

Planzeichenfestsetzung

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Grundflächenzahl



Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze
(siehe textliche Festsetzungen Nr. 3)

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Grünflächen, privat
(siehe textliche Festsetzungen Nr. 6)

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes

Geobasisdaten © GeoBasis-DE/LVermGeo LSA 2019/G01-50000806-2014

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
Die Nutzung, die im "Allgemeinen Wohngebiet" nach § 4 Abs. 3 Pkt. 4 und 5 ausnahmsweise zugelassen werden können, werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16–21 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die zulässigen Nutzungswerte ergeben sich aus der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Bei den angegebenen Werten handelt es sich um das zulässige Höchstmaß.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§§ 22 – 23)

Garagen, Carports und Stellplätze sind im Plangebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Häusergruppen dürfen eine Länge von 30,00 m nicht überschreiten. Die Breite der Grundstücksauffahrten werden auf maximal 3,00 m festgesetzt.

4. Oberflächenentwässerung

Das auf den Wohngrundstücken von Dach- und Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist auf diesen zu versickern. Bei der Planung der Sickeranlagen sind die Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. als allgemein anerkannte Regeln der Technik einzuhalten. Die Versickerung sollte in flachen Mulden bzw. als Flächenversickerung erfolgen. Um eine möglichst hohe Reinigungsleistung des Sickerwassers zu erzielen, sind die Sickeranlagen mit einer belebten Oberbodenzone vorzusehen.

5. Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade und im Dachgeschoss hat nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu erfolgen, wobei von dem im Planteil A dokumentierten Lärmpegelbereich II auszugehen ist. Die Umfassungsbauweise (Wände, Fenster, Türen, Dächer etc.) von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sind entsprechend den Lärmpegelbereichen wie folgt auszuführen:

Lärmpegelbereich	erforderliche Luftschalldämmung des Außenbauteils R _{w, res} in dB
II	Aufenthaltsräume in Wohnungen: 30 Büro- und ähnliches: 30

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Allgemeine Maßnahmen (LANDGESELLSCHAFT SACHSEN-ANHALT MBH 2019):

- Sachgemäßer Umgang mit Baufahrzeugen/-materialien
- Einhaltung von ökologisch begründeten Bauzeiten/ Durchführung von Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 (bei angrenzenden, ökologisch sensiblen Bereichen)
- Beschränkung der Versiegelung von Freiflächen auf das absolut notwendige Maß (Minimierung des Versiegelungsgrads)
- Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger bzw. vegetationsfähiger Materialien für Stellplätze, Fußwege, Lagerflächen u. ä. (soweit keine wassergefährdenden Stoffe gelagert werden), Reduzierung der Abgrabungen, Aufschüttungen und Bodenumlagerungen auf das unbedingt erforderliche Maß
- Landschaftliche Einbindung / Randengrünung und Durchgrünung der Siedlungsgebiete – Verwendung naturnaher und kulturlandschaftlicher Pflanzenarten für ein ausgeglichenes Stadtklima
- Anpassung der Höhe und Dichte der Bebauung sowie der Anordnung und Ausrichtung der Gebäude an die

- Durchlüftungserfordernisse
- Verzicht auf Verwendung von Quecksilberdampf-Hochdrucklampen für die Straßen- und Außenbeleuchtung
 - Energieoptimierte Bauweise, Gebäudeformen und -ausrichtung sowie umweltfreundliche Infrastruktur (Energieversorgung, Verkehrsanbindung); Wahl von energetisch günstigen Dachformen und -neigungen sowie Südausrichtung zur aktiven Solarnutzung
 - Minimierung von Stoffeinträgen, Ausschluss boden- und grundwassergefährdender Nutzungen / Ausschluss bestimmter Nutzungsarten in empfindlichen Bereichen, Verwendung geprüfter Materialien für Bodenaufschüttungen
 - Klärung der Grundwasserhältnisse: Bauen oberhalb vom Grundwasserhöchststand (MHW)
 - Weitestgehender Erhalt sehr hoch- bzw. hochwertiger Biotopbestände sowie Einhaltung von Mindestabständen zu Waldflächen oder zu angrenzenden, ökologisch sensiblen Biotopkomplexen
 - Sachgerechter Umgang mit Abwässern: Allgemein: Regelungen zur Entwässerung von Schmutz- und Niederschlagswasser der geplanten Bauflächen innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung
 - Anwendung des neuesten und umweltverträglichsten Standes der Technik bei der Maßnahmenausführung
 - Einsatz von Maschinen und -geräten, die den gesetzlichen Wartungsvorschriften entsprechen, um Boden- und Grundwassercontaminierungen mit Treibstoffen und Schmiermitteln zu vermeiden
 - Verwendung und Lagerung wassergefährdender Hilfs- und Betriebsmittel gemäß den gesetzlichen Auflagen und Sicherheitsvorschriften
 - fachgerechte Aufnahme und Entsorgung aller Abfälle sowie Abwässer
 - Nutzung vorgeschädigter Flächen (z. B. versiegelte Flächen) als Materiallagerplätze
 - Vermeidung des Eintrags von Fremdmaterialien / Fremdstoffen / Schadstoffen
 - Vermeidung des Betretens und/oder Befahrens der nicht von den Maßnahmen betroffenen Flächen, sodass Rückzugs- und Versteckbereiche für fliehende Tiere verbleiben

- Projektbezogene Maßnahmen:
- Durchführung erforderlicher Gehölzfüllungen im Rahmen der Baufeldräumung außerhalb der sensiblen Reproduktionszeiten (v.a. der Brutvögel) der vorkommenden Arten. Der naturverträgliche Ausführungszeitraum ist auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar beschränkt.
 - Bauzeitliche Beschränkung ausschließlich auf Tageslichtphasen und damit außerhalb der Dämmerungs- und Nachtstunden. Die nächtlichen Aktivitätsphasen (z. B. Fledermäuse) sind von akustischen, stofflichen oder geruchlichen Beeinträchtigungen durch das Baugeschehen zu verschonen.

Ausgleichsmaßnahmen

M 1 Kompensation durch Anlage von Strauch-Baumhecken auf einer Fläche von 2,684 m² (nördlicher Bereich des Plangebietes in einer Breite von 9 m, östlich und westlich des Plangebietes in einer Breite von 3 m, gekennzeichnet als private Grünfläche) zu verwenden sind die in der nachstehenden Tabelle benannten einheimischen und standorttypischen Arten. Es ist darauf zu achten, dass gemäß § 40 BNatSchG nur gekaufte Gehölze mit gesicherter deutscher Herkunft aus dem Ursprungsgebiet 4 Ostdeutsches Tiefland verwendet werden. Die Gehölze sind in vorbereitete Gruben zu setzen, die mindestens dem 1,5-fachen des Wurzelballens entsprechen müssen. Nach Herstellung der Pflanzung ist diese über einen Zeitraum von 5 Jahren (1 Jahr Fertigstellungsphase, 4 Jahre Entwicklungsphase) zu pflegen. Im Anschluss daran ist die Pflanzung dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Zum Schutz gegen Wildverbiss ist die diese mit einem Verbisschutzzaun zu sichern.

Die festgesetzten Grünflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs im Zusammenhang mit der Errichtung der Wohnbebauung werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes realisiert.

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes des Wohnstandortes 'Am Kämmerereiforst - Nördlicher Abschnitt' sind weitere nachstehende umweltrelevante Hinweise zu beachten.

Mitwirkungspflicht
Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, ortsuntersuchungsrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ergeben, so sind diese sofort der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen und abzustimmende schadensbegrenzende Maßnahmen umzusetzen.

- Boden- / Wasserschutz
- Hinweispflicht bzgl. Zufallsfunden von Bodendenkmälern gem. §17 DenkmSchG LSA
 - Hinweispflicht bzgl. Verdachtsmomenten für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten
 - Der abzutragende Mutterboden muss, sofern er nicht sofort wiederverwendet wird, in nutzbarem Zustand erhalten und einer weiteren Verwendung zugeführt werden (gem. § 202 BauGB). Die DIN 19731 – Verwertung von Bodenmaterial – sowie die DIN 18915 – Bodenarbeiten – sind zu beachten.
 - Bei allen Arbeiten ist eine Kontamination des Erdreiches mit Mineralölen und anderen wassergefährdenden Stoffen sicher zu verhindern. Havarien sind unverzüglich der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt des Landkreises anzuzeigen. Bei Havarien ist das belastete Erdreich sofort auszukoffern und so zwischenzulagern, dass keine Gefährdung von Grund- und Oberflächenwasser zu besorgen ist.
 - Bau- und betriebsbedingt anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen

- Immissionsschutz
- Die Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind so zu errichten und zu betreiben, 1. dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind,

- 2. nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.
- Die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und die Geruchs-Immissionsrichtlinie (GIRL) sind einzuhalten.

- Brand- und Katastrophenschutz, Arbeitssicherheit
- Die Feuerwehrzufahrt sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind ständig freizuhalten und müssen den Anforderungen der Bauordnung (BauO LSA) entsprechen.
 - Die Forderungen der Bauordnung Sachsen-Anhalt sind einzuhalten.

Ausgleichsmaßnahme M1, Auswahl der für die Pflanzung zu verwendenden Gehölzen:

Art	Dt. Name	Qualität
Bäume		
Acer campestre	Feldahorn	Heister, 2xv, Höhe 100–125 cm
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Heister, 2xv, Höhe 150–200 cm
Betula pendula	Sand-Birke	Heister, 2xv, Höhe 125–150 cm
Carpinus betulus	Hainbuche	Heister, 2xv, Höhe 100–125 cm
Fagus sylvatica	Rotbuche	Heister, 2xv, Höhe 100–125 cm
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Heister, 2xv, Höhe 150–200 cm
Sorbus aria	Echte Mehlbeere	Heister, 2xv, Höhe 150–200 cm
Tilia cordata	Winter-Linde	Heister, 2xv, Höhe 150–200 cm
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	Heister, 2xv, Höhe 150–200 cm
Sorbus aucuparia	Eberesche	Heister, 2xv, Höhe 200–250cm
Sträucher		
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze	verpfl. Sträucher, o.B., 40–60 cm
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	verpfl. Sträucher, o.B., 40–60 cm
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	verpfl. Sträucher, o.B., 40–60 cm
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn	verpfl. Sträucher, o.B., 40–60 cm
Corylus avellana	Hasel	verpfl. Sträucher, o.B., 40–60 cm
Cytisus scoparius	Besen-Ginster	Topfballen, 40–60 cm
Prunus mahaleb	Felsen-Kirsche	verpfl. Sträucher, Cont., 60–100 cm
Prunus padus	Trauben-Kirsche	verpfl. Sträucher, Cont., 60–100 cm
Prunus spinosa	Schlehe	verpfl. Sträucher, o.B., 40–60 cm
Rosa canina	Hunds-Rose	verpfl. Sträucher, o.B., 40–60 cm
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	verpfl. Sträucher, o.B., 100–150 cm
Rosa rugosa	Apfel-Rose	verpfl. Sträucher, o.B., 60–100 cm
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	verpfl. Sträucher, o.B., 100–150 cm
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	verpfl. Sträucher, o.B., 100–150 cm
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	verpfl. Sträucher, o.B., 60–100 cm

7. Denkmalrechtliche Belange, Archäologie

Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel abzustimmen (vgl. § 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA). Es ist eine Baubegleitung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie vorgesehen. Die bauausführenden Betriebe sind unbedingt auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde/Befunde hinzuweisen.

