

Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Elbe-Heide

Beschlussvorlage	Vorlagen-Nr: BV-VG/0839/2024 Status: öffentlich AZ: Datum: 04.03.2024
Betreff: Auslegungsbeschluss zur 16.Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Elbe-Heide	
Federführendes Amt: Einreicher:	Bauamt Kühnel, Elke
Beratungsfolge	22.04.2024 Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Elbe-Heide

Beschlussvorschlag:

Der Verbandsgemeinderat Elbe-Heide billigt den Entwurf Stand März 2024 der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Elbe-Heide für den Bereich nördlich der Lindenstraße im Ortsteil Lindhorst zur Darstellung einer Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO in der Gemeinde Colbitz mit der Begründung und dem Umweltbericht und beschließt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB.

Außerdem wird beschlossen, dass die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung entsprechend § 4a Abs.2 BauGB durchgeführt wird.

Begründung:

Der Verbandsgemeinderat Elbe-Heide hat in seiner Sitzung am 18.12.2023 den Aufstellungsbeschluss zur Erarbeitung der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Elbe-Heide für den Bereich nördlich der Lindenstraße im Ortsteil Lindhorst zur Darstellung einer Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO in der Gemeinde Colbitz gefasst.

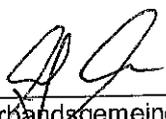
Der Vorentwurf wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am 22.01.2023 zur Stellungnahme übersendet. Die Hinweise der Behörden wurden in den Planunterlagen ergänzt.

Der Vorentwurf der 16. Änderung lag in der Zeit vom 12.02.2024 bis zum 15.03.2024 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Der Entwurf Stand März 2024 der 16. Flächennutzungsplanänderung sowie die Entwurfsbegründung mit Umweltbericht, sind als Anlagen der Beschlussvorlage beigefügt.

Gemäß § 90 KVG LSA bedarf es vor der endgültigen Entscheidung des Verbandsgemeinderates über die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Flächennutzungsplanes, der Zustimmung der Mitgliedsgemeinden. Diese liegen vollumfänglich vor.

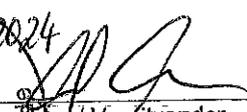
Anlage 1: FNP_16. Änd. F-Plan_noerdl_Lindenstr_Entw_Begr
 Anlage 2: FNP_16. Änd. F-Plan_noerdl_Lindenstr_Entw_Plan


 Verbandsgemeinde-
 bürgermeister

Kämmerei


 Amtsleiter

Sachbearbeiter

Gremium Verbandsge- meinderat		TOP 8	<input checked="" type="checkbox"/> Abstimmung laut Beschlussvorschlag mit			Die Vorlage wurde zum Beschluss erhoben.
<input checked="" type="checkbox"/> Ein- stimmig	<input type="checkbox"/> Mehr- heitlich	Ja 18	Nein 0	Enthaltungen 0	Datum: 22.04.2024	
					Siegel: Bürgermeister / Vorsitzender Verbandsgemeinderat	



