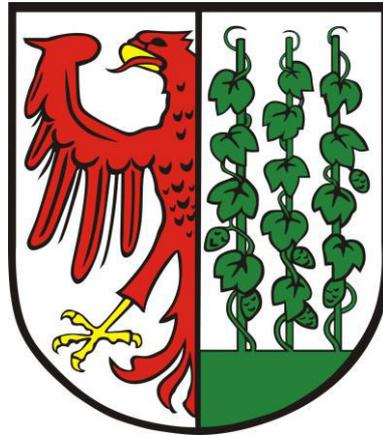


Hansestadt Gardelegen



ERGÄNZUNGSSATZUNG

Berger Dorfstraße

Altmarkkreis Salzwedel

Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Stand: September 2020

**Stadt und Land
Planungsgesellschaft mbH**
Ingenieure und Biologen



Umwelt- und Landschaftsplanung / Bauleitplanung / Regionalplanung

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	1
1.1	Anlass und Aufgabenstellung der Planung	1
1.2	Rechtliche Anforderungen und Zielstellungen	1
2	Bestandaufnahme und Bewertung der Planungsgrundlagen	1
2.1	Plan- und Untersuchungsgebiet	1
2.2	Biotopkartierung	2
3	Vorhabenbezogene Wirkfaktoren und Konfliktanalyse	5
3.1	Wirkfaktoren.....	5
3.2	Prognose und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens	5
3.2.1	Biotop.....	5
3.2.2	Fauna.....	6
3.2.3	Boden	6
3.2.4	Wasser.....	7
3.2.5	Luft und Klima	7
3.2.6	Landschaftsbild	7
3.2.7	Mensch und menschliche Gesundheit.....	7
3.2.8	Kultur- und sonstige Sachgüter	8
4	Vermeidungsmaßnahmen.....	8
5	Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung	9
5.1	Eingriffsbedingte Wertminderung/ Wertsteigerung	9
5.2	Verbalargumentative Zusatzbewertung	11
5.3	Ausgleichsmaßnahmen.....	12
5.4	Kostenschätzung.....	12
6	Textliche Festsetzungen.....	13
7	Literatur- und Quellenverzeichnis	16

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Wirkfaktoren des geplanten Vorhabens	5
Tabelle 2:	Wertminderung/ -steigerung durch das geplante Vorhaben.....	10

Kartenteil

Anlage 1:	Biotop- und Nutzungstypen
-----------	---------------------------

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung der Planung

Die Altmarkprojekt Gardelegen GmbH plant die Einbeziehung einer Teilfläche des Flurstückes 68/2 in der Gemarkung Berge, Hansestadt Gardelegen in den überbaubaren Innenbereich. Das benannte Flurstück befindet sich in der Berger Dorfstraße nördlich der Ortslage Berge. Im Rahmen des geplanten Vorhabens ist die Erstellung einer Einbeziehungssatzung erforderlich. Die in Anspruch genommene Fläche hat eine Größe von ca. 791 m². Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienhauses.

1.2 Rechtliche Anforderungen und Zielstellungen

Gemäß § 14 BNatSchG ist die die Umsetzung des geplanten Vorhabens im unbebauten Außenbereich ein Eingriff in Natur und Landschaft. Der Verursacher des Eingriffs ist nach § 15 BNatSchG verpflichtet, „unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen)“. Zur Realisierung dieser Forderungen ist die Erarbeitung eines Eingriffs-/ Ausgleichsplanung erforderlich.

2 Bestandaufnahme und Bewertung der Planungsgrundlagen

2.1 Plan- und Untersuchungsgebiet

Die Ortschaft Berge befindet sich im westlichen Teil der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen im Altmarkkreis Salzwedel im Land Sachsen-Anhalt. Das geplante Vorhaben befindet sich südwestlich der Ortslage an diese unmittelbar angrenzend. Es umfasst wie bereits eingangs beschrieben in der Gemarkung Berge, Flur 3, das Flurstück 68/2. Die Fläche des geplanten Baugrundstücks beträgt 791 m².