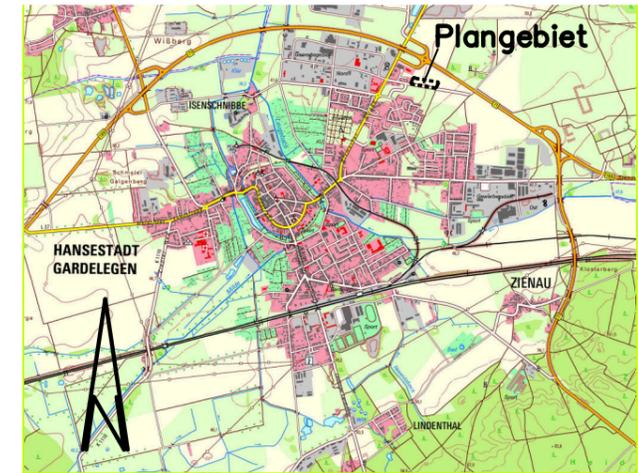
8. Allgemeine Hinweise

8.1 Grundwasser

Grundwasserentnahmen, auch zeitweilig im Rahmen der Bauausführung als Grundwasserabsenkung, sind vor Baubeginn gemäß §§ 8ff WHG wasserbehördlich genehmigen zu lassen. Die Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde des Altmarkkreises Salzwedel zu beantragen.

8.2 Erdwärme

Sollten zur Wärmeversorgung Erdwärmelanlagen oder Brunnen für die Gartenbewässerung errichtet werden, sind die entsprechenden Bohrungen gemäß § 49 Abs. 1 WHG einen Monat vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde des Altmarkkreises Salzwedel anzuzeigen. Für die Anzeige ist das Anzeig- und Informationssystem für Bohrungen und Geothermie des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt zu nutzen. Die Anzeige ist auszudrucken, zu unterschreiben und an die UWB zu senden. Mit der Bohrung darf erst begonnen werden, wenn der Anzeige eine schriftliche Entscheidung der UWB vorliegt.



Kartengrundlage: Auszug aus der Top. Karte 1:25000
Blatt-Nr. 35.33 Ausgabejahr 2009
Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Datenverarbeitung Halle
Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LVermGeo LSA 2019/G01-50000806-2014

Bebauungsplan – 2. Entwurf "Am Kämmerereiforst – Nördlicher Abschnitt"

Gemeinde: Gardelegen
Landkreis: Salzwedel
Maßstab: 1 : 1.000

ALTMARK-PROJEKT-GARDELEGEN GMBH
Stendaler Chaussee 9 – 39638 Gardelegen

September 2021

ALTMARK PROJEKT

GARDELEGEN GMBH



PLANUNGSGESELLSCHAFT

HOCHBAU / TIEFBAU

Büro: Stendaler Chaussee 9, 39638 Gardelegen

Tel.: 03907/774030, Fax: 03907/774059

Bebauungsplan

Wohnstandort „Am Kämmereiforst - Nördlicher Abschnitt“

Stand September 2021

Teil 1

Begründung

2. Entwurf

Inhaltsverzeichnis

	Seite
0. Einleitung	3
1. Bestehende Rechtsverhältnisse	3
1.1 Flächennutzungsplan	3
1.2 Bebauungsplan	3
1.3 Vorschriften, Verordnungen, Gesetze	3
2. Lagebeschreibung und derzeitige Nutzung des Plangebietes	3
3. Planungsanlass, Planungsziel	5
3.1 Planungsanlass	5
3.2 Wohnbedarfsanalyse	6
3.3 Übergeordnete Planungen	7
4. Planinhalt und Festsetzungen	7
4.1 Art der baulichen Nutzung	7
4.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	7
4.1.2 Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)	7
4.2 Maß der baulichen Nutzung	7
4.3 Baugrenzen	7
4.4 Erschließung	7
4.4.1 Verkehrsflächen	7
4.4.2 Ver- und Entsorgungsleitungen	8
5. Schallschutz	8
6. Denkmalrechtliche Belange	9
6. Denkmalrechtliche Belange	9
6.1 Archäologie	9
7. Kampfmittelfreiheit	9
8. Umweltauswirkungen	9
9. Städtebauliche Werte	9

0. Einleitung

Die nachfolgende Begründung ist eine Überarbeitung und Ergänzung der Begründung zum Entwurf vom September 2020 vom Architekturbüro Günter Mertens.

1. Bestehende Rechtsverhältnisse

1.1. Flächennutzungsplan

Die Hansestadt Gardelegen verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Das Plangebiet ist als Wohnbaufläche dargestellt.

1.2. Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich gibt es keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

1.3. Vorschriften, Verordnungen, Gesetze

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

2. Lagebeschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Stadt Gardelegen und liegt nördlich des vorhandenen Wohngebietes „Kämmereiforst“. Es ist ca. 12.720 m² groß und wird in den zeichnerischen Festsetzungen durch die Signatur für den Geltungsbereich begrenzt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Flurstück 378, 449, 450 und 451 der Flur 39 Gemarkung Gardelegen.

Bild 1 zeigt einen Übersichtslageplan in dem das Plangebiet gekennzeichnet ist.

Die Bilder 2 und 3 zeigen die derzeitige Nutzung des Plangebietes und die angrenzende Bebauung.

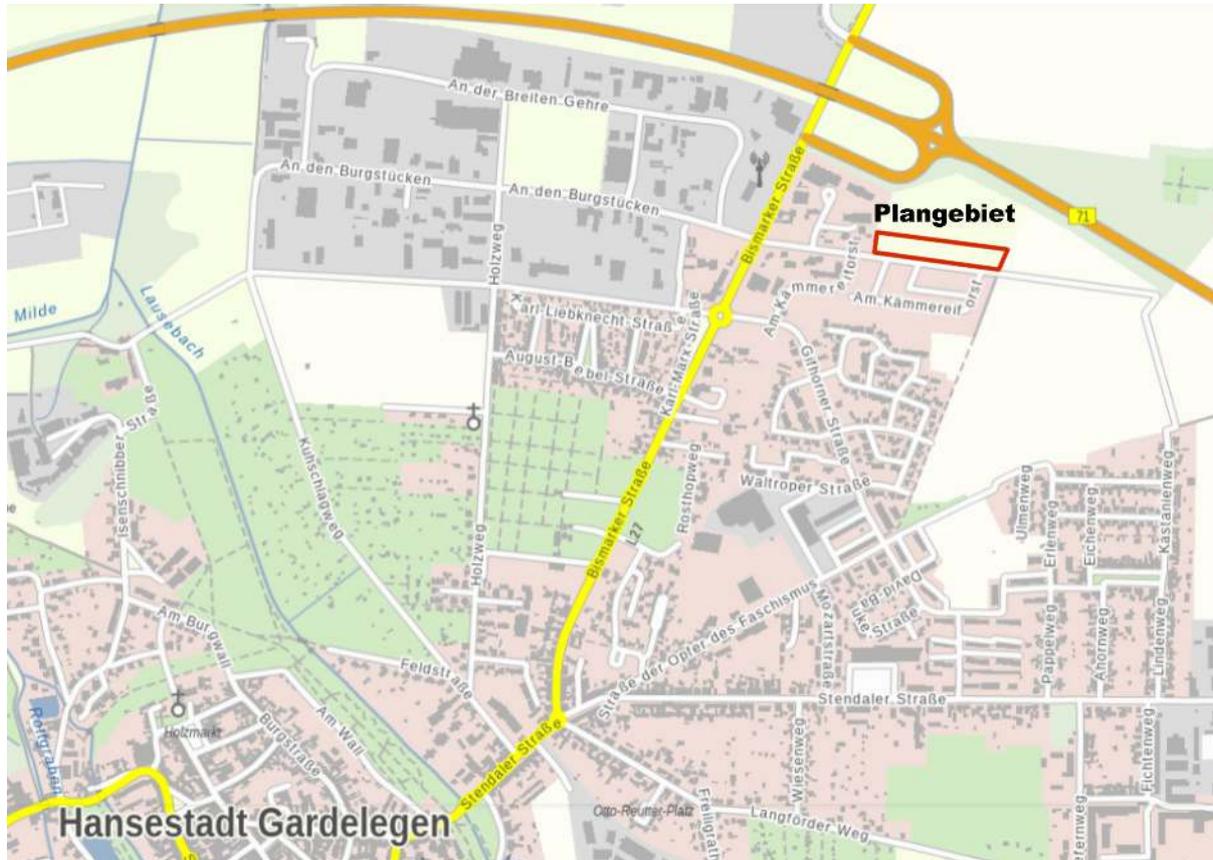


Bild 1: Übersichtslageplan



Bild 2: Plangebiet in östlicher Richtung



Bild 3: Westlich und südlich angrenzte Bebauung

Das Plangebiet grenzt nördlich an das vorhandene Wohngebiet „Kämmereiforst“ und östlich an ein Mischgebiet an. Im Süden wird das Plangebiet durch die Straße „Am Kämmereiforst“ begrenzt.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan wie Art und Maß der baulichen Nutzung fügen sich in die Umgebung ein.

3. Planungsanlass, Planungsziel

3.1 Planungsanlass

Das Plangebiet grenzt nördlich an den bereits voll bebauten Wohnstandort „Am Kämmereiforst“ an.

Da für das Plangebiet bereits mehrere Interessenbekundungen von Bauwilligen vorliegen, haben die Eigentümer für dieses Gebiet ein Bauleitplanverfahren zur Aufstellung eines B-Planes eingeleitet.

So sollen die Voraussetzungen für die Errichtung von 8 - 10 Wohngebäuden geschaffen werden.

Die verkehrliche Erschließung ist bereits vorhanden, da das Plangebiet direkt an die Straße „Am Kämmereiforst“ anschließt.

3.2 Wohnbedarfsanalyse

Für das Gebiet der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen wurde aktuell ein ganzheitlicher Flächennutzungsplan erarbeitet.

Nach der Gemeindegebietsreform erfolgte der Zusammenschluss von insgesamt 50 Ortsteilen. Einzelne vorhandene Flächennutzungspläne spiegelten die Entwicklung des jeweiligen Ortes ab. Mit dem gebietsdeckenden Flächennutzungsplan musste für

alle Ortsteile unter der Berücksichtigung der neuen Gebietsstruktur ein städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet werden. Dies wurde möglich durch konstruktive Arbeit unter Einbeziehung der Bevölkerung und der jeweiligen Ortschaftsräte. Ein wichtiges Thema war hier die Wohnbedarfsanalyse zur Ermittlung des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfs. Es wurden alle vorliegenden Bauleitplanungen geprüft und analysiert, um herauszuarbeiten, welche Bauflächenreserven zur Verfügung stehen und welche Wohnbauflächen mittelfristig benötigt werden.

Es wurde herausgearbeitet, dass trotz des zu erwartenden Einwohnerrückgangs auch zukünftig weiter Bedarf an Wohnbauflächen besteht und somit die Ausweisung von Entwicklungsflächen für das Wohnen erforderlich ist. Im neuen Flächennutzungsplan wurde dies entsprechend berücksichtigt.

Während der Aufstellung des gebietsdeckenden Flächennutzungsplanes erfolgte der Beschluss zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes. Auf dieser Grundlage erfolgte die Ausweisung des Plangebietes im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche.