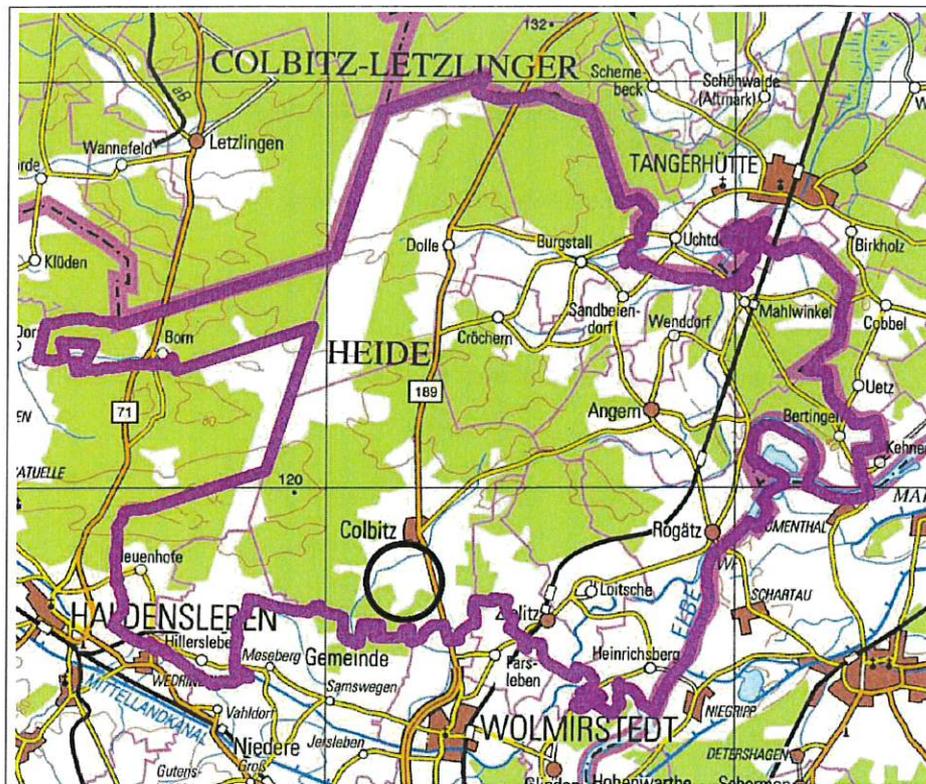


Verbandsgemeinde Elbe-Heide Landkreis Börde

Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide mit den Gemeinden Angern, Burgstall, Colbitz, Loitsche- Heinrichsberg, Rogätz, Westheide und Zielitz

16. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich nördlich der Lindenstraße im Ortsteil Lindhorst der Gemeinde Colbitz

Entwurf - März 2024



[TÜK250/2012] © 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

Begründung zur 16.Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Elbe-Heide für den Bereich nördlich der Lindenstraße im Ortsteil Lindhorst der Gemeinde Colbitz

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Rechtsgrundlage	3
2. Allgemeines	3
2.1. Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes	
2.2. Belange der Raumordnung	4
3. Rahmenbedingungen für die Änderung des Flächennutzungsplanes	5
3.1. Lage des Änderungsbereiches	5
3.2. Größe des Änderungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzung	6
3.3. Böden, Bodenbelastungen, Archäologie	6
4. Begründung der geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplanes	6
4.1. Wohnbauflächen	6
4.2. Grünflächen	7
5. Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes auf öffentliche Belange	7
5.1. Erschließung	7
5.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	7
6. Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes auf private Belange	7
7. Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange	8
8. Flächenbilanz	8
Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes	9

1. Rechtsgrundlage

Der Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Änderung des Flächennutzungsplanes

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. Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide hat bisher die Grenze der Wohnbauflächen generalisiert in einer Entfernung von ca. 100 Meter dargestellt. Planungsziel war es, eine weitere Ausdehnung der Wohnbauflächen in die Waldbereiche zu verhindern und die Wohngebäude, die einen Abstand von 100 Meter zur Straße überschreiten, nur bestandsorientiert zu entwickeln. Auch das Wohngrundstück Lindenstraße Nr.77 mit einem Abstand von ca. 140 Meter zur Lindenstraße sollte nur bestandsorientiert entwickelt werden. Da sich nach der Bebauung mit einem Einfamilienhaus die Möglichkeit bot, dass über 250 Meter von der Lindenstraße entfernte, im Wald liegende Wohngebäude Lindenstraße Nr.77b rückzubauen, soll eine Erweiterung des Wohngrundstücks Nr.77 im Gegenzug zugelassen werden. Dies erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes und zur Einhaltung des Entwicklungsgrundsatzes nach § 8 Abs.2 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplanes.

In den Änderungsbereich sollen klarstellend die Flächen im Abstand von mehr als 100 Meter von der Lindenstraße einbezogen werden, auf denen ein Wohngebäude im Bestand vorhanden und dessen Rückbau nicht zu erwarten ist. Es sind daher die Grundstücke Lindenstraße Nr.76a, 76b und 77a einzubeziehen und bestandsorientiert als Wohnbauflächen darzustellen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung und der bestandsorientierten Entwicklung des Änderungsbereiches. Die Errichtung neuer Wohngebäude ist hiermit nicht verbunden.

2.2. Belange der Raumordnung

Gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist die Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Entwicklungsplanes 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.