Das Untersuchungsgebiet entspricht dem unmittelbaren Bereich des geplanten Vorhabens.

Das Landschaftsschutzgebiet „Zichtauer Berge und Klötzer Forst“ befindet sich in einem Abstand von ca. 400 m zum geplanten Vorhaben. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes durch das geplante Vorhaben ist nicht zu erwarten.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine zum Teil ungenutzte Grünlandfläche. Im Bereich der Zufahrt zum Nachbargrundstück wird häufiger gemäht als die übrige Fläche. Das Untersuchungsgebiet unterlag bisher keiner landwirtschaftlichen Nutzung. Zur Bewertung des Eingriffes wurde eine Biotopkartierung vorgenommen.

2.2 Biotopkartierung

Am 10.08.2020 wurde eine Biotopkartierung im Untersuchungsgebiet durchgeführt. Als Grundlage wurde die aktuelle „Kartieranleitung Lebensraumtypen Sachsen-Anhalt – Teil Offenland“ (SCHUBOTH & FRANK 2010) verwendet. Die Biotopkartierung dient als wesentliche Grundlage für die erforderliche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.

Biotoptypen

Im Untersuchungsraum kommen die nachfolgend benannten Biotoptypen vor:

- Scherrasen (GSB)

Im geplanten Baugrundstück verläuft ein Weg zum benachbarten südlich gelegenen Grundstück. Dieser Bereich wird mehrfach im Jahr gemäht, um das benachbarte Grundstück zu erreichen.

- mesophile Grünlandbrache (GMX)

Teilflächen, insbesondere parallel zur Straße verlaufend sowie im Randbereich zum angrenzenden Graben.



- Landreitgras Dominanzbestand (UDB)

Dieser Biotoptyp ist im nordwestlichen Randbereich des räumlichen Geltungsbereiches vorhanden.



- sonstiger Dominanzbestand (UDY)

Dieser Biotoptyp kommt insbesondere im östlichen Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche vor. Aber auch im westlichen Teil des Grundstücks ist dieser Biotoptyp anzutreffen.



- sonstiger Einzelbaum (HEX)

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich mehrere Einzelbäume. Dabei handelt es sich um eine Kirsche und zwei Birken. Alle sich im räumlichen Geltungsbereich befindenden Bäume bleiben erhalten.



Die sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befindenden Gehölz bleiben ebenfalls erhalten.

3 Vorhabenbezogene Wirkfaktoren und Konfliktanalyse

3.1 Wirkfaktoren

In der nachfolgenden Tabelle (Tabelle 1) werden die Wirkfaktoren des geplanten Vorhabens, die Auswirkungen auf die Umwelt herbeiführen können, zusammenfassend dargestellt. Hierbei wird zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren unterschieden.

Tabelle 1: Wirkfaktoren des geplanten Vorhabens

Wirkfaktor	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt
Flächenumwandlung, -inanspruchnahme	x	x	x
Bodenversiegelung		x	
Bodenverdichtung	x		x
Bodenabtrag, -erosion	x		
Schadstoffemissionen	x		
Lärmemissionen	x		
Erschütterungen	x		
Zerschneidung		x	
visuelle Wirkung des Vorhabens		x	

3.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens

Die in Tabelle 1 genannten Wirkfaktoren können zu verschiedenen Auswirkungen auf die Umwelt führen. Im Folgenden werden die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter ermittelt und bewertet.

3.2.1 Biotope

Die sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befindenden Biotope sind keine seltenen, gefährdeten oder nach § 30 BNatSchG bzw. §§ 21 und 22 NatSchG LSA geschützten Biotoptypen. Auch gefährdete oder seltene Pflanzenarten konnten nicht nachgewiesen werden.