Die Genehmigung des Flächennutzungsplanes ist erfolgt, die Rechtskraft liegt vor.

Für das Gebiet der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen liegen verschiedene Bauleitplanungen zur Errichtung von Eigenheimen vor. In der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen wurden am neu erschlossenen Wohnstandort Bertolt-Brecht-Straße Bauflächen für zunächst 15 Baugrundstücke zur Verfügung gestellt.

Der zweite Bauabschnitt an diesem Standort wurde durch die Hansestadt Gardelegen vorfristig erschlossen, da die Nachfrage an Baugrundstücken so hoch ist. Die Erschließungsarbeiten sind seit Ende August 2021 fertiggestellt. Jedes Grundstück besitzt bereits einen Kaufinteressenten und mindestens 1-2 Nachfolger, bei möglicherweise nachträglich eintretender Faktoren, die den Kauf eines Grundstücks verhindern könnten. Reserveflächen aus bestehenden Bauleitplanungen sind nicht mehr vorhanden. Somit können für den Ortsteil Gardelegen derzeit nur noch wenige Grundstücke für den Eigenheimbau zur Verfügung gestellt werden, so dass ein Bedarf an weiteren Bauflächen vorliegt.

Mit dem Standort nördlich der Straße „Am Kämmereiforst“ wird eine Abrundung der Bebauung erreicht und eine vollständige Nutzung der vorhandenen Verkehrsanlage gesichert.

3.3 Übergeordnete Planungen

Entsprechend des Gesetzes über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) und des „Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Altmark“ der Landkreise Salzwedel und Stendal besitzt die Stadt Gardelegen eine zentrale Bedeutung für den südlichen Teil des Altmarkkreises Salzwedel und stellt einen Entwicklungsschwerpunkt für Handel, Dienstleistung und Gewerbe dar. Im LEPLSA Punkt 2.1Z38 wird die Kernstadt Gardelegen aufgrund ihrer Lage im Siedlungsgefüge als Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums festgelegt.

4. Planinhalt und Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im größten Teil des Plangebietes wird als Nutzungsarten Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Wohngebiete dienen entsprechend § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

In Anwendung von § 1 Abs. 6 Satz 1 werden folgende Nutzung die im „Allgemeinen Wohngebiet“ nach § 4 Abs. 3 Satz 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können:

4. *Gartenbaubetriebe,*
5. *Tankstellen.*

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

4.1.2 Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

Im Plangebiet sind 2.684 m² als private Grünfläche ausgewiesen.

Die Grünfläche befindet sich am nördlichen Rand des Plangebietes. Die Grünfläche ist entsprechend den textlichen Festsetzungen zu bepflanzen und dient als Ausgleich für den Eingriff durch die Planung.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung einer Grundflächenzahl und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt.

Im allgemeinen Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Es ist eine offene Bauweise und 1 Vollgeschoss zulässig. Bei den angegebenen Werten handelt es sich um das zulässige Höchstmaß.

4.3 Baugrenzen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die überbaubare Grundstücksfläche durch eine Baugrenze begrenzt.

Der Abstand der Baugrenze zu den angrenzenden Flächen beträgt mindestens 3,0 m.

Garagen, Carports und Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.4 Erschließung

4.4.1 Verkehrsflächen

Das Plangebiet grenzt direkt an die Straße „Am Kämmereiforst“. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über diese Straße.

4.4.2 Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Gardelegen. Hierfür ist eine neue Trinkwasserleitung im nördlichen Bereich der Straße „Am Kämmereiforst“ zu verlegen.

Die Abwasserbeseitigung ist im Trennsystem vorgesehen.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt über den Anschluss an das vorhandene Kanalsystem über eine neue Anschlussleitung im nördlichen Bereich der Straße „Am Kämmereiforst“.

Die Planung der trink- und abwasserseitigen Erschließung erfolgt in Abstimmung mit dem Wasserverband Gardelegen. Entsprechende Planungen sind dem Wasserverband zur Bestätigung vorzulegen.

Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser wird auf diesen belassen und oberflächen-nah in flachen Mulden versickert.

5. Schallschutz

Durch seine Lage, ca. 150 m südlich der Bundesstraße B71/188 und ca. 250 m östlich des Gewerbegebietes „Nord“ ist mit erhöhten Geräuschemissionen zu rechnen.

Für die Bauleitplanung sind im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein allgemeines Wohngebiet folgende schalltechnische Orientierungswerte angegeben:

Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS), Campingplatzgebiet	55 dB(A) tagsüber 45 bzw. 40 dB(A) nachts
---	--

Bei den genannten Werten handelt es sich um „Idealwerte“, die in lärmvorbelasteten Gebieten, insbesondere bei vorhandener Bebauung, die verdichtet werden soll, und bestehenden Verkehrswegen sowie in Gemengelage häufig nicht einzuhalten sind.

Im Bereich des Plangebietes ist eine Lärmvorbelastung durch Straßenverkehrslärm vorhanden, die oberhalb der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 liegt.

Demnach ist den Bauunterlagen ein Nachweis beizufügen, dass der notwendige Schallschutz nach den Lärmpegelbereichen II bis III für Wohnnutzungen eingehalten ist.

Um dem Schallschutz im Plangebiet Rechnung zu tragen wird folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen:

5. Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade und im Dachgeschoss hat nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu erfolgen, wobei für das Plangebiet von einem Lärmpegelbereich II auszugehen ist. Die Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer etc.) von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sind entsprechend den Lärmpegelbereichen wie folgt auszuführen:

Lärmpegelbereich	erforderliche Luftschalldämmung des Außenbauteils $R'_{w,res}$ in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
II	30	30

Der notwendige Schallschutz der Lärmpegelbereiche I bis III für Wohnnutzungen etc. wird in der Regel bei neuen oder erneuerten Fassaden schon aufgrund der Wärmeschutzverordnung erreicht.

Fenster der Schallschutzklasse 1 sind üblicherweise nicht mehr anzutreffen.

6. Denkmalrechtliche Belange

6.1 Archäologie

Das Vorhaben befindet sich in der Nähe des Denkmals Feldscheune Isenschnibbe. Vorsorglich erfolgte aus diesem Grund eine Prospektion mit einem Metalldetektor, bei der lt. Protokoll vom 06.07.2020 keine archäologischen Funde festgestellt wurden. § 14 Abs. 2 DenkmalSchG LSA bleibt davon unberührt und wird als Festsetzung geführt. Bei Tiefbauarbeiten im Plangebiet ist eine Baubegleitung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie vorgesehen.

7. Kampfmittelfreiheit

Beim Altmarkkreis Salzwedel wurde eine Anfrage zur Kampfmittelbelastung im Bereich des Plangebietes gestellt. In Beantwortung der Anfrage wurde mitgeteilt, dass die betreffenden Flächen anhand zu Zeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Sachsen-Anhalt) überprüft wurden.

Erkenntnisse über eine Belastung mit Kampfmitteln konnten nicht gewonnen werden, sodass davon auszugehen ist, dass bei Bau- oder anderen erdeingreifenden Maßnahmen keine Kampfmittel aufgefunden werden.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass auf freigegeben Flächen, Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können. Die vorliegenden Erkenntnisse unterliegen einer ständigen Aktualisierung, und dadurch kann die Beurteilung von Flächen bei künftigen Anfragen ggf. von der bislang getroffenen Einschätzung abweichen.

Insoweit bestehen vorbehaltlich der o.g. Ausführungen keine Bedenken gegen die Durchführung der beantragten Maßnahme im vorgenannten Bereich.

8. Umweltauswirkungen

Umwelt- und naturschutzrechtliche Belange werden durch das Vorhaben berührt. Eine Prüfung und Bewertung erfolgt gemäß § 1a BauGB in einem gesonderten Umweltbericht.

9. Städtebauliche Werte

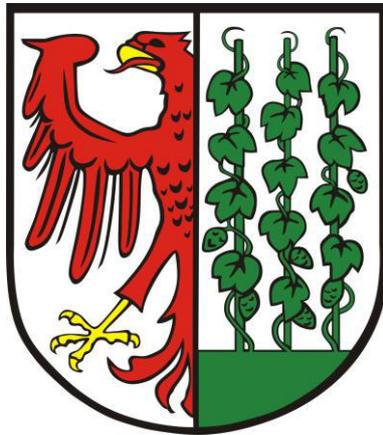
<i>Größe des Plangebietes</i>	<i>12.720 m²</i>
➤ Wohngebiet	10.036 m ²
➤ Grünfläche	2.684 m ²

Die Begründung, einschl. Umweltbericht, und der dazugehörige 2. Entwurf des Bebauungsplanes haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. In der Sitzung vom wurde der Bebauungsplan mit Begründung, einschl. Umweltbericht, unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen durch den Stadtrat mit Beschluss gebilligt.



Unterschrift des Entwurfsverfassers
Gardelegen, September 2021

Hansestadt Gardelegen



Bebauungsplan Wohnstandort „Am Kämmereiforst – nördlicher Abschnitt“

Altmarkkreis Salzwedel

Ergänzung zum Umweltbericht

Stand: September 2021

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



Umwelt- und Landschaftsplanung / Bauleitplanung / Regionalplanung

Bebauungsplan

Wohnstandort „Am Kämmereiforst – nördlicher Abschnitt“

Ergänzung zum Umweltbericht

Auftraggeber: Bau-Wolff GmbH
Tief- und Straßenbau
Stendaler Chaussee 9
39638 Gardelegen

Ansprechpartner: Herr Thomas Wolff
Tel.: 0 39 07 / 71 57 74
E-Mail: bauwolff@hotmail.com

Auftragnehmer: Stadt und Land
Planungsgesellschaft mbH
Hauptstraße 36
39596 Hohenberg-Krusemark

Tel.: 03 93 94 / 91 20 - 0
Fax: 03 93 94 / 91 20 - 1
E-Mail: stadt.land@t-online.de
Internet: www.stadt-und-land.com

Projektverantwortlich: Dipl. Ing. (FH) Elke Rösicke

unter Mitarbeit von: Dipl.-Biol. Frank Fuchs
Dipl.-Ing. (FH) Ivonne Meinecke-Braune (Kartografie)

Hohenberg-Krusemark, September 2021

Inhaltsverzeichnis

0	Einleitung	3
1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	3
1.1	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes.....	3
1.1.1	Beziehung zu anderen relevanten Plänen und Programmen.....	3
1.2	Inhalt des Bebauungsplanes (Festsetzungen).....	3
1.3	Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens.....	3
2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und der Art, wie diese Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden.....	5
2.1	Schutzgut Boden.....	5
2.2	Schutzgut Fläche	5
2.3	Schutzgut Wasser	5
2.4	Schutzgut Wasser	5
2.5	Schutzgut Arten und Biotope.....	5
2.6	Schutzgut Landschaftsbild.....	6
2.7	Schutzgut Mensch.....	6
2.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	6
3	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	6
3.1	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und geschützte Biotope.....	6
3.2	Schutzgut Boden.....	6
3.3	Schutzgut Fläche	6
3.4	Schutzgut Wasser	7
3.5	Schutzgut Klima und Luft	7
3.6	Schutzgut Arten und Biotope.....	7

3.7	Schutzgut Landschaftsbild.....	11
3.8	Schutzgut Mensch.....	11
3.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	11
3.10	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	13
4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	13
5	Auswirkungen des Wohnstandortes „Am Kämmereiforst – Nördlicher Abschnitt“ und geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Projektwirkungen.....	13
5.1	Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung	13
5.2	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung	13
5.3	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Beispielrechnung)	15
6	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	22
7	Literatur- / Quellenverzeichnis	22

0 Einleitung

Der nachfolgende Umweltbericht stellt eine Ergänzung zum Umweltbericht der IHU Geologie und Analytik GmbH, Stand September 2020 dar. Aufgrund des erfolgten Wechsels des Vorhabenträgers werden im Umweltbericht nachfolgend nur die Kapitel angepasst, die einer Änderung bzw. Ergänzung bedürfen. Es werden jedoch alle Kapitel aufgeführt. Sollten in einem Kapitel keine Änderungen vorgenommen werden, wird dem entsprechend darauf hingewiesen. Änderungen und Ergänzungen werden **fett** dargestellt.