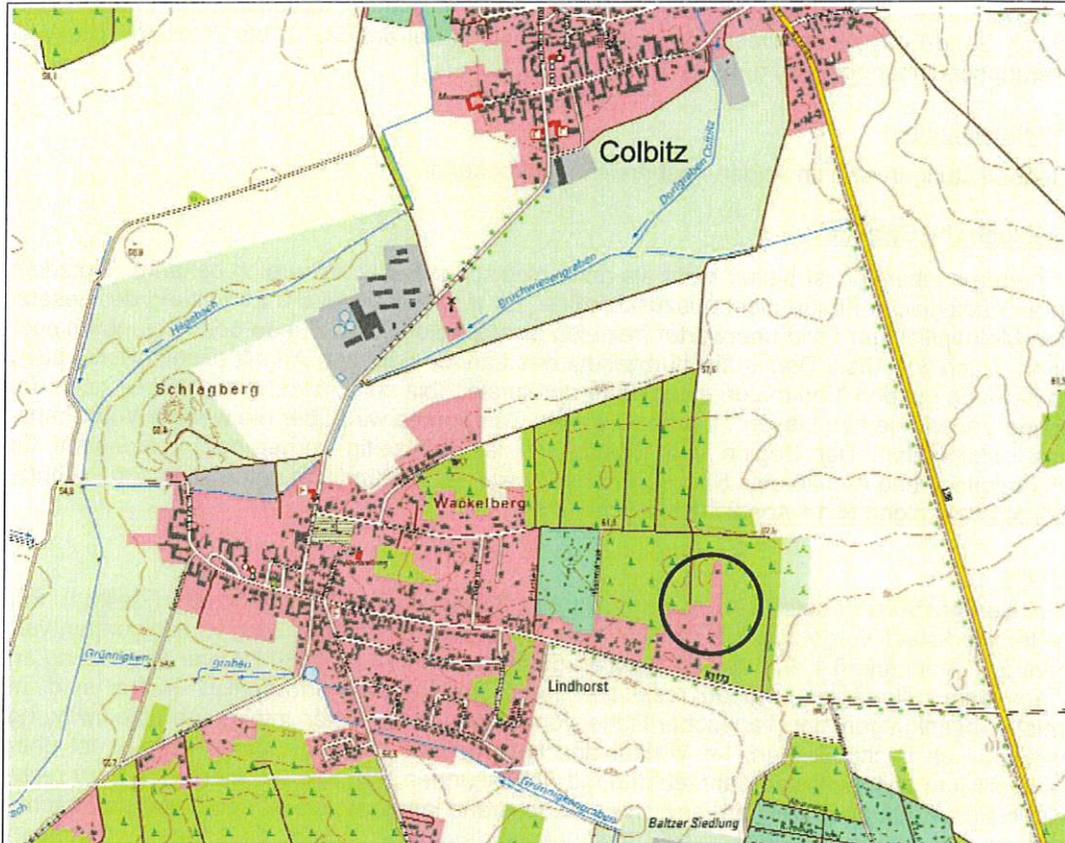
Der Änderungsbereich ist Bestandteil des Siedlungsgebietes von Lindhorst. Die Planung ist nicht mit einer Erhöhung der Anzahl der Wohngebäude verbunden. Die Belange der Eigenentwicklung sind somit nicht betroffen.

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 der Bereich 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 die Änderung des Flächennutzungsplanes

3.1. Lage des Änderungsbereiches



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

Der Änderungsbereich befindet sich am Ostrand der Ortslage Lindhorst nördlich der Lindenstraße. Er umfasst die Grundstücke Lindenstraße Nr.76a, 77, 77a und 77b als im Bestand bebaute Flächen. Das Gebiet wird über die Lindenstraße von Süden erschlossen.

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

3.2. Größe des Änderungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzung

Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes beträgt insgesamt ca. 1,3 Hektar. Der Bereich umfasst 4 Wohngrundstücke und die zwischenliegenden Grünflächen. Drei Wohngebäude sind im Bestand vorhanden. Ein ehemals vorhandenes viertes Wohngebäude Lindenstraße Nr.77b wurde bereits abgebrochen. Die untere Forstbehörde des Landkreises Börde stuft die Flächen zwischen den Grundstücken Lindenstraße Nr.77 und 77b als Waldwiese und als Bestandteil des Waldes ein. Der nördliche Teil des Änderungsbereiches wurde nach dem Abbruch des Wohngebäudes parkartig gestaltet und ist 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, Archäologie

Böden

Zur Bebaubarkeit liegen bisher nur allgemeine Angaben vor. Im Änderungsbereich stehen oberflächlich Sand-Podsole an. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 10 bis 20 Meter. Die Versickerungsbedingungen sind günstig.