Mit der Ausweisung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet mit einer Größe von 791 m² und einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, ist nach Abzug der Fläche für die Kompensationsmaßnahme A 1 (162 m²) eine maximale Versiegelung von 252 m² zu erwarten. Alle übrigen Flächen werden privatgärtnerisch als sonstige Grünanlage nicht parkartig genutzt.

Eine Vorbelastung des Gebietes geht von den unmittelbar angrenzenden intensiv genutzten Ackerflächen aus. Weiterhin wurde die Fläche in der Vergangenheit immer wieder als Lagerfläche genutzt.

Die mit dem geplanten Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen der vorhandenen Biotope kann durch die im Kapitel 4 enthaltenen Vermeidungs- und -minderungsmaßnahmen, den Erhalt des vorhandenen Baumbestandes und die geplante Ausgleichsmaßnahme A 1 kompensiert werden.

3.2.2 Fauna

In der Bauphase kann es ggf. zu Beeinträchtigungen der vorhandenen Avifauna durch Baustellenlärm und damit zu einer Vergrämung kommen. Gehölzrodungen sind mit dem geplanten Vorhaben nicht verbunden.

Eine Vorbelastung des Gebietes geht von den unmittelbar angrenzenden intensiv genutzten Ackerflächen aus.

Da außerhalb des Plangebietes Ausweichflächen vorhanden sind und im nördlichen und westlichen Randbereich die Pflanzung einer Strauch-Baumhecke geplant ist, ist mit Beeinträchtigungen der Fauna nicht zu rechnen.

3.2.3 Boden

Anlagebedingt kommt es zu einer Vollversiegelung von Boden durch die Fundamente bzw. der Bodenplatte der geplanten Gebäude und Nebenanlagen, zu denen auch die versiegelten Wege zählen. Mit der Ausweisung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet mit einer Größe von 791 m² und einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, ist nach Abzug der Fläche für die Ausgleichsmaßnahme A 1 (162 m²) maximal eine Versiegelung von 252 m² zu erwarten.

Darüber hinaus werden Flächen temporär für die Lagerung von Baumaterial und die Baustelleneinrichtung in Anspruch genommen. Diese sind derzeit nicht quantifizierbar. Da diese Beeinträchtigungen von zeitlich begrenzter Dauer sind, fließen die in Anspruch genommenen Flächen nicht in die Bilanzierung des Eingriffes ein.

Nach Abschluss der Bauarbeiten sind die temporär genutzten Flächen aufzubrechen und so die Bodenfunktionen wiederherzustellen.

Eine Vorbelastung des Gebietes geht von den unmittelbar angrenzenden intensiv genutzten Ackerflächen aus. Weiterhin wurde die Fläche in der Vergangenheit immer wieder als Lagerfläche genutzt.

Die mit dem geplanten Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen der vorhandenen Biotope kann durch die im Kapitel 4 enthaltenen Vermeidungs- und -minderungsmaßnahmen, den

Erhalt des vorhandenen Baumbestandes und die geplante Ausgleichsmaßnahme A 1 kompensiert werden.

3.2.4 Wasser

Im Bereich des geplanten Vorhabens werden maximal 365 m² vollversiegelt. Aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme wird das Grundwasserneubildungspotential hierdurch nicht beeinflusst. Das auftreffende Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück aufgefangen und zum Beregnen der Gartenflächen verwendet. Überschüssiges Regenwasser wird auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht.

Ein Schadstoffeintrag über den Boden in das Grundwasser ist bei sachgemäßem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nicht zu erwarten.

Ebenso sind mit dem geplanten Vorhaben weder quantitative noch qualitative Beeinträchtigungen des Landschaftswasserhaushaltes verbunden.

Eine Vorbelastung des Gebietes geht von den unmittelbar angrenzenden intensiv genutzten Ackerflächen aus. Weiterhin wurde die Fläche in der Vergangenheit immer wieder als Lagerfläche genutzt.

3.2.5 Luft und Klima

Beeinträchtigungen der Luftqualität und des Klimas lassen sich von dem geplanten Vorhaben nicht ableiten, da das Plangebiet keine klimatische Ausgleichsfunktion besitzt.