Hinweis: Bei den im Umweltbericht der IHU Geologie und Analytik, Stand September 2020 aufgeführten Maßnahmen M 2 und M 3 handelt es sich um projektbezogene Vermeidungsmaßnahmen, die als solche bereits im Kapitel 5.2 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung enthalten sind. Deshalb werden diese im Kapitel 5.3 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung (Beispielrechnung) nicht mehr aufgeführt.

1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

1.1 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Keine Ergänzungen.

1.1.1 Beziehung zu anderen relevanten Plänen und Programmen

Keine Ergänzungen.

1.2 Inhalt des Bebauungsplanes (Festsetzungen)

Bis auf die Planerischen Festsetzungen zu den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB) werden an den textlichen Festsetzungen keine Änderungen vorgenommen.

1.3 Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

An der Art und dem Umfang des geplanten Vorhabens haben sich keine Änderungen ergeben. Es ist jedoch festzustellen, dass zwischenzeitlich die Feldhecke entlang der Straße „Am Kämmereiforst“ bzw. im Bereich der südlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches beseitigt wurde. Dazu wurde durch die ehemalige Vorhabenträgerin bei der Unteren

Naturschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung gestellt. Die Genehmigung dazu wurde mit Schreiben vom 10.02.2021 durch die Untere Naturschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel mit Nebenbestimmungen zum Ausgleich erteilt.



Abbildung 1: Standort der ehemaligen Feldhecke



Abbildung 2: Brombeergebüsch östlich des Plangebietes

2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und der Art, wie diese Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden

2.1 Schutzgut Boden

Keine Änderungen und Ergänzungen.

2.2 Schutzgut Fläche

Keine Änderungen und Ergänzungen.

2.3 Schutzgut Wasser

Keine Änderungen und Ergänzungen.

2.4 Schutzgut Wasser

Keine Änderungen und Ergänzungen.

2.5 Schutzgut Arten und Biotope

gesetzliche Grundlagen:

Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010), Regionaler Entwicklungsplan für die Planregion Altmark (REP Altmark 2005), Landschaftsrahmenplan Altmarkkreis Salzwedel (LRP Altmarkkreis Salzwedel 2018)

Umweltschutzrelevante Ziele der Fachgesetze und der Fachplanungen:

- Schutz und Erhaltung von geschützten Biotopen und hochwertigen Biotopstrukturen im plangebietsübergreifenden Verbund, Schutz der besonders und streng geschützten Arten im Sinne des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in das Schutzgut.
- Sicherung von Lebensräumen mit Bedeutung für den Schutz von Arten und Lebensgemeinschaften.

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Für die Vorhabenfläche wurde eine Bewertung des Eingriffs hinsichtlich des Schutzes von Arten und Biotopen aufgrund der geplanten Nutzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erforderlich. Der vorhabenbedingte Eingriff in die Biotope wurde auf Grundlage des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt (Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt, MLU 2009) ermittelt. Eine artenschutzrechtliche Betrachtung gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG ist überschlägig vorgenommen worden. Die Übersichtsbegehung vor Ort, unter besonderer Betrachtung der Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien, erfolgte am 17.07.2020. **Darüber hinaus wurde durch die Stadt und Land Planungsgesellschaft am 30.04.2021 und am 21.05.2021 eine Biotopkartierung, einschließlich Vegetationsbestimmung im Untersuchungsgebiet durchgeführt. Als Grundlage wurde die aktuelle „Kartieranleitung Lebensraumtypen Sachsen-Anhalt – Teil Offenland“ (SCHUBOTH & FRANK 2010) verwendet.**

2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Keine Änderungen und Ergänzungen.

2.7 Schutzgut Mensch

Keine Änderungen und Ergänzungen.

2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Keine Änderungen und Ergänzungen.

3 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

3.1 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und geschützte Biotope

Keine Änderungen und Ergänzungen.

3.2 Schutzgut Boden

Keine Änderungen und Ergänzungen.

3.3 Schutzgut Fläche

Keine Änderungen und Ergänzungen.

3.4 Schutzgut Wasser

Keine Änderungen und Ergänzungen.

3.5 Schutzgut Klima und Luft

Keine Änderungen und Ergänzungen.

3.6 Schutzgut Arten und Biotope

Bezüglich der Verbote des § 44 Abs. 5 BNatSchG werden mögliche negative Auswirkungen durch den vorliegenden Bebauungsplan im Rahmen des separaten artenschutzrechtlichen Fachbeitrags bzw. artenschutzrechtlichen Potentialanalyse beurteilt. Die Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Gutachtens lassen sich folgendermaßen zusammenfassen, bezüglich der detaillierten Angaben wird auf das Gutachten in Anlage 1 verwiesen.

Zur Beurteilung des von der Planung betroffenen Gebietes für Flora und Fauna wurden offiziell zur Verfügung stehende Fachdaten (LAU 2020) überprüft und am 17.07.2020 wurde eine Übersichtsbegehung durchgeführt. **Zusätzliche Biotopkartierungen erfolgten durch die Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH am 30.04.2021 und am 21.05.2021, einschließlich Vegetationsbestimmung im Untersuchungsgebiet durchgeführt. Als Grundlage wurde die aktuelle „Kartieranleitung Lebensraumtypen Sachsen-Anhalt – Teil Offenland“ (SCHUBOTH & FRANK 2010) verwendet.**

Bestand:

Flora

Um das Plangebiet zu charakterisieren, ist die Aufstellung der potenziell natürlichen Vegetation erforderlich. TÜXEN (1956) versteht unter potenziell natürlicher Vegetation das Artengefüge, das sich unter den derzeit gegebenen Bedingungen, welche die Umwelt vorgibt, einstellt. Allerdings dürfte der Mensch hier nicht mehr eingreifen und die Vegetation müsste Zeit haben, sich bis zum "Endstadium" zu entwickeln. Die Flächen des Plangebietes sind gemäß der Karte der Potenziell Natürlichen Vegetation von Sachsen-Anhalt (LAU°2000) als Waldmeister-Buchenwald im Wechsel mit Flattergras-Buchenwand oder Hainsimsen-Buchenwald dargestellt. Flattergras-Buchenwälder, die häufig basenarme löss- oder sandbedeckte Geschiebemergel bedecken, stehen auf den etwas reicheren Grundmoränenplatten (im Bereich der Braun- und Parabraunerden) der Altmark im Komplex mit Waldmeisterbuchenwäldern.

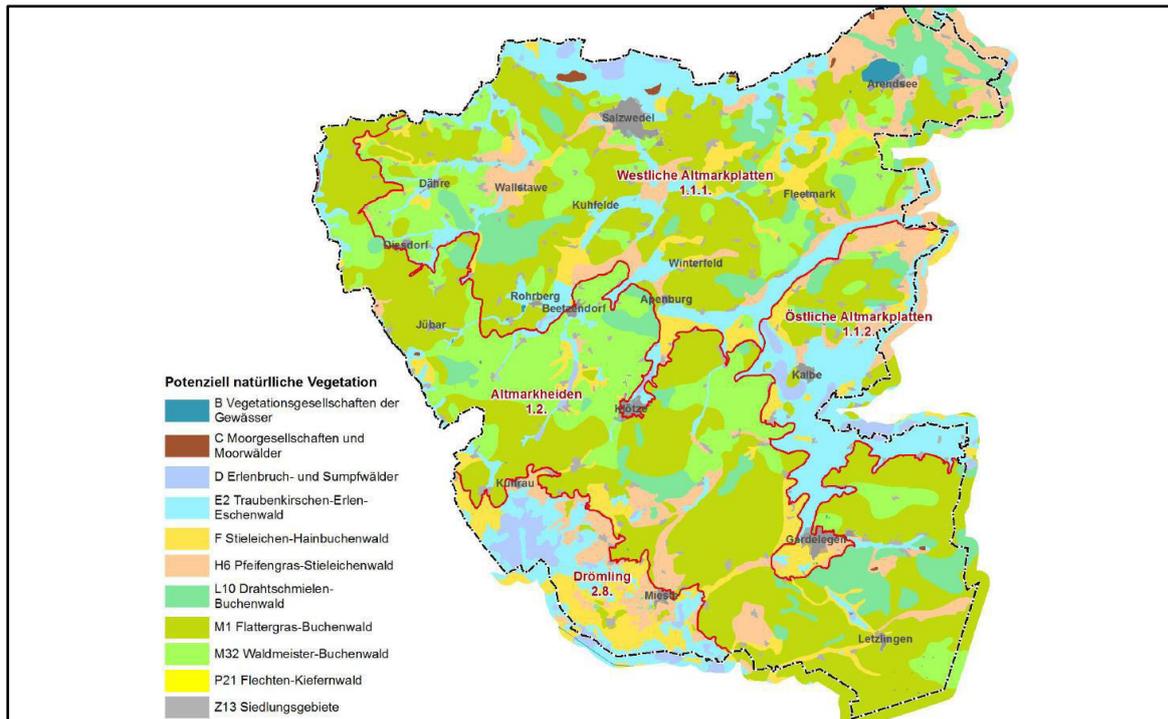


Abbildung 9: Übersicht der Potenziell natürlichen Vegetation im Altmarkkreis Salzwedel; Verortung Plangebiet (rot) © LRP AMK Salzwedel 2018 / vereinfacht nach LAU 2000)

Die derzeitige Vegetation des Plangebietes lässt sich in drei Bereiche unterteilen. Der westliche Bereich stellt sich als artenarmes Grünland (Scherrasen) dar, das als Bolz- und Spielplatz genutzt wird. Der Großteil der Vorhabenfläche (östlicher Bereich) ist durch eine Ackerfläche, die aktuell als Brache vorliegt, gekennzeichnet. Aufgrund der Nutzung stellt sich die vorhandene Vegetation artenarm dar. Den Süden des Plangebietes begrenzt eine Feldhecke mit vorwiegend standortfremden Gehölzen (u.a. Hybrid-Pappel, Robinie und Eschen-Ahorn), an die im Südosten ein Brombeergebüsch anschließt.

Die innerhalb der Feldhecke vorhandenen Großbäume wurden wie bereits eingangs ausgeführt mit Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel mit Schreiben vom 10.02.2021 unter Auflagen bzw. Nebenbestimmung zur Ersatzpflanzung entfernt. Es ist jedoch festzustellen, dass sich im westlichen Teil entlang des ehemaligen Spielplatzes sich in der Vegetationsperiode 2021 durch natürliche Sukzession ein Teil der Gehölze durch die noch vorhandenen Wurzeltriebe wieder entwickelt hat (siehe Abbildung 10).