Bodenbelastungen

Bodenbelastungen sind im Änderungsbereich nicht bekannt.

archäologische Belange

Der Änderungsbereich 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

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

4. Begründung der geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplanes

4.1. Wohnbauflächen

Für die Wohngrundstücke Lindenstraße Nr.76a, 77 und 77a, die erhalten und entwickelt werden sollen, erfolgte eine Darstellung als Wohnbauflächen. Die Errichtung neuer Wohngebäude ist nicht vorgesehen. Die Darstellung hat klarstellenden Charakter für die Abgrenzung der Wohngebiete. Sie beinhaltet eine Rücknahme der Wohnnutzung für das Grundstück Lindenstraße Nr.77b und eine flächenhafte Erweiterung des Grundstücks Lindenstraße Nr.77 auf die bereits durch bauliche Anlagen in Anspruch genommene Flächen.

4.2. Grünflächen

Die Bereiche, die von Gebäuden freigehalten werden sollen, wurden als Grünfläche dargestellt.

5. Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes auf öffentliche Belange

5.1. Erschließung

Der Änderungsbereich ist erschlossen. Die Belange der Erschließung sind im Bebauungsplanverfahren zu behandeln.

5.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Änderung des Flächennutzungsplanes 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. Die mit Kiefern bestockten Teile des Änderungsbereiches umfassen eine Fläche von ca. 0,2 Hektar. Darin eingeschlossen liegt eine Grünfläche von ca. 0,23 Hektar mit einem Dominanzbestand von Landreitgras. Diese Grünfläche und das Grundstück des ehemaligen Einfamilienhauses im Norden des Gebietes werden durch die untere Forstbehörde als im Wald gelegene Waldwiese und als Bestandteil des Waldes angesehen. Die Gesamtfläche des Waldes beträgt somit 0,48 Hektar. Für diese Fläche ist eine Genehmigung nach § 8 Abs.1 des Landeswaldgesetzes zu beantragen. Dies erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Belange von Natur und Landschaft

Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes (Teil B) geprüft und daher an dieser Stelle nur summarisch betrachtet. Die Änderung des Flächennutzungsplanes stellt die Abgrenzung zwischen den Wohnbauflächen, den Grünflächen und dem Wald klar. Die Waldflächen umfassen nach Einschätzung des Landkreises Börde wesentliche Teile der dargestellten Grünfläche und den Nord- und Ostrand der dargestellten Wohnbauflächen. Innerhalb dieser Flächen erfolgt ein Eingriff, der planextern durch eine Aufforstung kompensiert werden soll. Die erforderliche Kompensation wird im Bebauungsplanverfahren festgelegt.

6. Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes auf private Belange

Private Belange umfassen im vorliegenden Fall

- auf der Fläche im Änderungsbereich:
- das Interesse an der Erhaltung der baulichen Nutzungen in dem als Wohnbaufläche dargestellten Bereich

16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Elbe-Heide für den Bereich nördlich der Lindenstraße im Ortsteil Lindhorst der Gemeinde Colbitz

- auf den an das Gebiet angrenzenden Flächen:
 - das Interesse an der Erhaltung des Waldes sowie der Vermeidung von Haftungsansprüchen für umstürzende Bäume

Die Interessen der Grundstückseigentümer im Änderungsbereich werden durch die Planänderung gefördert. Erhebliche Beeinträchtigungen benachbarter Grundstückseigentümer sind nicht erkennbar, da die Flächen im Bestand bereits bebaut sind.

7. Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange

Die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Elbe-Heide für den Bereich nördlich der Lindenstraße 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 Änderungsbereiches beschränkt. Die Belange einer geordneten Erschließung sind nicht betroffen.

Die Belange von Natur und Landschaft werden berücksichtigt. Der Eingriff in den Naturhaushalt kann im Gebiet 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 Änderung des Flächennutzungsplanes.