Klimarelevante Auswirkungen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

3.2.6 Landschaftsbild

Da das geplante Vorhaben unmittelbar an den bebauten Innenbereich anschließt, ist davon auszugehen, dass keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten sind.

Die mit dem geplanten Vorhaben geplante Ausgleichsmaßnahme A 1 trägt außerdem zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes bei.

3.2.7 Mensch und menschliche Gesundheit

Auswirkungen auf den Menschen beziehen sich auf die menschliche Gesundheit und das menschliche Wohlbefinden, die Wohn- und die Wohnumfeldfunktion sowie die

Erholungsfunktion. Beeinträchtigungen dieser Belange sind durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

Eine Vorbelastung des Gebietes geht von den unmittelbar angrenzenden intensiv genutzten Ackerflächen aus. Weiterhin wurde die Fläche in der Vergangenheit immer wieder als Lagerfläche genutzt.

Die mit dem geplanten Vorhaben geplante Ausgleichsmaßnahme A 1 (Pflanzung einer Strauch-Baumhecke) dient unter anderem dem Schutz vor unerwünschten Stoffeinträgen ausgehend von den intensiv genutzten Ackerflächen.

3.2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind derzeit nicht zu erwarten.

4 Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung der mit dem geplanten Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

- V1 Die Flächeninanspruchnahme ist auf das notwendige Maß zu beschränken.
- V2 Die für Baustraßen sowie Lager- und Stellplätze benötigten Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.
- V3 Bereits durch Verdichtung und Versiegelung vorbelastete Flächen sind für die Einrichtung von Lager- und Stellplätzen zu bevorzugen.
- V4 Vorhandene Erschließungswege sind zu nutzen.
- V5 Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Baumaßnahmen zu brechen.
- V7 Beim Aushub von Kabelgräben anfallender Oberboden ist vor Ort getrennt zu lagern und fachgerecht wieder einzubauen.
- V8 Alle Arbeiten sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik und DIN-Vorschriften durchzuführen.
- V9 Während der Bauphase sind die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (Geräuschimmissionen VwV) vom 19. August 1970 (Beilage zum BAnz. 160 vom 1. September 1970) unter Nummer 3.1.1 b) festgesetzten Immissionsrichtwerte einzuhalten. Die gebietsbezogenen Schallimmissionsrichtwerte für Gebiete, in denen vorwiegend gewerbliche Anlagen untergebracht sind, betragen: tags 55 dB (A) und nachts 40 dB (A) (22.00 – 6.00 Uhr)
- V10 Baustellenabfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

- V11 Zur Vermeidung von Bodenerosion ist unmittelbar nach Beendigung der Bauarbeiten im Bereich der unbefestigten Flächen die Wiederherstellung der geschlossenen Vegetationsdecke zu gewährleisten,
- V12 Mit wassergefährdenden Stoffen ist sachgemäß umzugehen.

5 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 15 Absatz 2 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaft auszugleichen oder zu ersetzen.

Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleicher Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt und oder neugestaltet ist.

Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in dem betroffenen Naturraum in gleichartiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist.

Grundlage des Verfahrens ist die Bewertung von Biotop- und Nutzungstypen, die gleichzeitig eine Beurteilung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und somit auch der abiotischen Schutzgüter Wasser, Luft und Boden, der biotischen Schutzgüter Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes ermöglicht. Die Berechnung der erforderlichen Kompensation basiert auf der unterschiedlichen Bewertung der Biotoptypen sowie deren Anrechnung je nach Flächengröße des beeinträchtigten Lebensraumes.

Im Regelverfahren erfolgt die Bewertung und Bilanzierung von Eingriff und Kompensation anhand der Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) vom 06.11.2004 einschließlich deren Änderungen vom 22.11.2006 und 12.03.2009.