Abbildung 10: Feldhecke im westlichen Teil des Plangebietes

Innerhalb des Plangebietes sowie im direkten Umfeld sind keine Schutzgebiete ausgewiesen. Weitere flächenbezogene naturschutzfachliche Festsetzungen des Landkreises zum Biotop- und Artenschutz liegen ebenfalls nicht vor.

Bewertung:

Bei der Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungen, Verkehrsanlagen oder Industrie und Gewerbe wird der vorhandene Vegetationsbestand in der Regel weitestgehend beseitigt und die ursprünglichen Standortverhältnisse teilweise unwiederbringlich verändert. So werden Böden aufgeschüttet oder abgetragen, große Flächen teilweise oder ganz versiegelt. Im Vergleich zur beseitigten Biotopstruktur, selbst wenn diese nur einen mittleren naturschutzfachlichen Wert aufgewiesen hat, ist Bebauung immer mit einem Verlust an Biotopwert verbunden. Die bebauten Flächen im Landkreis stellen damit die intensivsten Beeinträchtigungen der Biotope dar (LRP AMK Salzwedel 2018).

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsbereiches befinden sich keine ökologisch hochwertigen Biotope (u.a. gesetzlich geschützte Biotope, Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-RL) oder planungsrelevante Pflanzenarten, die im Rahmen der Baumaßnahmen erheblich beeinträchtigt werden können.

Baubedingt wird vor allem durch die Baufeldräumung, das Befahren der Bodenfläche mit Baufahrzeugen einschließlich der erforderlichen Flächenherrichtung (Nivellierung) der vorhandene Vegetationsbestand innerhalb des Baufeldes geschädigt, zerstört und die Flächen

versiegelt. Die randlichen Gehölzstrukturen werden entfernt und stehen nicht mehr als Lebensraum zur Verfügung. Auf der Nordseite des Plangebietes ist die Anlage einer **rd. 2.684 m²** großen Grünfläche geplant. Angelegt werden insgesamt drei Strauch-Baumhecken, die das Plangebiet im Norden, Osten begrenzen sowie die Flurstücke 378 und 379 voneinander räumlich abgrenzen (westlicher Planungsbereich).

Erhebliche Beeinträchtigungen sind unter Beachtung der relativ geringen Wertigkeit des vorhandenen Vegetationsbestandes (u.a. Feldhecke aus überwiegend standortfremden Gehölzen) und unter Berücksichtigung der geplanten Strauch-Baumhecke im räumlichen Geltungsbereich als nicht erheblich einzustufen.

Fauna

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Abschätzung (Anlage 1 Artenschutzrechtliche Potentialanalyse der IHU, [Stand September 2020] und der Artenschutzfachlichen Potenzialanalyse der Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH [Stand September 2021]) konnten neben den Gefäßpflanzen folgende, in Sachsen-Anhalt planungsrelevante Tiergruppen u.a. aufgrund fehlender Habitatstrukturen abgeschichtet werden: Säugetiere wie Wolf, Fischotter, Europäischer Biber, Feldhamster, Wildkatze, Luchs, Haselmaus, Europäischer Nerz, Libellen, Schmetterlinge, Heuschrecken, Käfer und Weichtiere.

Planungsrelevante Tierarten bzw. -gruppen für das Vorhabengebiet sind entsprechend der Potentialanalyse Fledermäuse, Vögel der Offen- und Halboffenlandarten, Gehölz- und Gebüschbrüter sowie Knoblauchkröte, Kreuzkröte (Amphibien) und Zauneidechsen (Reptilien).

Bewertung:

Das Plangebiet, bestehend aus einem artenarmen Grünland (Scherrasen), einer Ackerbrache sowie einer Feldhecke aus überwiegend standortfremden Gehölzen, bietet aufgrund vorhandener offener und halboffener Strukturen einen Lebensraum sowie Nahrungshabitat verschiedener Kleinsäuger, Brutvögel, Amphibien, Reptilien sowie wirbelloser Tiere.

Für die im Plangebiet potenziell betroffenen Tier- und Pflanzenarten sind die projektbedingten Wirkungen und Prozesse unter Berücksichtigung konfliktvermeidender Maßnahmen (Kapitel 5 AFB) so gering, dass ökologische Funktionen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleiben und eine Verschlechterung der Erhaltungszustände der lokalen Population nicht gegeben sind. Die geplante, insgesamt **ca. 2.684 m²** große Strauch-Baumheckenstrukturen aus überwiegend heimischen Arten im

Norden, Osten und Westen des räumlichen Geltungsbereiches führt ebenfalls zu einer Aufwertung des Plangebietes und dient als Lebensraum (u.a. Gehölz- und Gebüschbrüter).

Erhebliche Beeinflussungen der lokalen Populationen der Flora und Fauna und somit erhebliche/nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutzgutes sind damit nicht zu erwarten.

Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung werden im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen - vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. von § 44 Abs. 5 BNatSchG) sind nicht notwendig. Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind aus Sicht des besonderen Artenschutzes keine Kompensationsmaßnahmen notwendig. Grundsätzlich erfolgt mit der Errichtung des Wohnstandortes auf Teilen des Plangebietes eine vollständige Versiegelung der bestehenden Boden- und Vegetationsflächen; es erfolgt eine Umnutzung der Fläche. Vor allem die geplante Strauch-Baumhecke innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes stehen auch nach der Errichtung verschiedenen floristischen und faunistischen Arten zur Verfügung, die bereits jetzt die Fläche besiedeln.

3.7 Schutzgut Landschaftsbild

Keine Änderungen und Ergänzungen.

3.8 Schutzgut Mensch

Bestand:

Einfluss auf das menschliche Wohlbefinden und die menschliche Gesundheit haben sowohl das Schutzgut Klima und Luft sowie indirekt das Landschaftsbild (Erholungspotential). Eine wesentliche Rolle spielen dabei bestimmte Vegetations- und Nutzungsstrukturen, die für ausgeglichene klimatische Verhältnisse und gute Luftqualität sorgen und vor allem in siedlungsnahen Bereichen der Erholung dienen. Dabei wird insbesondere die Bedeutung von Freiflächen im besiedelten und siedlungsnahen Bereich wie Park- und Grünanlagen, Wälder und Gehölze, Gewässer und Landwirtschaftsflächen hervorgehoben.

Die derzeitige Vegetation des Plangebietes lässt sich in drei Bereiche unterteilen. Der westliche Bereich stellt sich als artenarmes Grünland dar, das als privater Bolz- und Spielplatz genutzt wird und demnach der Erholung dient. Der Großteil der Vorhabenfläche (östlicher Bereich) ist eine Ackerfläche, die aktuell als Brachfläche vorliegt. Den Süden des Plangebietes begrenzt eine Baumhecke mit vorwiegend standortfremden Gehölzen.

In der unmittelbaren Umgebung sowie im direkten räumlichen Geltungsbereich befinden sich keine Anlagen, die nach dem BImSchG genehmigungsbedürftig sind und als entsprechende relevante Emittenten wirken. Die nächstgelegenen Anlagen in der Überwachungszuständigkeit des Landesverwaltungsamtes (LVwA) befinden sich rd. 1.250 m östlich des B-Plangebietes (Behälterglasherstellung der BA Glass Germany GmbH). Im weiteren Wirkraum um das Plangebiet sind befinden sich die Gewerbegebiete „Gewerbepark Nord“, „Gewerbepark Ost“, „Industriepark Nord“, die „Sandgrube Großer Gotteskasten“ sowie diverse Windkraftanlagen des Windparks Gardelegen (ÖKO-CONTROL GMBH 2020).

Angrenzend an den räumlichen Geltungsbereich befinden sich ein Mischgebiet mit Kleingewerbe, Wohngebiete, Ackerflächen sowie Verkehrsflächen (u.a. L 27 und B 71/B 188). Aus Gründen der Lärmvorsorge wurde empfohlen, die Lärmauswirkungen der B 71/B 188 auf das geplante Wohngebiet im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gutachterlich zu untersuchen (Schallimmissionsprognose für den Bebauungsplan „Am Kämmereiforst – Nördlicher Abschnitt“ ÖKO-CONTROL GMBH 2020). Die genannten Gewerbe- und Verkehrsflächen sind durch Erschütterungen und Immissionen als Vorbelastung zu nennen (LANDGESELLSCHAFT SACHSEN-ANHALT MBH 2019).

Bewertung:

Während der Baumaßnahmen sind, temporäre Staub-, Lärm- und Luftemissionen durch Baumaschinen zu erwarten.

Die geplante Wohnanlage selbst bildet keinen Emittenten für Lärm und andere Schadstoffe bzw. sind erhebliche anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen aufgrund von Lärm- oder Luftemissionen sind nicht zu erwarten. Erhebliche Belästigungen durch geplante Beleuchtungseinrichtungen treten nicht auf. Die Auswirkungen der Lärmemissionen, die von angrenzenden Gewerbe- und Mischgebieten, sowie von der unmittelbar nördlich liegenden Bundesstraße B 71/B 188 ausgehen, wurden auf die geplante Wohnbebauung untersucht. Die Immissionsrichtwerte nach der TA-Lärm für ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) liegen am Tag bei 55 dB(A) und in der Nacht bei 40 dB(A). Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass für Schallimmissionen resultierend aus Gewerbelärm keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 für ein Allgemeines Wohngebiet zu erwarten sind. Es treten jedoch einzelne Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 für den Verkehrslärm auf. In diesem Zusammenhang werden passive Lärminderungsmaßnahmen, wie z.B. der Einbau von Schallschutzfenstern mit lärmgeminderten Fensterlüftern zum Schutz gegen Lärm für die vorhandenen Wohngebäude mit Pegelüberschreitungen empfohlen. Damit soll erreicht werden, dass mindestens innerhalb der Räume dieser Gebäude mit

Schallschutzanspruch gemäß DIN 4109 (Wohn, Schlaf- und Kinderzimmer) ein ausreichender Schallschutz gewährleistet werden kann (ÖKO-CONTROL GMBH 2020).

Weitere Auswirkungen des Vorhabens auf den Menschen beziehen sich auf die veränderte Landschaftsbildwahrnehmung. Aktuell besitzt das Plangebiet einen geringen bis mittleren Erholungswert aufgrund der nicht versiegelten, jedoch artenarmen (überwiegend Ackerfläche) Flächen sowie der vorhandenen Heckenstruktur in Siedlungsnähe. **Nach der Umsetzung der Baumaßnahmen und der Realisierung der Kompensationsmaßnahmen ist unter anderem auch aufgrund der individuellen Gestaltung der Grundstücke von einem mittleren Erholungswert auszugehen.**

Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Schutzgut Mensch sind aufgrund der geplanten Minimierungsmaßnahmen somit nicht als erheblich einzustufen.

3.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Keine Änderungen und Ergänzungen.

3.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Keine Änderungen und Ergänzungen.

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Keine Änderungen und Ergänzungen.

5 Auswirkungen des Wohnstandortes „Am Kämmereiforst – Nördlicher Abschnitt“ und geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Projektwirkungen

5.1 Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung

Keine Änderungen und Ergänzungen.