8. Flächenbilanz

	<u>vor der Änderung</u>	<u>nach der Änderung</u>
Flächen der Änderung des Flächennutzungsplanes	1,30 Hektar	1,30 Hektar
- Wohnbauflächen	-	0,97 Hektar
- Grünflächen	-	0,33 Hektar
- Flächen für Wald	1,30 Hektar	-

Umweltbericht zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Ver- bandsgemeinde Elbe-Heide für den Bereich nördlich der Lindenstraße im Ortsteil Lindhorst der Gemeinde Colbitz

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1.	Inhalt und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes	10
1.1.	Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes	10
1.2.	Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes	10
1.3.	Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	10
1.4.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Änderung des Flächennutzungsplanes	10
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	14
2.1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	14
2.1.1.	Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA	14
2.1.2.	Geschützte Biotop	14
2.1.3.	Schutzgut Boden / Fläche	14
2.1.4.	Schutzgut Wasser	15
2.1.5.	Schutzgut Artenschutz und Biotop	15
2.1.6.	Schutzgut Landschaftsbild	17
2.1.7.	Schutzgut Klima, Luft	17
2.1.8.	Schutzgut Mensch	17
2.1.9.	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	18
2.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	18
2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	19
2.4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	20
3.	Ergänzende Angaben	20
3.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	20
3.2.	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	21
3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	21

1. Inhalt und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes

1.1. Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes

Allgemeine Planungsziele für die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Elbe-Heide für den Bereich nördlich der Lindenstraße im Ortsteil Lindhorst der Gemeinde Colbitz ist die Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung durch eine sachgerechte Abgrenzung zwischen der Wohnnutzung, Grünflächen und dem angrenzenden Wald.

1.2. Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes

1. Darstellung von Wohnbauflächen für die im Bestand als Wohngrundstücke genutzten Flächen unter Ausschluss des Grundstücks Lindenstraße Nr.77b und der Arrondierung der Fläche des Grundstücks Nr.77
2. Darstellung von Grünflächen für den Nordteil des Änderungsbereiches einschließlich der Fläche des Grundstückstücks Lindenstraße Nr.77b

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:

	<u>vor der Änderung</u>	<u>nach der Änderung</u>
Flächen der Änderung des Flächennutzungsplanes	1,30 Hektar	1,30 Hektar
- Wohnbauflächen	-	0,97 Hektar
- Grünflächen	-	0,33 Hektar
- Flächen für Wald	1,30 Hektar	-

Die dargestellten Wohnbauflächen umfassen überwiegend im Bestand vorhandene Wohnnutzungen.

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

- 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 Änderungsbereich und Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen in benachbarten Gebieten
Art der Berücksichtigung:
Der Änderungsbereich 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 Gefährungsgrad 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:

Der Änderungsbereich 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 Änderungsbereiches 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-An-
halt (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 zusätz-
lichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Ent-
wicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachver-
dichtung 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 Gebiet sind keine gesonderten Maßnahmen des Bodenschutzes vorgesehen.
Art der Berücksichtigung:
Der Änderungsbereich wird im Bestand überwiegend baulich genutzt.
Bewertung des Eingriffs in die Bodenfunktion aufgrund der Auswertung der Bodenkar-
tierungen, 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 Wolmir-
stedt und die Gemeinden Mahlwinkel und Bertingen (Heimer/Herbstreit 1997)
Ziel des Umweltschutzes:
Die Ziele der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie wurden in § 27 und § 47 des Wasser-
haushaltsgesetzes (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 Zu-
standes 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 ver-
mieden wird,
 - alle signifikanten Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen aufgrund der Aus-
wirkungen 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 Änderungsbereich 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 Änderungsbereiches 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:
Archäologische Bodendenkmale sind im Gebiet 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 Änderungsbereich werden keine Biosphärenreservate, Naturschutzgebiete (NSG), Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete (EC SPA) unmittelbar berührt.

Die Ostgrenze des Änderungsbereiches bildet die neue Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes Lindhorst-Ramstedter Forst, das unmittelbar östlich angrenzt. Die benachbarten Bereiche im Landschaftsschutzgebiet sind mit Kiefern bestockt. Von der offenen Landschaft ist die Fläche hierdurch abgeschirmt.

2.1.2. Geschützte Biotope

Im Änderungsbereich sind keine geschützten Biotope bekannt.