5.1 Eingriffsbedingte Wertminderung/ Wertsteigerung

Das in der Ergänzungssatzung Berger Dorfstraße ausgewiesene allgemeine Wohngebiet hat eine Größe von ca. 791 m². Davon können nach Abzug der Fläche für die Ausgleichsmaßnahme A1 mit einer Fläche von 162 m² maximal 252 m² innerhalb des Baufeldes voll versiegelt werden. Die verbleibende Fläche von 377 m² wird als nicht parkartige Grünanlage genutzt. Die Wertminderung / -steigerung der Fläche wird in der nachfolgenden Tabelle ermittelt. Die im Plangebiet vorhandenen Bäume bleiben uneingeschränkt erhalten.

Tabelle 2: Wertminderung / -steigerung durch das geplante Vorhaben

BESTAND				
Code	Bezeichnung	Flächen in m²	Biotopwert	Flächenwert
GMX	Mesophile Grünlandbrache	171	14	2.394
GSB	Scherrasen	140	7	980
UDY	Sonstiger Dominanzbestand	225	5	1.125
UDB	Landreitgras Dominanzbestand	205	10	2.050
HEX	Sonstiger Einzelbaum	50	12	600
				7.149
PLANUNG				
Code	Bezeichnung	Flächen in m²	Biotopwert/ Planwert	Flächenwert
BW	Allgemeines Wohngebiet (vorher Mesophile Grünlandbrache)	44	0	0
PYY	Sonstige Grünanlage nicht parkartig (vorher Mesophile Grünlandbrache)	65	7	455
BW	Allgemeines Wohngebiet (vorher Scherrasen)	42	0	0
PYY	Sonstige Grünanlage nicht parkartig (vorher Scherrasen)	64	7	448
PYY	Sonstige Grünanlage nicht parkartig (vorher Scherrasen)	34	7	238
BW	Allgemeines Wohngebiet (sonstiger Dominanzbestand)	90	7	630
PYY	Sonstige Grünanlage nicht parkartig (sonstiger Dominanzbestand)	135	7	945
BW	Allgemeines Wohngebiet (vorher Landreitgras Dominanzbestand)	42	0	0
PYY	Sonstige Grünanlage nicht parkartig (vorher Landreitgras Dominanzbestand)	63	7	441
HEX	Sonstiger Einzelbaum	50	12	600
HHB	Baum-Strauchhecke (Kompensationsmaßnahme A1)	162	16	2.592
				6.349
Kompensationsbedarf				800

Bei Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation ist festzustellen, dass bei Realisierung der im Kapitel 5.3 beschriebenen Kompensationsmaßnahmen A1 ein Kompensationsdefizit in Höhe von 800 BWP verbleibt.

5.2 Verbalargumentative Zusatzbewertung

Bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens kommt es durch die Vollversiegelung durch das geplante Wohnhaus, die Zufahrt und Nebengebäude zu einem Verlust von **Biotopen und Vegetation**. Mit der Umsetzung des geplanten Vorhabens ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs nach Abzug der Fläche für die Ausgleichsmaßnahme A 1 (162 m²) eine Versiegelung der Restfläche von maximal 40 % (252 m²) möglich. Die verbleibenden Grundstücksflächen werden privatgärtnerisch als sonstige Grünanlage nicht parkartig genutzt. Im nördlichen und westlichen Randbereich ist wie im Kapitel 5.3 beschrieben eine **Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten** geplant.

Die Versiegelung von Boden ist aufgrund der Dauer des Verlustes als erheblich einzustufen. Bei der Beurteilung der Erheblichkeit der zu erwartenden Beeinträchtigungen des Bodens ist zu berücksichtigen, dass die Böden innerhalb des Plangebietes bereits durch Stoffeinträge aus der landwirtschaftlichen Nutzung der umliegenden intensiv genutzten Ackerflächen vorbelastet sind.

Artenschutzrechtliche Belange, bedingt durch die vorkommende Fauna, werden durch die zu erwartenden Störungen während der Bauphase bei Beachtung der im Kapitel 4 benannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nicht ausgelöst, da sich der Erhaltungszustand der lokalen Population durch das Vorhaben nicht verschlechtern wird.

Das **Landschaftsbild** wird mit der Umsetzung des geplanten Vorhabens aufgrund der Größe der in Anspruch genommenen Fläche sowie der unmittelbaren Nähe zum bereits bebauten Innenbereich nicht zusätzlich beeinträchtigt. Durch die Inanspruchnahme einer Teilfläche des FLS 68/2 wird die Ortslage Berge in südwestlicher Richtung abgerundet. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der landschaftsbezogenen Erholung sind hiermit jedoch nicht verbunden. Für das Landschaftsbild wird infolge des Anschlusses an den bereits bebauten Innenbereich und den geplanten Ausgleichsmaßnahmen kein weiterer Ausgleich erforderlich.

Insgesamt sind nach vergleichender Gegenüberstellung von Bestand und Planung, einschließlich der vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen durch das geplante Vorhaben nur geringe Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erkennbar. Dauerhafte Einschränkungen des Lebensraumpotentials für Flora und Fauna sind nur in sehr geringem Umfang vorhanden. Mit der **geplanten Ausgleichsmaßnahme A 1 (Anlegen einer Strauch-Baumhecke)** werden die dafür vorgesehenen Flächen insbesondere im Bereich des Landreitgras Dominanzbestandes deutlich aufgewertet. Zwar konnte anhand der ermittelten Biotopwertpunkte der Eingriff nicht vollständig ausgeglichen werden, zu bedenken ist jedoch, die positive Wirkung der geplanten Maßnahme insbesondere auf die Schutzgüter Boden, Arten und Lebensgemeinschaften und das Landschaftsbild. Die Anlage der Strauch-Baumhecke dient insbesondere für die im Umkreis des Vorhabens vorkommenden Gebüschbrüter als Nahrungshabitat und Lebensraum und vervollständigt den sich entlang der Ackerkante

befindenden Gehölzbestand. Weiterhin ist positiv hervorzuheben, dass im räumlichen Geltungsbereich bereits drei Bäume vorhanden sind (1 Kirsche und Birken), die vom Vorhabenträger gepflegt und dauerhaft erhalten werden. In der Ergänzungssatzung sind diese als zu erhaltende Bäume gemäß Planzeichenverordnung Pkt. 13.2.2 dargestellt.

Unter Beachtung der zuvor gemachten Aussagen werden weitere Kompensationsmaßnahmen als nicht erforderlich angesehen.

5.3 Ausgleichsmaßnahmen

A1 Anlegen einer Strauch- Baumhecke

Der Ausgleich für die durch das Vorhaben in Anspruch genommenen Biotope erfolgt an der nördlichen und westlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches auf einer Fläche von ca. 162 m².

Die Breite der Pflanzung beträgt 3 m. Die Pflanzung der Sträucher erfolgt in zwei Reihen, mit einem Abstand von 1,50 m untereinander. Mittig in die Pflanzung sind in einem Abstand von 10 m Hochstämme mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm zu setzen. Für die Pflanzung sind ausschließlich einheimische Arten zu verwenden.

Folgende Gehölze sind für die Anpflanzung vorzusehen:

- *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn)
- *Malus sylvestris* (Holzapfel)
- *Sorbus aucuparia* (Eberesche).
- *Lonicera xylosteum* (Gewöhnliche Heckenkirsche)
- *Corylus avellana* (Hasel)
- *Rosa canina* (Hunds-Rose)
- *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)

Gemäß § 40 BNatSchG sind ausschließlich zertifizierte gebietseigene Gehölze mit gesicherter deutscher Herkunft zu verwenden. Dementsprechend muss das Pflanzmaterial dem Ursprungsgebiet 4, Ostdeutsches Tiefland und dem Produktionsraum 2 Norddeutsches Tiefland, entstammen.

5.4 Kostenschätzung

Für die Kostenschätzung wurden ortsübliche Preise von Landschaftsbaufirmen zum Ansatz gebracht.

Kostenschätzung Ausgleichsmaßnahme A 1 – Anlegen einer Strauch- Baumhecke

Leistung	Anzahl	Einheit	EP (Euro)	GP (Euro)
Herstellen der Pflanzung				
Bodenvorbereitung	162	m ²	1,00	162,00
Pflanzenlieferung				
• Bäume	5	Stck.	100,00	500,00
• Sträucher	60	Stck.	2,50	150,00
Pflanzarbeiten (einschl. mulchen, düngen, Pflanz-schnitt)				
• Bäume	5	Stck.	25,00	125,00
• Sträucher	60	Stck.	3,00	180,00
Herstellen der Drei-Bock-Baumverankerung	5	Stck.	18,00	90,00
Gesamtkosten netto	1.207,00			

Die Herstellung eines Verbissschutzzaunes ist in der Kostenschätzung nicht enthalten, da davon ausgegangen wird, dass der Vorhabenträger eine Einzäunung seines Grundstückes vornimmt. Ebenfalls in der Kostenschätzung nicht enthalten ist die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege, die vom Vorhabenträger zu leisten ist.

6 Textliche Festsetzungen

In den Bebauungsplan sind die Vermeidungsmaßnahmen als textliche Festsetzungen für den räumlichen Geltungsbereich des B-Planes mit aufzunehmen. Diese werden nachfolgend in Kurzform noch einmal dargestellt.

Vermeidungsmaßnahmen

- Die Flächeninanspruchnahme ist auf das notwendige Maß zu beschränken.
- Die für Baustraßen sowie Lager- und Stellplätze benötigten Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.
- Bereits durch Verdichtung und Versiegelung vorbelastete Flächen sind für die Einrichtung von Lager- und Stellplätzen zu bevorzugen.
- Vorhandene Erschließungswege sind zu nutzen.
- Zur Reduzierung der Bodenversiegelung sowie des Verlustes von Vegetationsstandorten ist das Ausmaß der erforderlichen Fundamente so gering wie möglich zu halten.
- Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Baumaßnahmen zu brechen.

- Beim Aushub von Kabelgräben anfallender Oberboden ist vor Ort getrennt zu lagern und fachgerecht wieder einzubauen.
- Alle Arbeiten sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik und DIN-Vorschriften durchzuführen.
- Während der Bauphase sind die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (Geräuschimmissionen VwV) vom 19. August 1970 (Beilage zum BAnz. 160 vom 1. September 1970) unter Nummer 3.1.1 b) festgesetzten Immissionsrichtwerte einzuhalten. Die gebietsbezogenen Schallimmissionsrichtwerte für Gebiete, in denen vorwiegend gewerbliche Anlagen untergebracht sind, betragen: tags 55 dB (A) und nachts 40 dB (A) (22.00 – 6.00 Uhr)
- Baustellenabfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Zur Vermeidung von Bodenerosion ist unmittelbar nach Beendigung der Bauarbeiten im Bereich der unbefestigten Flächen die Wiederherstellung der geschlossenen Vegetationsdecke zu gewährleisten,
- Mit wassergefährdenden Stoffen ist sachgemäß umzugehen.

Erhaltungsmaßnahme

Die im räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung sich befindenden Bäume, bestehend aus einem Kirschbaum und zwei Birken, sind durch den Eigentümer des Baugrundstückes dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Ausgleichsmaßnahme

A1 Anlegen einer Strauch- Baumhecke

Der Ausgleich für die durch das Vorhaben in Anspruch genommenen Biotope erfolgt an der nördlichen und westlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches auf einer Fläche von ca. 162 m².

Die Breite der Pflanzung beträgt 3 m. Die Pflanzung der Sträucher erfolgt in zwei Reihen, mit einem Abstand von 1,50 m untereinander. Mittig in die Pflanzung sind in einem Abstand von 10 m Hochstämme mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm zu setzen. Für die Pflanzung sind ausschließlich einheimische Arten zu verwenden.

Folgende Gehölze sind für die Anpflanzung vorzusehen:

- *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn)
- *Malus sylvestris* (Holzapfel)
- *Sorbus aucuparia* (Eberesche).

- *Lonicera xylosteum* (Gewöhnliche Heckenkirsche)
- *Corylus avellana* (Hasel)
- *Rosa canina* (Hunds-Rose)
- *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)

Gemäß § 40 BNatSchG sind ausschließlich zertifizierte gebietseigene Gehölze mit gesicherter deutscher Herkunft zu verwenden. Dementsprechend muss das Pflanzmaterial dem Ursprungsgebiet 4, Ostdeutsches Tiefland und dem Produktionsraum 2 Norddeutsches Tiefland, entstammen.

7 Literatur- und Quellenverzeichnis

ALLGEMEINEN VERWALTUNGSVORSCHRIFT ZUM SCHUTZ GEGEN BAULÄRM (Geräuschimmissionen VwV) vom 19. August 1970 (Beilage zum BAnz. 160 vom 1. September 1970)

BAUGB – BAUGESETZBUCH in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BAUNVO - BAUNUTZUNGSVERORDNUNG in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

BNATSCHG - BUNDESNATURSCHUTZGESETZ VOM 29. JULI 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)

LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ SACHSEN-ANHALT (2010): Kartieranleitung Lebensraumtypen Sachsen-Anhalt – Teil Offenland, Jörg Schuboth und Dr. Dieter Frank 11.05.2010

MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT (2004): Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt): Gem. Runderlass des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 – 42.2-22302/2

MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT (2006): Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt; Runderlass des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2006 – 42.2-22302/2

MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT (2009): Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt; Wiederinkraftsetzen und 2. Änderung: Runderlass des MLU vom 13.03.2009 – 22.2-22302/2

NATURSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. Dezember 2015 (GVBl. LSA S. 659, 662)



Legende

Biotoptypen

- | | |
|----------------------|--|
| Code | Biotoptyp |
| Gehölze | |
| ● HEX | Sonstiger Einzelbaum |
| Grünland | |
| ■ GMX | Mesophile Grünlandbrache (sofern nicht 6510) |
| ■ GSB | Scherrasen |
| Ruderalfluren | |
| ■ UDB | Landreitgras-Dominanzbestand |
| ■ UDY | Sonstiger Dominanzbestand |

Kartiereinheiten
zur Kartierung der Lebensraumtypen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL) sowie zur
Kartierung der nach § 37 NatSchG LSA besonders geschützten Biotope und sonstiger Biotope
Stand: 11.05.2010

- | | |
|----------------|---|
| □ | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches |
| $\frac{14}{1}$ | Flurstücksnummer |
| — | Flurstücksgrenze |



Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen

Projekt Nr.: SL 2020-32
Gezeichnet: Meinecke-Braune
Bearbeitet: Rösicke
Kartengrundlage:
ALTMARK-PROJEKT-GARDELEGEN GMBH
Stendaler Chaussee 9
39638 Gardelegen

Ergänzungssatzung Berger Dorfstraße Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Biotop- und Nutzungstypen

Maßstab:
1: 500

Blattgröße:
42 cm x 29,7 cm

Karten-Nr.:
1

Aufgestellt : Hohenberg-Krusemark, September 2020

Vom Auftraggeber geprüft und freigegeben:

Stadt und Land
Planungsgesellschaft mbH
Ingenieure und Biologen

Umwelt- u. Landschaftsplanung / Bauleitplanung / Regionalplanung



Hauptstraße 36
39596 Hohenberg - Krusemark

Telefon: 03 93 94 / 91 20 - 0
Telefax: 03 93 94 / 91 20 - 1

E-Mail: stadt.land@t-online.de
Internet: www.stadt-und-land.com