5.2 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung

Zur Vermeidung und zur Verringerung der Einflüsse auf Natur und Landschaft werden bei der Anlage der geplanten Wohnstandorte nachstehende Maßnahmen getroffen:

Allgemeine Maßnahmen (LANDGESELLSCHAFT SACHSEN-ANHALT MBH 2019):

- Sachgemäßer Umgang mit Baufahrzeugen/ -materialien
- Einhaltung von ökologisch begründeten Bauzeiten/ Durchführung von Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 (bei angrenzenden, ökologisch sensiblen Bereichen)
- Beschränkung der Versiegelung von Freiflächen auf das absolut notwendige Maß (Minimierung des Versiegelungsgrads)
- **Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger bzw. vegetationsfähiger Materialien für Stellplätze, Fußwege, Lagerflächen u. ä. (soweit keine wassergefährdenden Stoffe gelagert werden), Reduzierung der Abgrabungen, Aufschüttungen und Bodenumlagerungen auf das unbedingt erforderliche Maß**
- Landschaftliche Einbindung / Randeingrünung und Durchgrünung der Siedlungsgebiete -Verwendung natur- und kulturraumtypischer Pflanzenarten für ein ausgewogenes Stadtklima
- Anpassung der Höhe und Dichte der Bebauung sowie der Anordnung und Ausrichtung der Gebäude an die Durchlüftungserfordernisse
- Verzicht auf Verwendung von Quecksilberdampf-Hochdrucklampen für die Straßen- und Außenbeleuchtung
- Energieoptimierte Bauweise, Gebäudeformen und -ausrichtung sowie umweltfreundliche Infrastruktur (Energieversorgung, Verkehrsanbindung); Wahl von energetisch günstigen Dachformen und- neigungen sowie Südausrichtung zur aktiven Solarnutzung
- Minimierung von Stoffeinträgen, Ausschluss boden- und grundwassergefährdender Nutzungen / Ausschluss bestimmter Nutzungsarten in empfindlichen Bereichen, Verwendung geprüften Materials für Bodenaufschüttungen
- Klärung der Grundwasserverhältnisse: Bauen oberhalb vom Grundwasserhöchststand (MHW)
- Weitestgehender Erhalt sehr hoch- bzw. hochwertiger Biotopbestände sowie Einhaltung von Mindestabständen zu Waldflächen oder zu angrenzenden, ökologisch sensiblen Biotopkomplexen
- Sachgerechter Umgang mit Abwässern: Allgemein: Regelungen zur Entwässerung von Schmutz- und Niederschlagswasser der geplanten Bauflächen innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung
- Anwendung des neuesten und umweltverträglichsten Standes der Technik bei der Maßnahmenausführung

- Einsatz von Maschinen und -geräten, die den gesetzlichen Wartungsvorschriften entsprechen, um Boden- und Grundwasserverunreinigungen mit Treibstoffen und Schmiermitteln zu vermeiden
- Verwendung und Lagerung wassergefährdender Hilfs- und Betriebsmittel gemäß den gesetzlichen Auflagen und Sicherheitsvorschriften
- fachgerechte Aufnahme und Entsorgung aller Abfälle sowie Abwässer
- Nutzung vorgeschädigter Flächen (z. B. versiegelte Flächen) als Materiallagerplätze
- Vermeidung des Eintrags von Fremdmaterialien / Fremdstoffen / Schadstoffen
- Vermeiden des Betretens und/oder Befahrens der nicht von den Maßnahmen berührten Flächen, sodass Rückzugs- und Versteckbereiche für fliehende Tiere verbleiben

Projektbezogene Maßnahmen:

- **Durchführung erforderlicher Gehölzfällungen im Rahmen der Baufeldräumung außerhalb der sensiblen Reproduktionszeiten (v.a. der Brutvögel) der vorkommenden Arten. Der naturverträgliche Ausführungszeitraum ist auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar beschränkt.**
- Bauzeitliche Beschränkung ausschließlich auf Tageslichtphasen und damit außerhalb der Dämmerungs- und Nachtstunden. Die nächtlichen Aktivitätsphasen (z. B. Fledermäuse) sind von akustischen, stofflichen oder geruchlichen Beeinträchtigungen durch das Baugeschehen zu verschonen.

5.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Beispielrechnung)

Ziel des Bebauungsplanes „Am Kämmereiforst – nördlicher Abschnitt“ ist das geplante Bauvorhaben zur Errichtung eines Wohnstandortes am nordöstlichen Stadtrandgebiet von Gardelegen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Zulässigkeit zur Schaffung einer Fläche mit der Zweckbestimmung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) geschaffen werden.

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 12.720 m² und das ausgewiesene Wohngebiet eine Fläche von 10.036 m². Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl kann etwa 40 % der Fläche im B-Plangebiet (4.014 m²) durch bauliche Anlagen einschließlich der Versorgungseinrichtungen überbaut werden. Die restlichen, unbebauten Flächen sind als sonstige nicht parkartige Grünanlagen (PYY) anzulegen. Auf der Nordseite des Plangebietes, an der Ostseite des Plangebietes sowie im westlichen Vorhabenbereich (Abgrenzung Flurstück 378 und 379) ist die Anlage einer rd. 2.684 m² großen Grünfläche

als Kompensationsmaßnahme geplant, die als Strauch-Baumhecken aus überwiegend heimischen Arten (HHB) entwickelt werden sollen.

Gem. §15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen). In §1a BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen geregelt, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der gemeindlichen Abwägung zu berücksichtigen sind. Ausgeglichen ist die Beeinträchtigung, sobald die beeinträchtigten Funktionen wiederhergestellt sind. Dies ist der Fall, wenn die Maßnahmen am Eingriffsort funktionsstabilisierend wirken, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen auf Dauer zurückbleiben. Nicht ausgleichbare, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind vom Verursacher in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Zur Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, für den dauerhaften flächenhaften Eingriff, wurde ein Bewertungsmodell mit integrierter Kompensationsrechnung angewendet. Ziel ist es, den geplanten Eingriff zu bewerten und eine Größenordnung für die durchzuführenden Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen zu bestimmen.

Die Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft erfolgte nach der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) Herausgeber: Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt

Im Rahmen des Bewertungsmodells werden die beeinträchtigten Flächen sowohl vor als auch nach dem Eingriff bewertet. Aus der Bewertung und der Flächengröße wird das Produkt gebildet, das den Flächenwert in Punkten widerspiegelt. Die Differenz aus den beiden Werten stellt den zu kompensierenden Wert dar. Für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird ebenfalls der Wert vor als auch nach der Durchführung ermittelt. Die Differenz ergibt den möglichen Kompensationswert. Abschließend sind der zu kompensierende Wert und der Kompensationswert abzugleichen. Der Kompensationswert muss größer sein als der zu kompensierende Wert, um eine vollständige Eingriffskompensation zu erreichen.

Die Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes wurden auf der Grundlage der Begehung des Standortes am 17.07.2020 und anhand aktueller Luftbildaufnahmen sowie anhand Daten zu Kartierungen aus dem Jahr 2009 des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (LAU 2019) ermittelt. **Darüber hinaus fand am 20.08.2021 durch die Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH eine weitere Begehung zur Feststellung der vorhandenen**

Biotoptypen statt. Die Biotoptypennutzungskartierung ist die Grundlage für die Ermittlung des notwendigen Kompensationsbedarfs und in Anlage 2 dargestellt.

Die artenarme Grünfläche (Scherrasen GSB) im westlichen Bereich des Plangebietes (Flurstück 378) wird als privater Bolz- bzw. Spielplatz genutzt und der östliche Bereich (Flurstück 379) **stellt aktuell eine Ackerbrache (AB)** dar. Gebäude und weitere Anlagen sind auf dem Gelände nicht vorhanden. Das Gelände ist nicht eingefriedet. **Die südliche Grenze des Plangebietes zur Straße „Am Kämmereiforst“ stellen eine Feldhecke aus überwiegend standortfremden Gehölzen (HHC) sowie ein Brombeergebüsch dar, die im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen entfernt werden müssen.** Die gesamte Fläche des räumlichen Geltungsbereiches muss im Vorfeld der Baumaßnahmen geräumt werden.

In der Tabelle 5 sind die vom Eingriff beeinträchtigten Flächen mit den jeweiligen Biotoptypen aufgeführt.

Tabelle 5: Biotoptypen vor dem Eingriff

Fläche im Plangebiet	Biotoptyp (mit Code)	Fläche in m ²
Spiel- /Bolzplatz mit Scherrasen	GSB	2.882
Ackerbrache (befristete Stilllegung, selbstbegründend)	AB	7.445
Feldhecke mit standortfremden Gehölzen	HHC	880
Brombeergebüsch - Gebüsch stickstoffreicher, ruderaler Standorte (überwiegend heimische Arten)	HYB	341
Goldruten - Dominanzbestand	UDE	242
Ruderalflur, gebildet von ein- bis zweijährigen Arten	URB	924
Unbefestigter Feldweg	VWA	6
Summe		<u>12.720</u>

Die Eingriffe im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Wohnstandort „Am Kämmereiforst – Nördlicher Abschnitt“ erfolgen auf einer Gesamtfläche von **12.720 m²** (räumlicher Geltungsbereich B-Plan). Für diese Flächen erfolgt in den folgenden Tabellen die numerische Eingriffsbilanzierung.

Tabelle 6: Wertermittlung der vorhandenen Biotoptypen

Strukturen vor dem Eingriff Biotop- schlüssel	Bezeichnung	Fläche in m ²	Biotopwert WP/m ²	Flächenwert in WP
GSB	Spiel- /Bolzplatz mit Scherrasen	2.882	7	20.174
AB	Intensiv genutzter Acker – aktuell Ackerbrache mit befristeter Stilllegung, selbstbegrünend	7.445	5	37.225
HHC	Feldhecke mit standortfremden Gehölzen	880	10	8.800
HYB	Brombeergebüsch – Gebüsch stickstoffreicher, ruderaler Standorte (überwiegend heimische Arten)	341	15	5.115
UDE	Goldruten – Dominanzbestand	242	5	1.210
URB	Ruderalflur, gebildet von ein- bis zweijährigen Arten	924	10	9.240
VWA	Unbefestigter Feldweg	6	6	36
Summe		12.720		81.800

Die Eingriffe werden im Wesentlichen durch Versiegelung der Fläche (Festsetzung der GRZ auf ein Höchstmaß von 0,4) durch die entstehenden Eigenheime inkl. Nebenanlagen, Zuwegungen etc. und durch die Entnahme von Gehölzen und die Baufelddräumung (Abschieben und natürlicher Vegetation, das Einebnen der Fläche) verursacht.

Die Flächennutzung des B-Plangebietes im Planzustand ist in der nachstehenden Tabelle dargestellt. Sie enthält die Biotopwertermittlung der beeinträchtigten Flächen des Bebauungsplanes im Planzustand inklusive der geplanten Kompensationsmaßnahmen.