2.1.3. Schutzgut Boden / Fläche

Bestand:

Der Änderungsbereich befindet sich in der Landschaftseinheit der Altmarkheiden. Von Bedeutung für die Altmarkheiden sind die aufgeschütteten und aufgelauchten Endmoränen der Haupttrandlage des varthestadialen Inlandeisvorstoßes der Saalekaltzeit. Im südöstlichen Teil der Altmarkheiden, zu denen das Gebiet gehört, breitete sich eine flachwellige Moränenlandschaft aus, die durch übersandete Grundmoränen gebildet wird. Die im Gebiet vorhandenen sickerwasserbestimmten Sand-Podssole weisen ein sehr geringes bis geringes Ertragspotential, ein geringes Bindungsvermögen für Schadstoffe und eine hohe Winderosionsanfälligkeit auf. Die Flächen im Süden sind 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 Änderungsbereich 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 Änderungsbereich nicht bekannt.

2.1.4. Schutzgut Wasser

Bestand:

Oberflächenwasser: Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Grundwasser

Die Grundwasserneubildungsrate beträgt im Änderungsbereich 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 Gebiet 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 werden die im Jahr 2018 bestehenden Wohngrundstücke, da die Bebauung auf diesen Grundstücken nach § 34 BauGB zulässig war. Ergänzt wurde die Luftbildauswertung durch eine örtliche Begehung des Nordteils des Änderungsbereich.

Der beurteilungsrelevante Teil des Änderungsbereiches wird durch folgende Biotoptypen geprägt:

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



Luftbild
(Stand 2018)

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

Die im Änderungsbereich vorhandenen Gehölze bestehen überwiegend aus Kiefern des Bestandes und Bäumen der Gartennutzung.

Bewertung:

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

Bestand Fauna:

Der Änderungsbereich war zum beurteilungsrelevanten Zeitpunkt im Norden bebaut. Störeinflüsse auf die Fauna wurden hierdurch tief in die Waldflächen hinein getragen. Die geplante Nutzung als Grünfläche verursacht geringere Störeinflüsse auf die Fauna. Aufgrund der Biotoptypenausstattung ist festzustellen, dass das Gebiet 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. Die Prüfung erfolgt im Bebauungsplanverfahren.

Bewertung:

Aufgrund der intensiven Nutzung des Untersuchungsbereiches hat der Änderungsbereich 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.

Der Änderungsbereich befindet sich am östlichen Ortsrand von Lindhorst und wird dreiseitig durch Wald eingeschlossen. 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 Gebiet 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 Bereich eine allgemeine Bedeutung zu.

2.1.7. Schutzgut Klima, Luft

Bestand und Bewertung:

Der Bördekreis gehört zum Großklima des gemäßigten mitteleuropäischen 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 Gebiet derzeit keinen wesentlichen Beitrag zum Klimaausgleich. Insofern kommt dem Änderungsbereich klimatisch keine besondere Bedeutung zu.

2.1.8. Schutzgut Mensch

Bestand und Bewertung:

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

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

2.1.9. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Bestand und Bewertung:

Der Änderungsbereich 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 Kulturdenkmals "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

- **Böden / Fläche**

Die Planung ist aufgrund der vorgesehenen geringfügigen Ausdehnung der Wohnbaufläche mit einer Zunahme von Bodenversiegelungen verbunden. Diese verursachen einen Eingriff in das Schutzgut. Seltene Bodenarten sind durch den Eingriff nicht betroffen.

Durch die Verlagerung der Siedlungsfläche von Norden in den Südteil des Gebietes 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 Flächennutzungsplanung bezieht sich im Wesentlichen auf den zu erwartenden Verlust an Biotoptypen. Die Bewertung der von dem Eingriff betroffenen Flächen erfolgt auf der Grundlage des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt im Bauungsplanverfahren, wonach den Biotoptypen ein bestimmter Wert zugeordnet worden ist.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft keine höherwertigen Biotopstrukturen. Die vom Eingriff betroffenen Biotoptypen sind überwiegend von allgemeiner Wertigkeit.

Der Baumbestand besteht nahezu ausschließlich aus Kiefern, die innerhalb der dargestellten Grünflächen weitgehend erhalten bleiben können. Die Landreitgrasbestände können in eine parkartige Gartengestaltung innerhalb der Grünflächen einbezogen werden.

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 CO₂ Ausstoßes. Auf gesetzlicher Grundlage sind die Anforderungen an die Wärmedämmung von Gebäuden einzuhalten, damit verbunden ist eine Minimierung des CO₂ Ausstoßes.

- Landschaftsbild / Erholung

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes sind die flächenbezogenen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktionen zu beurteilen. Die Bebauung des Gebietes 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

dargestellte Maßnahmen:

- Darstellung des Nordteils des Änderungsbereiches als Grünfläche

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 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

Die Maßnahmen sind im Bebauungsplanverfahren festzulegen.

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Planung ermittelt und dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ermöglicht die Klärstellung der Abgrenzung zwischen der baulichen Nutzung, den Grünflächen und dem Wald. Eine bisher nach Norden in zusammenhängende Waldbereiche hineinreichende Wohnbebauung wird im Norden zurückgenommen und auf den Südteil des Gebietes, dessen Baugebietsfläche erweitert wird, begrenzt. Bei der Umsetzung der Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine zusätzliche Versiegelung der Bodenfläche möglich, 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.

Elbe- Heide, März 2024

Planzeichenerklärung nach PlanZy	
Darstellungen	
Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)	
Grünflächen	
Flächen für Wald	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Flächennutzungsplanes	

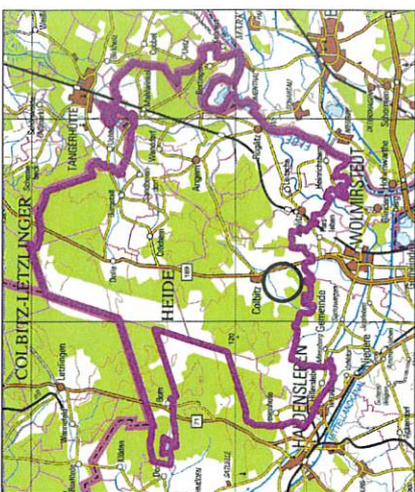


Verbandsgemeinde Elbe - Heide Flächennutzungsplan

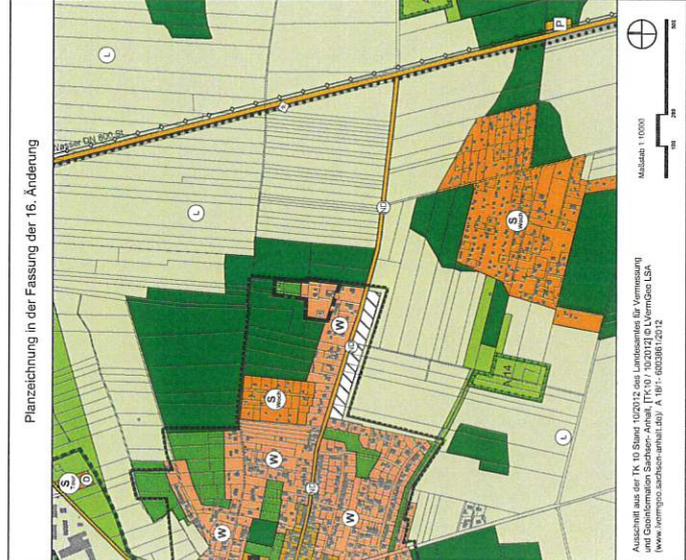
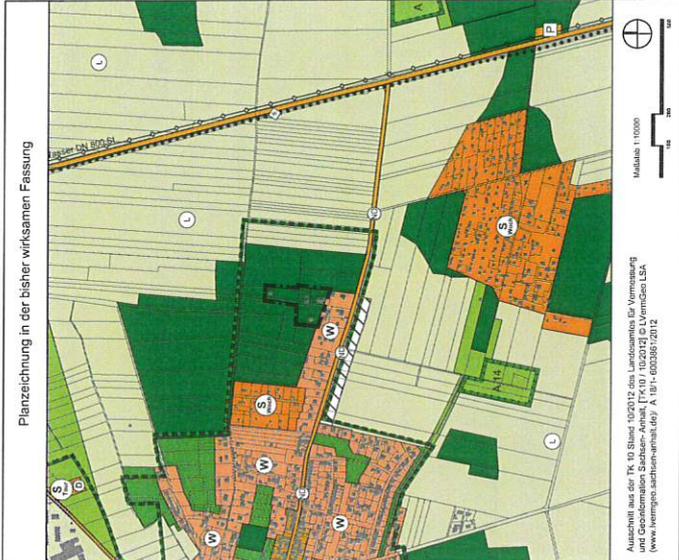
mit den Gemeinden Angern, Burgstall, Cobitz, Lohsche - Heinrichsberg, Rogätz, Westheide und Zietz