Tabelle 7: Wertermittlung der betroffenen Strukturen nach dem Eingriff (inkl. Kompensationsmaßnahme im räumlichen Geltungsbereich)

Biotop- schlüssel	Bezeichnung	Fläche in m ²	Planwert WP/m ²	Flächenwert in WP
BWA	Wohnbebauung – Eigenheime (Einzelbebauung)	4.014	0	0
HHB	Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten als Begrenzung im	2.684	16	42.944

Biotop-schlüssel	Bezeichnung	Fläche in m ²	Planwert WP/m ²	Flächenwert in WP
	Norden, Westen und Osten des Plangebietes			
PYY	Sonstige Grünanlage, nicht parkartig	6.022	7	42.154
Summe		12.720		85.098

Die zu kompensierende Wertdifferenz von **81.800 Ökopunkten (ÖP)** wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ausgeglichen. **Die Kompensation (M°1) erfolgt durch die Anlage einer Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten (Planwert 16).** Durch die Anlage der Strauch-Baumhecken (Fläche gesamt: 2.684°m²) ergibt sich ein Wert zur Kompensation in Höhe von 42.944 Ökopunkten. Neben dieser Kompensationsmaßnahme M 1, die im räumlichen Geltungsbereich angeordnet werden soll, gibt es eine Wertdifferenz von 42.154 Ökopunkten, die es zu kompensieren gilt. Mit der Festsetzung der GRZ auf ein Höchstmaß von 0,4 wird die überbaubare Fläche im räumlichen Geltungsbereich festgelegt. Die Kompensation der restlichen Wertpunkte erfolgt durch die Anlage von sonstigen, nicht parkartigen Grünflächen auf den jeweiligen Grundstücken. **Somit werden die auf der Vorhabenfläche geplanten Maßnahmen vollständig, mit einem Kompensationsüberschuss von 3.298 Ökopunkten, ausgeglichen.**

Mit den nachstehenden Kompensationsmaßnahmen im Bereich des räumlichen Geltungsbereiches wird den Belangen von Natur und Umwelt gegenüber den anderen in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen, abschließend Rechnung getragen.

Nachstehende Kompensationsmaßnahmen werden umgesetzt:

M 1 Kompensation durch Anlage von Strauch-Baumhecken auf einer Fläche von 2.684 m² (nördlich des Plangebietes in einer Breite von 9 m, östlich und westlich des Plangebietes in einer Breite von 3 m)

Zu verwenden sind die in der nachstehenden Tabelle benannten einheimischen und standorttypischen Arten. Es ist darauf zu achten, dass gemäß § 40 BNatSchG nur gebietseigene Gehölze mit gesicherter deutscher Herkunft aus dem Ursprungsgebiet 4 Ostdeutsches Tiefland verwendet werden.

Die Gehölze sind in vorbereitete Gruben zu setzen, die mindestens dem 1,5-fachen des Wurzelballens entsprechen müssen. Nach Herstellung der Pflanzung ist diese über einen Zeitraum von 5 Jahren (1 Jahr Fertigstellungspflege, 4 Jahre

Entwicklungspflege) zu pflegen. Im Anschluss daran ist die Pflanzung dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Zum Schutz gegen Wildverbiss ist die diese mit einem Verbissschutzzaun zu sichern.

Auswahl der für die Pflanzung zu verwendenden Gehölzen:

Art	Dt. Name	Qualität
Bäume		
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	Heister, 2xv, Höhe 100-125 cm
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	Heister, 2xv, Höhe 150-200 cm
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke	Heister, 2xv, Höhe 125-150 cm
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	Heister, 2xv, Höhe 100-125 cm
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	Heister, 2xv, Höhe 100-125 cm
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	Heister, 2xv, Höhe 150-200 cm
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere	Heister, 2xv, Höhe 150-200 cm
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	Heister, 2xv, Höhe 150-200 cm
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde	Heister, 2xv, Höhe 150-200 cm
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	Heister, 2xv, Höhe 200-250cm
Sträucher		
<i>Berberis vulgaris</i>	Gewöhnliche Berberitze	verpfl. Sträucher, o.B., 40-60 cm
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	verpfl. Sträucher, o.B., 40-60 cm
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	verpfl. Sträucher, o.B., 40-60 cm
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	verpfl. Sträucher, o.B., 40-60 cm
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	verpfl. Sträucher, o.B., 40-60 cm
<i>Cytisus scoparius</i>	Besen-Ginster	Topfballen, 40-60 cm
<i>Prunus mahaleb</i>	Felsen-Kirsche	verpfl. Sträucher, Cont., 60-100 cm
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche	verpfl. Sträucher, Cont., 60-100 cm
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	verpfl. Sträucher, o.B., 40-60 cm
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose	verpfl. Sträucher, o.B., 40-60 cm
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose	verpfl. Sträucher, o.B., 100-150 cm
<i>Rosa rugosa</i>	Apfel-Rose	verpfl. Sträucher, o.B., 60-100 cm
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	verpfl. Sträucher, o.B., 100-150 cm
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	verpfl. Sträucher, o.B., 100-150 cm
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	verpfl. Sträucher, o.B., 60-100 cm

Die festgesetzten Grünflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs im Zusammenhang mit der Errichtung der Wohnbebauung werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes realisiert.

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes des Wohnstandortes „Am Kämmereiforst – Nördlicher Abschnitt“ sind weitere nachstehende umweltrelevante Hinweise zu beachten.

Natur- und Artenschutz

Mitwirkungspflicht: Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ergeben, so sind diese sofort der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen und abzustimmende schadensbegrenzende Maßnahmen umzusetzen.

Boden- / Wasserschutz

- Hinweispflicht bzgl. Zufallsfunden von Bodendenkmalen gem. §17 DenkmSchG LSA
- Hinweispflicht bzgl. Verdachtsmomenten für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten
- Der abzutragende Mutterboden muss, sofern er nicht sofort wiederverwendet wird, in nutzbarem Zustand erhalten und einer weiteren Verwendung zugeführt werden (gem. § 202 BauGB). Die DIN 19731 - Verwertung von Bodenmaterial - sowie die DIN 18915 - Bodenarbeiten - sind zu beachten.
- Bei allen Arbeiten ist eine Kontamination des Erdreiches mit Mineralölen und anderen wassergefährdenden Stoffen sicher zu verhindern. Havarien sind unverzüglich der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt des Landkreises anzuzeigen. Bei Havarien ist das belastete Erdreich sofort auszukoffern und so zwischenzulagern, dass keine Gefährdung von Grund- und Oberflächenwasser zu besorgen ist.
- Bau- und betriebsbedingt anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen

Immissionsschutz

- Die Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind so zu errichten und zu betreiben,
 1. dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind,
 2. nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

- Die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und die Geruchs-Immissionsrichtlinie (GIRL) sind einzuhalten.

Brand- und Katastrophenschutz, Arbeitssicherheit

- Die Feuerwehrezufahrt sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind ständig freizuhalten und müssen den Anforderungen der Bauordnung (BauO LSA) entsprechen.
- Die Forderungen der Bauordnung Sachsen-Anhalt sind einzuhalten.

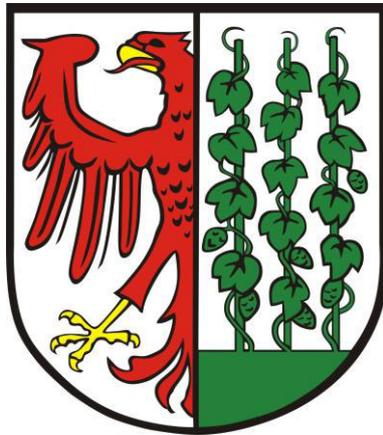
6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Keine Änderungen und Ergänzungen.

7 Literatur- / Quellenverzeichnis

Keine Änderungen und Ergänzungen.

Hansestadt Gardelegen



Bebauungsplan Wohnstandort „Am Kämmereiforst – nördlicher Abschnitt“

Altmarkkreis Salzwedel

Artenschutzfachliche Potenzialanalyse

Stand: September 2021

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



Umwelt- und Landschaftsplanung / Bauleitplanung / Regionalplanung

Bebauungsplan

Wohnstandort „Am Kämmereiforst – nördlicher Abschnitt“

Artenschutzfachliche Potenzialanalyse

Auftraggeber: Bau-Wolff GmbH
Tief- und Straßenbau
Stendaler Chaussee 9
39638 Gardelegen

Ansprechpartner: Herr Thomas Wolff
Tel.: 0 39 07 / 71 57 74
E-Mail: bauwolff@hotmail.com

Auftragnehmer: Stadt und Land
Planungsgesellschaft mbH
Hauptstraße 36
39596 Hohenberg-Krusemark

Tel.: 03 93 94 / 91 20 - 0
Fax: 03 93 94 / 91 20 - 1
E-Mail: stadt.land@t-online.de
Internet: www.stadt-und-land.com

Projektverantwortlich: Dipl. Ing. (FH) Elke Rösicke

unter Mitarbeit von: Dipl.-Biol. Frank Fuchs
Dipl.-Ing. (FH) Ivonne Meinecke-Braune (Kartografie)

Hohenberg-Krusemark, September 2021

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
2	Methode	1
2.1	Kartierung	1
2.1.1	Biototypen	1
2.1.2	Arten und Lebensgemeinschaften	2
2.1.2.1	Avifauna	2
2.1.2.2	Reptilien (Zauneidechse)	2
3	Ergebnisse	2
3.1	Biototypen	2
3.2	Avifauna	8
3.3	Reptilien (Zauneidechse)	8
4	Diskussion / Konfliktanalyse	9
4.1	Biototypen	9
4.2	Avifauna	9
4.3	Reptilien (Zauneidechse)	9

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Pflanzenarten der Feldhecke	3
Tabelle 2:	Pflanzenarten des Goldruten-Dominanzbestandes	5
Tabelle 3:	Pflanzenarten der befristeten Stilllegungsfläche	6

1 Einleitung

Die Hansestadt Gardelegen plant nördlich der Straße „Am Kämmereiforst“ die Ausweisung des Wohnstandortes „Am Kämmereiforst – nördlicher Abschnitt“. Im Rahmen des erforderlichen Bebauungsplanverfahrens wurde mit Stand September 2020 eine Artenschutzfachliche Potenzialanalyse als Anlage 1 zum Bebauungsplan erstellt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde durchgeführt. Mit Schreiben vom 08.12.2020 wurde vom Altmarkkreis Salzwedel eine Stellungnahme zum Entwurf abgegeben.

Zwischenzeitlich wurde die entlang der Straße vorhandene Pappelreihe gefällt. Die Ausnahmegenehmigung zur Beseitigung der Baumreihe wurde durch die Untere Naturschutzbehörde des Altmarkkreises mit Schreiben vom 10.02.2021 erteilt. Der erforderliche Ausgleich wird in der Pflanzperiode 2021/2022 erbracht.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel, sind im weiteren Verfahren die Biotoptypen zu prüfen und die Aussagen zur Avifauna und zur Zauneidechse zu ergänzen.

Die nachfolgenden Aussagen stellen eine Ergänzung zur vorliegenden Artenschutzfachlichen Potenzialanalyse dar.

2 Methode

2.1 Kartierung

2.1.1 Biotoptypen

Am 30.04.2021 und am 21.05.2021 wurde eine Biotopkartierung, einschließlich Vegetationsbestimmung im Untersuchungsgebiet durchgeführt. Als Grundlage wurde die aktuelle „Kartieranleitung Lebensraumtypen Sachsen-Anhalt – Teil Offenland“ (SCHUBOTH & FRANK 2010) verwendet. Die Biotopkartierung diente als wesentliche Grundlage für die vorliegende faunistische Potentialanalyse.