16. Änderung für den Bereich nördlich der Lindenstrasse im Ortsteil Lindhorst der Gemeinde Cobitz

Entwurf Stand März 2024
Maßstab: 1 : 10.000



Übersichtsplan
Ausschnitt aus der TK 250 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (TK10/102012) © Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (www.lvmvgos.sachsen-anhalt.de) A 18 11-0023061/2012



<p>Präambel</p> <p>Aufgrund der §§ 5 und 6 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 3034) und des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 389) ist die Gemeinde der Verbandsgemeinde Elbe-Heide am 24.01.2024 einflächennutzungsplan für den Ortsteil Lindhorst der Gemeinde Cobitz beschlossen.</p> <p>Elbe-Heide, den Der Verbandsgemeindebürgermeister</p>	<p>Die rühmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Flächennutzungsplans durchgeführt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist von jedermann vorgelesen werden können, am 24.01.2024 urkundlich bekannt gemacht worden.</p> <p>Elbe-Heide, den Der Verbandsgemeindebürgermeister</p>	<p>Die rühmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Flächennutzungsplans durchgeführt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist von jedermann vorgelesen werden können, am 24.01.2024 urkundlich bekannt gemacht worden.</p> <p>Elbe-Heide, den Der Verbandsgemeindebürgermeister</p>
<p>Der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Elbe-Heide hat am 24.01.2024 auf der 16. Sitzung beschlossen, den Entwurf der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich nördlich der Lindenstrasse im Ortsteil Lindhorst der Gemeinde Cobitz zur öffentlichen Auslegung zu bestimmen.</p> <p>Elbe-Heide, den Der Verbandsgemeindebürgermeister</p>	<p>Der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Elbe-Heide hat am 24.01.2024 auf der 16. Sitzung beschlossen, den Entwurf der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich nördlich der Lindenstrasse im Ortsteil Lindhorst der Gemeinde Cobitz zur öffentlichen Auslegung zu bestimmen.</p> <p>Elbe-Heide, den Der Verbandsgemeindebürgermeister</p>	<p>Der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Elbe-Heide hat am 24.01.2024 auf der 16. Sitzung beschlossen, den Entwurf der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich nördlich der Lindenstrasse im Ortsteil Lindhorst der Gemeinde Cobitz zur öffentlichen Auslegung zu bestimmen.</p> <p>Elbe-Heide, den Der Verbandsgemeindebürgermeister</p>
<p>Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.</p> <p>Elbe-Heide, den Der Verbandsgemeindebürgermeister</p>	<p>Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.</p> <p>Elbe-Heide, den Der Verbandsgemeindebürgermeister</p>	<p>Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.</p> <p>Elbe-Heide, den Der Verbandsgemeindebürgermeister</p>
<p>Die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich nördlich der Lindenstrasse im Ortsteil Lindhorst der Gemeinde Cobitz wird hermit ausgesetzt.</p> <p>Elbe-Heide, den Der Verbandsgemeindebürgermeister</p>	<p>Die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich nördlich der Lindenstrasse im Ortsteil Lindhorst der Gemeinde Cobitz wird hermit ausgesetzt.</p> <p>Elbe-Heide, den Der Verbandsgemeindebürgermeister</p>	<p>Die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich nördlich der Lindenstrasse im Ortsteil Lindhorst der Gemeinde Cobitz wird hermit ausgesetzt.</p> <p>Elbe-Heide, den Der Verbandsgemeindebürgermeister</p>
<p>Die nach § 214 BauGB beschriebene Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Elbe-Heide, den Der Verbandsgemeindebürgermeister</p>	<p>Die nach § 214 BauGB beschriebene Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Elbe-Heide, den Der Verbandsgemeindebürgermeister</p>	<p>Die nach § 214 BauGB beschriebene Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Elbe-Heide, den Der Verbandsgemeindebürgermeister</p>