2.1.2 Arten und Lebensgemeinschaften

Die nachfolgende Potentialanalyse dient zur Abschätzung des faunistischen Potentials des Untersuchungsraums. Konkret bedeutet dies, dass eine gutachterliche Bewertung des vom Vorhaben betroffenen Gebietes hinsichtlich seines Lebensraumpotentials für bestimmte faunistische Artengruppen vorgenommen wird. Wesentliche Grundlage dabei bilden die vorhandenen Biotoptypen. Anhand derer erfolgt ein Abgleich mit den Habitatansprüchen verschiedener Arten/Artengruppen und sofern eine Übereinstimmung vorliegt, die Festlegung einer Betrachtungsrelevanz.

Aufgrund der Biotopausstattung fanden folgende Artengruppen eine Berücksichtigung:

- Avifauna
- Reptilien

2.1.2.1 Avifauna

Aufgrund der Jahreszeit konnte während der Begehung keine Brutvogelkartierung vorgenommen werden. Es erfolgte daher eine reine Potentialeinschätzung für die Artengruppe auf der Grundlage der vorhandenen Biotoptypenausstattung.

2.1.2.2 Reptilien (Zauneidechse)

Als wichtige Grundlage für die Potentialanalyse zur Zauneidechse diente die Biotopkartierung. Die Einschätzung als Potentialart hängt dabei neben dem Biotoptyp vor allem von folgenden essenziellen Biotop- bzw. Habitatstrukturen ab: Sonn- und Eiablageplätze, Versteck-/Überwinterungsmöglichkeiten (z.B. Gras- und Staudenflur mit einzelnen Gehölzstrukturen, Nahrungsangebot (vor allem Insekten).

3 Ergebnisse

3.1 Biotoptypen

Feldhecke mit standortfremden Gehölzen (HHC)

Dieser Biotoptyp befindet sich am Südwestrand des Plangebietes. Die hier ehemals vorhandene Pappelreihe wurde im Februar 2021 beseitigt. Wie im Kapitel 1 beschrieben, wurde diesbezüglich eine Ausnahmegenehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel erteilt. Bei den vorhandenen Gehölzen handelt es sich um Aufwuchs, der sich aufgrund der Witterung in diesem Jahr entwickelt hat. Der Bestand wird überwiegend

von Eschen-Ahorn (*Acer negundo*) und Essigbaum (*Rhus typhina*) bestimmt. Weitere Arten sind Hybrid-Pappel (*Populus x canadensis*), Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Hundsrose (*Rosa canina*) und Ebersche (*Sorbus aucuparia*).

Tabelle 1: Pflanzenarten der Feldhecke

Pflanzenart		Deckungsgrad
deutsch	wissenschaftlich	
Essigbaum	<i>Rhus typhina</i>	3
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	1
Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>	1
Eschen-Ahorn	<i>Acer negundo</i>	3
Hybrid-Pappel	<i>Populus x canadensis</i>	+
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	2

Legende

Deckungsgrad (nach Braun-Blanquet)

- + Deckung bis 1%
- 1 Deckung 1 – 5%
- 2 Deckung 5 – 25%
- 3 Deckung 25 – 50%



Solitärbaum (HEX)

Im nordwestlichen Abschnitt befindet sich eine junge angepflanzte Robinie. Sie ist inzwischen im oberen Stammbereich abgestorben, treibt aber von unten wieder aus.



Zierhecke (HHD)

Der Biotoptyp befindet sich im westlichen Abschnitt des Plangebietes und wird von einer Hecke aus Johannisbeere (*Rubus spec.*) und einer Thuja-Hecke (*Thuja occidentalis*) repräsentiert.



Gebüsch stickstoffreicher, ruderaler Standorte (HYB)

Dieser Gebüsch-Biotop bildet den südöstlichen Randbereich und wird von der Brombeere (*Rubus spec.*) dominiert.



Goldruten-Dominanzbestand (UDE)

Als schmaler Saum am Südrand hat sich eine Hochstaudenflur mit Dominanz der Kanadischen Goldrute (*Solidago canadensis*) etabliert.

Tabelle 2: Pflanzenarten des Goldruten-Dominanzbestandes

Pflanzenart		Deckungsgrad
deutsch	wissenschaftlich	
Gewöhnliche Schafgarbe	<i>Achillea millefolium</i>	+
Rotes Straußgras	<i>Agrostis capillaris</i>	2
Graukresse	<i>Berteroa incana</i>	1
Gewöhnliches Knautgras	<i>Dactylis glomerata</i>	1
Wilde Möhre	<i>Daucus carota</i>	+
Natternkopf	<i>Echium vulgare</i>	+
Weißer Steinklee	<i>Melilotus albus</i>	+
Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>	1
Straußblütiger Ampfer	<i>Rumex thyrsiflorus</i>	1
Kanadische Goldrute	<i>Solidago canadensis</i>	4
Rainfarn	<i>Tanacetum vulgare</i>	2

Legende

Deckungsgrad (nach Braun-Blanquet)

- + Deckung bis 1%
- 1 Deckung 1 – 5%
- 2 Deckung 5 – 25%
- 3 Deckung 25 – 50%
- 4 Deckung 50 – 75%

**Ackerfläche ohne landwirtschaftliche Erzeugung, Fläche selbstbegründend (AB)**

Der größte Anteil an der Vorhabenfläche entfällt auf eine aus der Nutzung genommene Ackerfläche. Aktuell hat sich hier eine Ruderalflur etabliert, welche sich aufgrund des Pionierstadiums noch überwiegend aus ein- und zweijährigen Arten zusammensetzt. Kennzeichnend ist u.a. der hohe Deckungsgrad des Weißen Gänsefußes (*Chenopodium album*).

Tabelle 3: Pflanzenarten der befristeten Stilllegungsfläche

Pflanzenart		Deckungsgrad
deutsch	wissenschaftlich	
Gewöhnliche Schafgarbe	<i>Achillea millefolium</i>	1
Rotes Straußgras	<i>Agrostis capillaris</i>	1
Große Klette	<i>Arctium lappa</i>	+
Gewöhnlicher Glatthafer	<i>Arrhenatherum elatius</i>	1
Beifuß	<i>Artemisia vulgaris</i>	2
Graukresse	<i>Berteroa incana</i>	1

Pflanzenart		Deckungsgrad
deutsch	wissenschaftlich	
Krause Distel	<i>Carduus crispus</i>	+
Kornblume	<i>Centaurea cyanus</i>	+
Weißer Gänsefuß	<i>Chenopodium album</i>	3
Gewöhnliches Knäuelgras	<i>Dactylis glomerata</i>	+
Kriechende Quecke	<i>Elymus repens</i>	+
Reiherschnabel	<i>Erodium cicutarium</i>	1
Schmalblättriger Wegerich	<i>Plantago lanceolata</i>	+
Vogel-Knöterich	<i>Polygonum aviculare</i>	+
Silber-Fingerkraut	<i>Potentilla argentea</i>	+
Straußblütiger Ampfer	<i>Rumex thyrsiflorus</i>	2
Weißer Lichtnelke	<i>Silene latifolia</i>	+
Schwarzer Nachtschatten	<i>Solanum nigrum</i>	+
Rainfarn	<i>Tanacetum vulgare</i>	1
Brennnessel	<i>Urtica dioica</i>	+

Legende

Deckungsgrad (nach Braun-Blanquet)

- + Deckung bis 1%
- 1 Deckung 1 – 5%
- 2 Deckung 5 – 25%
- 3 Deckung 25 – 50%



Scherrasen (GSB)

Der Scherrasen befindet sich im westlichen Abschnitt des Plangebietes und wird eingerahmt von Zierhecken bzw. zur Straße von einer Hecke mit standortfremden Gehölzen.



3.2 Avifauna

Während der Geländebegehung konnten keine Brutvögel erfasst werden. Es muss jedoch damit gerechnet werden, dass innerhalb des Brutzeitraums von März bis Juli sowohl Gehölzbrüter als auch Bodenbrüter auf der Planfläche auftreten können.

3.3 Reptilien (Zauneidechse)

Während der Geländebegehung am 20.08.2021 konnten auf der Planfläche keine Zauneidechsen nachgewiesen werden. Darüber hinaus wird eingeschätzt, dass aktuell auch kein Lebensraumpotential für die Art gegeben ist. So wird die Planfläche von einer Ackerbrache dominiert, welche bis in jüngster Vergangenheit noch als Intensivacker genutzt wurde. Denkbar wäre, dass sich bei längerer Nutzungsauffassung eine Ruderalflur sowie gegebenenfalls ein Sandtrockenrasen entwickelt. Somit könnte sich zukünftig auch ein geeigneter Lebensraum für die Zauneidechse einstellen. Unter diesen Bedingungen wäre eine Einwanderung und Etablierung der Zauneidechse aus den nördlich angrenzenden Ruderalfluren und Trockenrasen möglich. Gegenwärtig dürfte die Ackerbrache maximal

kurzzeitig als Aktivitäts- und Erkundungsraum und nur als temporärer Aufenthaltsort genutzt werden.

4 Diskussion / Konfliktanalyse

4.1 Biotoptypen

Vom Vorhaben sind keine seltenen, gefährdeten oder nach § 30 BNatSchG bzw. §§ 21 und 22 NatSchG LSA geschützten Biotoptypen betroffen.

4.2 Avifauna

Die Realisierung des Vorhabens (Baufeldfreimachung) sollte außerhalb des Brutzeitraums (von Anfang März bis Ende Juli) stattfinden, um einen Verstoß gegen die Verbotstatbestände des §44 Abs. 1-3 BNatSchG zu vermeiden.

4.3 Reptilien (Zauneidechse)

Unter der Voraussetzung einer zeitnahen Umsetzung des Bebauungsplans sind keine Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Sollte die Umsetzung jedoch nicht vor der nächsten Aktivitätsperiode (von April bis September) erfolgen, ist eine erneute Kontrolle auf Vorkommen der Zauneidechse vorzunehmen.



Legende

Biototypen

Gehölze

- HHC Feldhecke mit standortfremden Gehölzen
- HDD Zierhecke
- HYB Gebüsch stickstoffreicher, ruderaler Standorte (überwiegend heimische Arten)
- * HEX Sonstiger Einzelbaum

Ruderalfluren

- UDE Goldruten-Dominanzbestand

Ackerbaulich-, gärtnerisch- und weinbaulich genutzte Biotop

- ABA Befristete Stilllegung, Fläche selbstbegründend

Grünland

- GSB Scherrasen

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 Biotop und sonstiger Biotop Stand 11.05.2010

- Untersuchungsraum



Hansestadt Gardelegen

Projekt Nr.: SL 2021-17
 Gezeichnet: Meinecke-Braune
 Bearbeitet: Rösicke
 Kartiert: Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH
 Kartengrundlage:
 © DOP 20 und DTK 25 GeoBasis-DE / LVerm Geo LSA, 2021"

Bebauungsplan Wohnstandort
 „Am Kämmereiforst – nördlicher Abschnitt“

Ergänzung zum Umweltbericht



Biotop- und Nutzungstypen

Maßstab: 1:1.000
 Blattgröße: 52 cm x 29,7 cm
 Karte: 1

Aufgestellt: Hohenberg-Krusemark, September 2021

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

Umwelt- u. Landschaftsplanung / Bauleitplanung / Regionalplanung
 Hauptstraße 36 Telefon: 039394/9120-0 E-Mail: stadt.land@t-online.de
 39596 Hohenberg-Krusemark Telefax: 039394/9120-1 Internet: www.stadt-und-land.com



Vom Auftraggeber geprüft und freigegeben: