



TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

1. Art der baulichen Nutzung
Die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt

§ 4 BauNVO besagt,
(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
(2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

2. Maß der baulichen Nutzung

Im Bereich der Planfläche wird die Grund-flächenzahl (GRZ) 0,40 festgesetzt

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 1 Vollgeschoss begrenzt

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO) – offene Bauweise (o)

(§ 22 Abs. 2 BauNVO) – nur Einfamilienhäuser – (E)

Die überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) durch Baugrenzen festgesetzt.

Eine Überbauung der östlich festgesetzten Baugrenze – im östlichen Bau Feld der Planfläche „An der Kleinbahn“ mit baulichen Anlagen gemäß § 23 Abs.5 BauNVO ist nicht zugelassen.

Kartengrundlage

Auszug aus der Topographischen Karte
im Maßstab : 1 : 50 000
Herausgeber : Landesamt für Vermessung und Geoinformation - S-A, Sachsen-Anhalt Viewer

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch:
LVerGeo LSA
Geobasisdaten – Topographische Karte
© GeoBasis-DE / LVerGeo LSA, 2017 / G01-5000806-2014

Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung u. Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVerGeo LSA)
Gemarkung: Estedt
Flur: 2

Stand der Planunterlage: Auszug aus dem Geobasisinformationssystem

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch:
LVerGeo LSA
Geobasisdaten – Liegenschaftskarte
© GeoBasis-DE / LVerGeo LSA, 2017 / G01-5000806-2014

Textliche Festsetzung zur Grün- und Bodenordnung

Festsetzungen zur Grünordnung

Folgende Festsetzung aus den Grünordnungsplan des V+E Planes (aus 1993 – sh. auch Pkt 4.3 der Begründung) sind umzusetzen:

- 1.) Schutzstreifen**
Entlang der Westgrenze zum LSG ist ein 3 m breiter Gehölzstreifen mit Erdwall anzulegen. Es sind weitestgehend standortgerechte Gehölze zu verwenden. Der Erdwall (Höhe der örtlichen Begebenheit angepasst) sollte die westlichste Begrenzung bilden und wird mit in die Begrünung einbezogen.
- 2.) Abgrenzung der Privatflächen**
Die Abgrenzung der Privatflächen untereinander und zum öffentlichen Bereich sollte straßenseits bis zur Bauflucht nur als Grünpflanzung erfolgen.
- 3.) Einfahrten / Stellplätze**
Einfahrten und Stellplätze zu und auf den Einfahrten hat mit Rasengittersteinen oder lockerer Natursteinpflasterung zu erfolgen um eine Versiegelung in Grenzen zu halten.
- 4.) Individuelle Begrünung**
Bei der individuellen Begrünung der Grundstücke sollte der Anteil von Koniferen 20% des Flächenanteils nicht überschreiten.
- 5.) Regenwassersickerbecken**
Anfallendes Regenwasser ist in eine Regenwassersickermulde einzuleiten. Größe nach Gutachten. Es hat eine Teilabdichtung zu erfolgen um ein Austrocknen zu vermeiden. Der Einlaufbereich ist mit Wabenplatten (z. Bsp. Rasengittersteine aus Beton oder Wasserbausteine CP 63 /180) zu sichern. Eine Begrünung ist nicht notwendig, da der Bereich als gelenkte Sukzessionsfläche zu verstehen ist. Das Umfeld kann begrünt werden und es sind Lesesteinschüttungen einzubringen die Rückzugsbereiche für Lurche darstellen.
- 6.) Sonstiges**
Bei Einhalten der unter 8.1. bis 8.8. aufgeführten Maßnahmen verbleibt als Ersatzmaßnahme eine Begrünung von Wirtschaftswege.
Bei einem rechnerischen Standraum von 30 m² je Baum sind auf 1050 lfdm im Abstand von 15 m beiderseits auf 'Lücke 140 Gehölze II. Ordnung einzubringen.

Hinweise
Bodenschutz:
Boden, der bei Veränderung an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Im Übrigen gilt die DIN 18915 in der aktuellen Fassung. Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sind im Bereich befestigter Flächen, wie Stellplätze oder Zufahrten versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

Artenschutz:
Bei der Bauausführung sind etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel zu informieren.

Vermeidungsmaßnahme:
Durchführung von Bauaufreimungen im Zeitraum vom 01.09. bis zum 28.02. eines Jahres.

Sonstige Hinweise

Archäologie / Denkmalschutz

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.
Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, sowie der zuständigen Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA).

TEIL A PLANZEICHENERKLÄRUNG

GEM. § 2 DER VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLANE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PLANZEICHENVERORDNUNG 1990)
ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
(§ 4 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL
1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
0 OFFENE BAUWEISE

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

BAUGRENZE
GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

VERKEHRSLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

STRASSENVERKEHRSLÄCHEN

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

UNTERIRDISCH
(nachrichtliche Übernahme) - siehe Legende Bestand (Leitungen)

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB)

WASSERFLÄCHEN (REGENWASSERVERSICKERUNG)

SONSTIGE PLANZEICHEN UND DARSTELLUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAUL. NUTZUNG ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) 0

LEGENDE BESTAND (LEITUNGEN)
vorhandene Trinkwasserleitung
vorhandene Gas / Hochdruckleitung; Fernmeldeleitung
vorhandene Gasleitung

Verfahrensvermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB**
Der Stadtrat der Hansestadt Gardelegen hat gemäß § 2 BauGB am **11.06.2018** (Beschluss-Nr. 342/32/18) in öffentlicher Sitzung die Einleitung der Umwandlung des Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 Estedt in einen Bebauungsplan beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang in den Schaukästen der Hansestadt Gardelegen und im Ortsteil Estedt sowie auf der Internetseite der Hansestadt Gardelegen am **15.06.2018**.
- 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB**
Der Vorentwurf mit Karte und Begründung haben in der Zeit vom **02.07.2018** bis **03.08.2018** öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgte durch Aushang in den Schaukästen der Hansestadt Gardelegen und im Ortsteil Estedt sowie auf der Internetseite der Hansestadt Gardelegen ab **15.06.2018**.
- 3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger gem. §§ 3(1), 4(1) BauGB**
Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **19.06.2018** beteiligt und zur Äußerung aufgefordert.
- 4. Planverfasser**
Der Entwurf für den Bebauungsplan Estedt „An der Kleinbahn“ wurde ausgearbeitet durch: PIK Planungs- und Ingenieurbüro Klötze GmbH, Wallstraße 3b, 38486 Klötze.

Klötze, den 23.01.2019  Planverfasser
- 5. Auslegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB**
Der Stadtrat der Hansestadt Gardelegen hat in seiner Sitzung am **17.09.2018** den Entwurf des Bebauungsplanes Estedt „An der Kleinbahn“ gebilligt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. (Beschluss-Nr. 375/33/18)
- 6. Öffentliche Auslegung des Entwurfs und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3(2), 4(2) BauGB**
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **18.09.2018** von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Der Entwurf des Bebauungsplan Estedt „An der Kleinbahn“ hat in der Zeit vom **08.10.2018** bis zum **09.11.2018** nach § 3 BauGB öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Aushang in den Schaukästen der Hansestadt Gardelegen und im Ortsteil Estedt sowie auf der Internetseite der Hansestadt Gardelegen ab **21.09.2018**
- 7. Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen und Satzungsbeschluss**
Die eingegangenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden geprüft. Der Stadtrat der Hansestadt Gardelegen hat am die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der

Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen und das Abwägungsergebnis beschlossen.

Gardelegen, den _____ Siegel Bürgermeisterin

8. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB
Der Bebauungsplan Estedt „An der Kleinbahn“ wurde vom Stadtrat der Hansestadt Gardelegen am als Satzung beschlossen. (Beschluss-Nr.)

Gardelegen, den _____ Siegel Bürgermeisterin

9. Ausfertigungsvermerk
Der Bebauungsplan Estedt „An der Kleinbahn“ wird hiermit ausfertigt.

Gardelegen, den _____ Siegel Bürgermeisterin

10. Bekanntmachung gem. Hauptsatzung
Der Beschluss des Bebauungsplanes Estedt „An der Kleinbahn“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt des Altmarkkreises SAW / auf der Internetseite der Hansestadt Gardelegen / Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom bis ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Der Bebauungsplan Estedt „An der Kleinbahn“ ist damit am rechtswirksam geworden.

Gardelegen, den _____ Siegel Bürgermeisterin

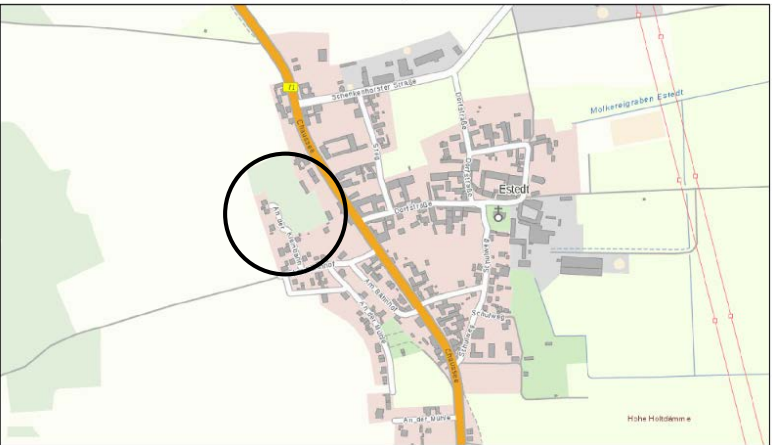
Hansestadt Gardelegen

Umwandlung des V-E Plan Nr. 1 Estedt

B - Plan Estedt „An der Kleinbahn“

Stand: Januar 2019

Maßstab 1:1000



Übersichtskarte Estedt

Stadt Gardelegen

BEBAUUNGSPLAN Stadt Gardelegen

Estedt „An der Kleinbahn“



Übersichtskarte Estedt

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Stand : Januar 2019

i. A. der Hansestadt Gardelegen

PIK Planungs- und Ingenieurbüro Klötze GmbH

Wallstraße 3 b • 38486 Klötze • Tel.: 03909 2054 • Fax: 03909 473607 • E-Mail: pikgmbh@t-online.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. Rechtsgrundlage
2. Veranlassung
 - 2.1 Ziele und Notwendigkeit
 - 2.2 Verfahren
 - 2.3 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
 - 2.4 Flächennutzungsplan und Raumordnung
 - 2.5 Übergeordnete Planungen
3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan
 - 3.1 Lage der Gemeinde, Geländeverhältnisse, Oberflächenwasser
 - 3.2 Bodenbeschaffenheit
 - 3.3 Altlasten
 - 3.4 Wasserhaushalt
 - 3.5 Vorhandene Vegetation
 - 3.6 Artenschutzrechtliche Betrachtung
 - 3.7 Denkmalschutz / Kampfmittelfreiheit
4. Planungskonzept
 - 4.1 Nutzungsstruktur
 - 4.2 Verkehrserschließung
 - 4.3 Natur und Landschaft, Grünordnung
5. Festsetzungen des Bebauungsplanes
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3.1 Leitungsrechte / Dienstbarkeiten
 - 5.4 Verkehrsflächen
 - 5.5 Festsetzungen Grünordnung
 - 5.6 Niederschlagswasserbehandlung / Grundwasserabsenkung
 - 5.7 Archäologie / Denkmalschutz
6. Erschließung
 - 6.1 Verkehrserschließung
 - 6.2 Ver- und Entsorgung
7. Umweltschutz
 - 7.1 Reinhaltung der Gewässer
 - 7.2 Abfallbeseitigung
8. Städtebauliche Werte
 - 8.1 Flächenbilanz
9. Bodenordnende Maßnahmen
10. Durchführung des Bebauungsplanes

Anlage:

Potentialanalyse / artenschutzrechtliche Betrachtung (Büro - Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH)

1.) RECHTSGRUNDLAGEN

Die Hansestadt Gardelegen beabsichtigt die Umwandlung des Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 Estedt in den Bebauungsplan „An der Kleinbahn“ Estedt. Damit soll die Bauleitplanung den städtebaulichen Belangen angeglichen werden.

Er wird gemäß § 13 (Vereinfachtes Verfahren) BauGB in eine Angebotsplanung aufgestellt und entwickelt, mit dem Ziel der Weiterführung der vorliegenden Bauleitplanung.

Das Verfahren zum Bebauungsplan wird nach § 13 Abs. 1 BauGB, welcher besagt:

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert oder enthält er lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a oder Absatz 2b, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

durchgeführt

Weitere Rechtsgrundlagen sind:

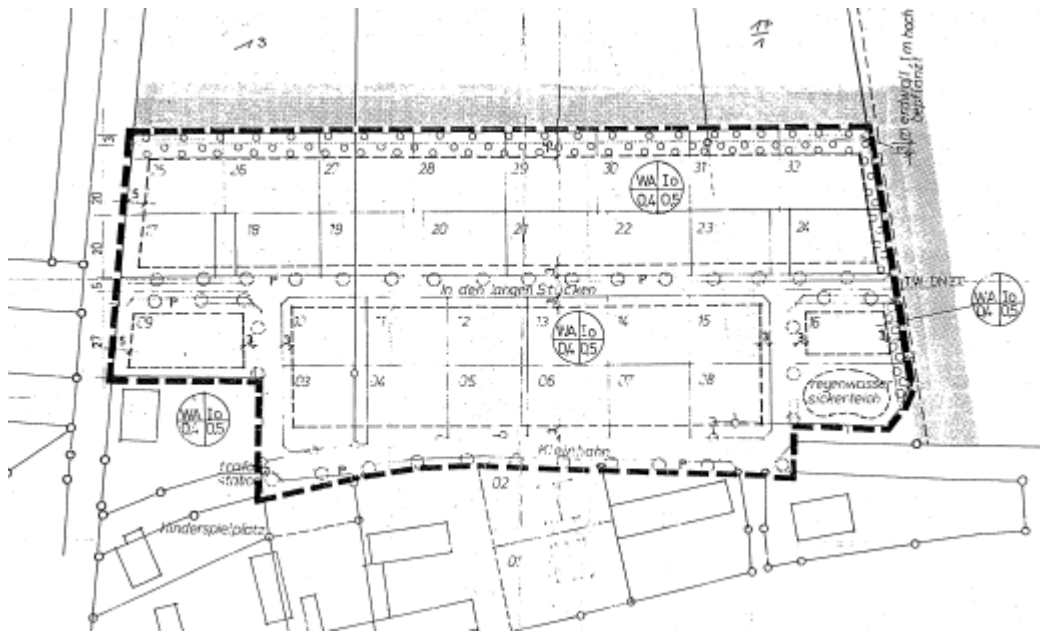
- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz - KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288)

2.) VERANLASSUNG

2.1 Ziele und Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Bei der vorliegenden Bauleitplanung soll der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 Estedt in den Bebauungsplan „An der Kleinbahn“ Estedt umgewandelt werden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde 1992 durch einen Vorhabenträger entwickelt und aufgestellt. Der Satzungsbeschluss zu dieser Bauleitplanung erfolgte am 15.09.1993 und die Genehmigung der Bauleitplanung durch das Regierungspräsidium Magdeburg wurde am 10.11.1993 mit Aktz. 25.2-21100 erteilt. Mit der Veröffentlichung wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 Estedt am 18.11.1993 rechtskräftig.



Planauszug Stand 1993

1995 wurde mit der Erschließung begonnen. Im Baufeld der Planstraße wurden alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt. Die Planstraße selbst wurde anschließend zu 75 % grundhaft aufgebaut, bis Oberkante Schottertragschicht.

Die ersten Einfamilienhäuser mit den entsprechenden Nebenanlagen wurden errichtet und sind in Nutzung gegangen.

Der Erschließungsträger ging dann Mitte der 1990 Jahre in Insolvenz. In Folge dessen sind Teile der Grundstückflächen in die Insolvenzmasse geflossen. Eine Weiterführung von Bauleistungen war so nicht mehr möglich.

Im Jahr 2002 hat die damals noch eigenständig agierende Gemeinde Estedt Grundstücksbereiche des 1. Bauabschnittes erworben, so dass der Straßenabschnitt hier fertig gestellt werden konnte.

Estedt wurde mit der Gebietsreform ein Ortsteil der Hansestadt Gardelegen.

Die Hansestadt Gardelegen hat in der zurückliegenden Zeit begonnen, Grundstücksflächen aus der Insolvenzmasse bzw. auch von Privateigentümern zu erwerben. Es ist vorgesehen, dass das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes einer abschließenden Nutzung überführt wird. Die Planstraße soll oberflächenmäßig fertig gestellt und die restlichen Grundstücke sollen veräußert werden.

Um die Bauleitplanung des Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E) Estedt auf Grund des fehlenden Erschließungsträgers zum Abschluss bringen zu können, beabsichtigt die Stadt Gardelegen, diese Planung in den Bebauungsplan „An der Kleinbahn“ umzuwandeln.

Die Grundzüge des V + E – Planes sollen nicht verändert werden. Dennoch sind einige redaktionelle Angleichungen notwendig, da sich im Laufe der Jahre neue Erkenntnisse ergeben haben und Teilbereiche von Grundstücken nach wie vor nicht einer Endnutzung zugeführt werden können.

Die redaktionelle Angleichung gegenüber des V+E Planes erfolgt hauptsächlich im Östlichen Bereich des Geltungsbereiches. Die Planstraße wurde ursprünglich als „Ring“ innerhalb des Plangebietes geplant und die Grundstücksparzellierung entsprechend angelegt. Hier soll es eine Veränderung geben. Die Planstraße soll künftig nicht mehr als Ring geführt werden, sie soll im östlichen Bereich entfallen. Gleichfalls sollen die Grundstücksgrößen in diesem Baufeld in Richtung Osten vergrößert werden. Die Fläche der ehemaligen Planstraße soll einer Begrünung zugeführt werden. Teilbereiche von Grundstücksflächen befinden sich auch noch in Fremdbesitz.

Weiter ist eine Anbindung an die Ortsdurchgangsstraße geplant, wobei diese hauptsächlich für die Abfallentsorgung genutzt werden soll. Dieser Teilbereich muss verkehrstechnisch gesondert

betrachtet werden. Der eigentliche Fahrverkehr aus dem Plangebiet wird weiterhin über die Anbindung an die Gemeindestraße „Am Bahnhof“ erfolgen, welche schlussendlich auf die Ortsdurchgangsstraße, der B 71 führt.

Ziel der Umwandlung in den Bebauungsplan „An der Kleinbahn“ in Estedt ist, den 1993 begonnenen Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E) Estedt auf diesem Wege zum Abschluss zu bringen. Ziel ist außerdem, für das Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige geregelte Bebauung zu schaffen.

Die Umwandlung des V+ E Planes in einen Bebauungsplan lässt sich nach wie vor in Einklang mit dem Ortsbild bringen, da bereits eine Bebauung im Umfeld vorhanden ist. Im Plangebiet selbst sind bereits einige Gebäude errichtet worden und das prägende Ortsbild wurde dadurch ~~auch~~ nicht wesentlich verändert. Die noch offenen Bauflächen für eine Bebauung, bestehend aus Wohngebäuden mit den dazugehörigen Frei-/ Gartenanlagen, werden sich in die vorhandene Struktur einfügen.

Die regionale Entwicklung der Hansestadt Gardelegen, im Ortsteil Estedt wird dadurch nicht beeinträchtigt oder behindert.

2.2 Verfahren

Das Verfahren zur Umwandlung des V + E Planes zum Bebauungsplan wird nach § 13 BauGB durchgeführt.

Mit der Umwandlung des V+E Planes aus dem Jahr 1993 werden die Grundzüge der Planung nur unwesentlich berührt. Diese betreffen zum einen eine Reduzierung der Straßenverkehrsflächen und zum anderen eine Angleichung bzw. Erweiterung von Grundstückgrößen. Die Gesamtverdichtung innerhalb der Planfläche wird dadurch reduziert.

Mit der Erhöhung der Grundstückfläche wird auch gleichzeitig der Bedarf an größeren Baugrundstücken entsprochen, da Estedt eher ländlich geprägt ist.

2.3 Abgrenzung und räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan „An der Kleinbahn“ setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest.

Dieser liegt in der Gemarkung Estedt und umfasst folgende Flurstücke:

Flur: 2

Flurstücke : 17/13; 17/12; 17/11; 17/10; 17/9; 16; 5; 6; 17/14; 17/15; 17/16; 15/6; 15/5; 15/4; 15/9; 15/8; 15/7; 15/3; Teilfläche 10/3; 15/21; 15/12; 15/11; 15/17; 15/10; 15/15; 15/14; 15/13; 15/19; 15/18; 15/16; 15/20; 13/6; 13/5; 13/4; 152; 151; 13/7; 53; 13/12; 13/11; 13/10

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Gesamtfläche von 24.030 m².

Die Flurstücke befinden sich in Privat- bzw. kommunalen (Hansestadt Gardelegen) Besitz.

2.4 Flächennutzungsplan und Raumordnung

Die Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen hat die Aufstellung eines ganzheitlichen Flächennutzungsplans beschlossen mit dem Ziel, ein gesamtstädtisches und gesamträumliches Konzept für die Dauer der nächsten 10 bis 15 Jahre zu entwickeln.

Dieser Flächennutzungsplanung befindet sich derzeit in der Entwurfsphase.

Auf Grundlage der einzelnen zum Teil schon älteren Flächennutzungspläne, die lediglich die städtebaulichen Ziele der jeweiligen Orte abbilden, ist ein Gesamtziel für die nachhaltige städtebauliche Entwicklung der Einheitsgemeinde nicht definierbar.

Ein aktualisierter umfassender Flächennutzungsplan erreicht eine geordnete städtebauliche Gesamtentwicklung und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für alle verbindlichen Bauleitplanungen.

Die ehemalige Gemeinde Estedt hat einen bestehenden Teilflächennutzungsplan, welcher seit Februar 1992 rechtskräftig ist. Hier ist die Fläche des Plangebietes als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen ist der Bereich des Bebauungsplan „An der Kleinbahn“ als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt, so dass nach späterer Wirksamkeit des Flächennutzungsplanung eine Einklang zur vorliegenden Planung erzielt wird.



Auszug aus Entwurf F-Plan Ortslage Estedt

Nähere Angaben zur Bevölkerungsentwicklung und Analysen der Wohnbauflächen, sowie eine Abschätzung des künftigen Wohnbauflächenbedarf sind der Begründung zum Entwurf Flächennutzungsplan „Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen“ zu entnehmen.

Die regionale Entwicklung der Einheitsgemeinde Gardelegen insbesondere der Ortslage Estedt wird daher durch die Umwandlung der vorliegenden Bauleitplanung nicht beeinträchtigt oder behindert.

2.5 Übergeordnete Planungen

Die Hansestadt Gardelegen ist im Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010 (LEP 2010) vom 14.12.2010 als Grundzentrum, zur Abdeckung des Grundbedarfes für die Versorgung der Bevölkerung, mit Teilfunktion eines Mittelzentrums, zur Sicherung der Daseinsvorsorge, festgelegt. Darüber hinaus ist Gardelegen eine landesbedeutsame Industrie- und Gewerbefläche im ländlichen Raum.

Für die Planungsregion Altmark wurde im LEP 2010 LSA unter Z 38 die Hansestadt Gardelegen als zentraler Ort des Grundzentren festgelegt (Punkt 5.3.3.Z).

Grundzentren übernehmen aufgrund ihrer räumlichen Lage im Siedlungsgefüge, insbesondere aufgrund von Defiziten in der Erreichbarkeit eines Mittelzentrums für die Bevölkerung die Teilfunktionen eines Mittelzentrums

Im Regionalen Entwicklungsplan (REP) für die Planungsregion Altmark werden unter „5. Ziele (Z) der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung in der Planungsregion Altmark“ festgesetzt.

Entsprechend Punkt 5.2.4. sind in Gebieten mit ländlicher Raumstruktur die Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung der Städte und Gemeinden und für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu verbessern oder zu schaffen.

Im REP Altmark von 2005 unter Punkt 5.3.13 Z ist Gardelegen als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums ausgewiesen.

Der Regionalen Entwicklungsplanes Altmark 2005 (REP Altmark 2005) wurde um den sachlichen Teilplan „Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur“ ergänzt und im Juni 2017 beschlossen (genehmigt 23.04.2018).
Die Ortslage Estedt ist Bestandteil der Einheitsgemeinde Gardelegen.

3.) RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Lage der Gemeinde, Geländeverhältnisse und Oberflächenwasser

Die Hansestadt Gardelegen liegt in der Mitte des Altmarkkreises Salzwedel. Estedt liegt ca. 6 km nördlich von Gardelegen.



Das Plangebiet befindet sich im westlichen Rand der Ortslage Estedt und ist über die Straße „Am Bahnhof“ zu erreichen..

Das Oberflächenwasser der neu zu bauenden baulichen Anlagen auf den Grundstückspartellen und der angrenzenden Freiflächen versickert innerhalb des Geltungsbereiches und wird nicht zentral abgeleitet.

Für die Entwässerung der Planstraße wird eine Regenwasserleitung zu einem Regenwasser-Versickerungsteich, welcher nordöstlich im Plangebiet angelegt wird, verlegt.

Das Gelände des Geltungsbereiches ist von West nach Ost leicht abschüssig.

3.2 Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit wurde vor Ausführung der Tiefbauarbeiten / Erschließung bereits geprüft. Weiter liegt ein Baugrundgutachten aus dem Jahr 1995 vor.

3.3 Altlasten

In dem nach § 9 BodSchAG LSA geführten Kataster schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (Altlastenkataster) sind für den ausgewiesenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altlastverdachtsflächen und Altlasten erfasst.

Werden bei den weiteren Erdbauarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kontaminierte Bodenbereiche aufgeschlossen, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde zur Prüfung und Bewertung anzuzeigen. Gemäß § 3 BodSchAG LSA besteht eine Mitteilungspflicht bei einem Aufschluss schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten gegenüber der unteren Bodenschutzbehörde. Grundstückseigentümer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von

ihrem Grundstück ausgehenden Gefahren für Boden und Gewässer zu ergreifen. Diese Maßnahmen können zur Sanierung von Bodenkontamination führen.

3.4 Wasserhaushalt

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer, kein Überschwemmungsgebiet und kein Wasserschutzgebiet.

Lt. vorliegenden Bodengutachten aus 1995 liegt der Grundwasserstand bei Beprobung bei ca. 3,50 m bis 6,0 unter Oberkante Gelände. Der höchste GW-Flurabstand wird zwischen ca. 2,50 m im östlichen und ca. 3,50 m im westlichen Bereich beziffert.

3.5 Vorhandene Vegetationen

Im Plangebiet konnte sich auf Grund bereits vor wenigen Jahren durchgeführten Baumaßnahmen, wie der teilweisen Erschließung der Verkehrsflächen mit dem Ausbau der Ver- und Entsorgungsleitungen, den teilweisen Ausbau der Planstraße, sowie die Errichtung von Gebäuden und befestigten Flächen weiter keine ausgeprägte Vegetation bilden.

Die verbliebenen Restflächen liegen zum Teil brach.

3.6 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Eine artenschutzrechtliche Betrachtung für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplan „An der Kleinbahn“ erfolgte vom Büro Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH, Hauptstraße 36 in 39596 Hohenberg – Krusemark

Die Ausführungen zur artenschutzrechtlichen Betrachtung sind in der Anlage:

B-Plan Estedt „An der Kleinbahn“

Altmarkkreis Salzwedel

„Potentialanalyse“

mit Stand August 2018 zu entnehmen.

3.7 Denkmalschutz / Kampfmittelfreiheit

- **Denkmalschutz:**

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.

Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“.

Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, sowie der zuständigen Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA)

- **Kampfmittelfreiheit**

Bei neuen Erdaufschlüssen ist der Nachweis der Kampfmittelfreiheit einzuholen. Der Antrag ist an das Sachgebiet 32.2 des Ordnungsamtes des Altmarkkreises Salzwedel zu stellen. Bei Kampfmittelverdacht sind die Antragsunterlagen durch den Eigentumsnachweis der beanspruchten Flächen zu ergänzen. Dazu erfolgt dann eine gesonderte Abforderung.

4.) PLANUNGSKONZEPT

4.1 Nutzungsstruktur

Die Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan Estedt „An der Kleinbahn“ entspricht der des angrenzenden Bereiches, welche überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist.

Die Nutzungsart wurde als Allgemeines Wohngebiet festgelegt, so dass hier die Nutzungsform überwiegend dem Wohnen zugeordnet wird.

4.2 Verkehrserschließung

Die Anbindung an den örtlichen und überörtlichen Verkehr erfolgt über die Planstraße auf die Anliegerstraße – „Am Bahnhof“, welche auf die Ortsdurchgangsstraße B 71 führt. Weiter soll im nordöstlichen Bereich eine Stichstraße zur Ortsdurchgangsstraße führen, welche aber als Nutzung verkehrstechnisch eingeschränkt werden soll. Die Zuwegung ist bereits vorhanden, muss jedoch noch in einer Ausbaubreite von 5,50 m abschließend, einschließlich noch ergänzender Vermessungsleistungen von Teilflächen, fertig gestellt werden.

4.3 Natur und Landschaft; Grünordnung

Mit der Erstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 wurde ein Grünordnungsplan erstellt, welcher weiterhin umgesetzt werden soll.

In der nachstehend aufgeführten Tabelle sind die Festsetzungen aus den Grünordnungsplan dargestellt:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (1993) (Festsetzungen/ Nummerierung aus 1993 übernommen)	Bebauungsplan „An der Kleinbahn“ (2018) (Änderungen/ Aussagen zur Grünordnung aus 1993)
8.1. Schutzstreifen Entlang der Westgrenze zum LSG ist ein 7,5 m breiter Gehölzstreifen anzulegen. Es sind weitestgehend standortgerechte Gehölze zu verwenden. Der Erdwall sollte die westlichste Begrenzung bilden und wird mit in die Begrünung einbezogen.	8.1. Schutzstreifen Entlang der Westgrenze zum LSG ist ein 3 m breiter Gehölzstreifen anzulegen. Es sind weitestgehend standortgerechte Gehölze zu verwenden. Der Erdwall sollte die westlichste Begrenzung bilden und wird mit in die Begrünung einbezogen. (Reduzierung 225 m * 4,5 m ~ 1013 m²)
8.2 Gehölzstreifen Im nördlichen Bereich ist ein Gehölzstreifen von 3 m Breite aus standortgerechten Holzarten einzubringen.	8.2 Gehölzstreifen Entfällt (Reduzierung 70 m * 3 m ~ 210 m²)
8.3. Straßenbegleitgrün Das Straßenbegleitgrün der Planstraße - Bahndamm erfolgt einreihig an der Westseite mit Baumarten II. Ordnung im Abstand von 15 m. Baumscheibengröße nicht unter 4 m² bei 1,5 m geringster Breite. Lücken auf der Ostseite sollten bei der Begrünung zusätzlich Berücksichtigung finden. Es ist gleichzeitig eine Verbindung zum anschließenden, schon vorhandenen Spielplatz gegeben.	8.3. Straßenbegleitgrün Entfällt, da der Straßenabschnitt im östlichen Bereich (Bahndamm) komplett entfällt; Stichstraße im südlichen Bereich bis „Bahndamm“ nicht befestigt wird, sondern geschottert verbleibt – hier verlaufen Versorgungsleitungen (Reduzierung der befestigten Fläche 150 m * 6 + 40 m * 6 = 1140 m²)
8.4. Straßenbegleitgrün Planstraße - Zentrum -. Auch hier erfolgt die Begrünung mit Bäume II. Ordnung im Abstand von 15 m auf Lücke bei mindestens 4m² Baumscheibengröße.	8.4. Straßenbegleitgrün Entfällt – Plan war 14 Stk Bäume; Weiterführung der Planstraße über Flurstück 17/11 und 17/10 entfällt (Reduzierung befestigte Fläche 7 m * 6 = 42 m²)
8.5. Abgrenzung Die Abgrenzung der Privatflächen untereinander und zum öffentlichen Bereich	8.5. Abgrenzung Die Abgrenzung der Privatflächen untereinander und zum öffentlichen Bereich

sollte straßenseits bis zur Bauflucht nur als Grünpflanzung erfolgen.	sollte straßenseits bis zur Bauflucht nur als Grünpflanzung erfolgen.
8.6. Einfahrten, Stellplätze Einfahrten und Stellplätze zu und auf den Einfahrten hat mit Rasengittersteinen oder lockerer Natursteinpflasterung zu erfolgen um eine Versiegelung in Grenzen zu halten.	8.6. Einfahrten, Stellplätze Einfahrten und Stellplätze zu und auf den Einfahrten hat mit Rasengittersteinen oder lockerer Natursteinpflasterung zu erfolgen um eine Versiegelung in Grenzen zu halten.
8.7. Individuelle Begrünung Bei der individuellen Begrünung der Grundstücke sollte der Anteil von Koniferen 20% des Flächenanteils nicht überschreiten.	8.7. Individuelle Begrünung Bei der individuellen Begrünung der Grundstücke sollte der Anteil von Koniferen 20% des Flächenanteils nicht überschreiten.
8.8. Regenwassersickerbecken Anfallendes Regenwasser ist in eine Regenwassersickerschule einzuleiten. Größe nach Gutachten. Es hat eine Teilabdichtung zu erfolgen um ein Austrocknen zu vermeiden. Der Einlaufbereich ist mit Wabenplatten zu sichern. Eine Begrünung ist nicht notwendig, da der Bereich als gelenkte Sukzessionsfläche zu verstehen ist. Das Umfeld kann begrünt werden und es sind Lesesteinschüttungen einzubringen die Rückzugsbereiche für Lurche darstellen.	8.8. Niederschlagswasserbeseitigung Regenwassersickerbecken Anfallendes Regenwasser ist in eine Regenwassersickerschule einzuleiten. Größe nach Gutachten. Es hat eine Teilabdichtung zu erfolgen um ein Austrocknen zu vermeiden. Der Einlaufbereich ist mit Wabenplatten (z. Bsp. Rasengittersteine aus Beton oder Wasserbausteinen CP 63 /180) zu sichern. Eine Begrünung ist nicht notwendig, da der Bereich als gelenkte Sukzessionsfläche zu verstehen ist. Das Umfeld kann begrünt werden und es sind Lesesteinschüttungen einzubringen die Rückzugsbereiche für Lurche darstellen. Wohngrundstücke Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächen- / Niederschlagswasser ist auf diesem zu versickern. Hierfür sind zugelassene Versickerungssysteme (z. Bsp. flache Mulden bis 20 cm Tiefe oder Flächenversickerung) zu verwenden, welche einen ausreichenden Grundwasserschutz gewährleisten.
8.9. Bei Einhalten der unter 8.1. bis 8.8. aufgeführten Maßnahmen verbleibt als Ersatzmaßnahme eine Begrünung von Wirtschaftswege. Bei einem rechnerischen Standraum von 30 m² je Baum sind auf 1050 lfdm im Abstand von 15 m beiderseits auf 'Lücke 140 Gehölze II. Ordnung einzubringen.	8.9. Bei Einhalten der unter 8.1. bis 8.8. aufgeführten Maßnahmen verbleibt als Ersatzmaßnahme eine Begrünung von Wirtschaftswege. Bei einem rechnerischen Standraum von 30 m² je Baum sind auf 1050 lfdm im Abstand von 15 m beiderseits auf 'Lücke 140 Gehölze II. Ordnung einzubringen.
	Sonstiger Ausgleich für Änderung zum Grünordnungsplan aus 1993: → Reduzierung der ursprünglich geplanten Bauplätze von 30 Stk auf 23 Stk → Reduzierung der bebaubaren Flächen im östlichen Bereich, Bauplätze entfallen, da

	Planstraße nicht mehr erstellt wird – Vergrößerung der Bauplätze östlich - entlang der Planstraße → Die Fläche des Bereiches „Bahndamm“ und nicht die verwirklichte Planstraße im Osten des Plangebietes wird bzw. bleibt Grünstreifen
--	--

5.) FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

In den folgenden Punkten erfolgt eine Gegenüberstellung des V+E Planes mit Stand 1993 und der Umwandlung in den B-Plan „An der Kleinbahn“ in tabellarischer Form

5.1 Art der baulichen Nutzung

<i>Vorhabenbezogener Bebauungsplan (1993)</i>	<i>Bebauungsplan „An der Kleinbahn“ (2018)</i>
Die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt § 4 BauNVO besagt, (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. (2) Zulässig sind 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.	Die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt § 4 BauNVO besagt, (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. (2) Zulässig sind 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit dem Maß der baulichen Nutzung kann gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, oder eine Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzungen bestimmt werden.

<i>Vorhabenbezogener Bebauungsplan (1993)</i>	<i>Bebauungsplan „An der Kleinbahn“ (2018)</i>
Im Bereich der Planfläche wurde die Grundflächenzahl (GRZ) 0,40 festgesetzt Im Bereich der Planfläche wurde die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,50 festgesetzt Die Zahl der Vollgeschosse wurde auf I Vollgeschoss begrenzt	Im Bereich der Planfläche wird die Grundflächenzahl (GRZ) 0,40 festgesetzt Im Bereich der Planfläche wird keine Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt Die Zahl der Vollgeschosse wird auf I Vollgeschoss begrenzt

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche kann gemäß §§ 22; 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden.

<i>Vorhabenbezogener Bebauungsplan (1993)</i>	<i>Bebauungsplan „An der Kleinbahn“ (2018)</i>
Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO) – offene Bauweise (o) (§ 22 Abs. 2 BauNVO) Nur Einfamilienhäuser – (E) Auf Baulinien wird verzichtet Die überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) durch Baugrenzen festgesetzt.	Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO) – offene Bauweise (o) (§ 22 Abs. 2 BauNVO) Nur Einfamilienhäuser – (E) Auf Baulinien wird verzichtet Die überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überbauung der östlich festgesetzten Baugrenze - im östlichen Baufeld der Planstraße „An der Kleinbahn“ mit baulichen Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO ist nicht zugelassen.

5.3.1 Leitungsrechte / Dienstbarkeiten

Im östlichen Geltungsbereich (Flur 2 // Flurstücke 15/3; 10/ 3; 151; 16; 17/9) befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen

- 1.) AVACON - Gas HD Leitung
- 2.) AVAVON - Gas Leitung
- 3.) AVACON - Stromversorgungsleitung und Fernmeldeleitung
- 4.) Wasserverband Gardelegen – Trinkwasserleitung
- 5.) Wasserverband Gardelegen – Schmutzwasserleitung (DN 200)

Im nördlichen Geltungsbereich (Flur 2 // Flurstück 17/11) befindet sich eine Versorgungsleitung

- 1.) Wasserverband Gardelegen – Trinkwasserleitung (DN 300)

Folgendes ist in den mit Leitungsrechten festgelegten Bereichen zu beachten:

- Bei der Anlage von Grünfläche, ist es nicht gestattet, direkt auf Gasleitungen Bepflanzungen vorzunehmen.
- Einhaltung der Mindest- / Sicherheitsabstände zu den Anlagen nach Vorgaben der AVACON und Wasserverband Gardelegen
- Einer Über- / Unterbauung der Anlagen mit Bauwerken ohne vorheriger Abstimmung wird nicht zugestimmt
- Bei einer Begrünung des Baubereiches mit Bäumen, ist der erforderlichen Abstand zu ober- und unterirdischen Leitungen einzuhalten
- Besteht die Notwendigkeit Anlagen umzusetzen bzw. Kabel umzuverlegen, ist dies spätestens 10 Werktage zuvor anzuzeigen und abzustimmen. Im Vorfeld muss eine Kostenübernahme geregelt und eine anschließende Beauftragung geklärt sein
- Die Zustimmung zum Bauprojekt entbindet die bauausführende Firma nicht von ihrer Erkundungspflicht vor Beginn der Tiefbauarbeiten. Hierbei ist eine Bearbeitungszeit von ca. 10 Werktagen der Betreiber zu berücksichtigen.

5.4 Verkehrsflächen

Die innere Erschließung und Anbindung der Planfläche an den örtlichen und überörtlichen Verkehr erfolgt über eine Planstraße, welche an die angrenzende Anliegerstraße „Am Bahnhof“ anschließt. Im Baufeld der Planstraße wurden ca. 1995 alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt. Die Planstraße selbst wurde anschließend mit einem Regelquerschnitt von 7 m Breite zu 75 %, bis Oberkante Schottertragschicht, grundhaft aufgebaut. Im Jahr 2002 wurde der 1. Straßenabschnitt komplett fertig gestellt.

Mit dieser Bauleitplanung soll die Voraussetzung geschaffen werden, diesen Standort fertig zu erschließen und die restlichen Verkehrsflächen fertig zu stellen.

Auf die Planstraße im östlichen Teil des Geltungsbereiches soll verzichtet werden. Dieser Bereich soll künftig als Grünfläche verbleiben.

Das Plangebiet soll hier eine Anbindung an die Ortsdurchgangsstraße B 71 erhalten, wobei die Zuwegung als solche schon vorhanden. Für diese Anbindung ist eine verkehrstechnische Einschränkung hinsichtlich der Nutzbarkeit geplant. Vorgesehen ist hier z. Bsp. dem Müllfahrzeug die Durchfahrt zu gestatten, da im Plangebiet selbst kein Wendehammer vorgesehen ist. Eine Anbindung dieser Zuwegung an die Ortsdurchgangsstraße ist in Form einer Grundstückszufahrt bereits vorhanden und in Nutzung.

5.5 Festsetzungen zur Grünordnung

Folgende Festsetzung aus den Grünordnungsplan des V+E Planes (aus 1993 – sh. auch Pkt 4.3) sind umzusetzen:

1.) Schutzstreifen

Entlang der Westgrenze zum LSG ist ein 3 m breiter Gehölzstreifen mit Erdwall anzulegen. Es sind weitestgehend standortgerechte Gehölze zu verwenden. Der Erdwall (Höhe der örtlichen Begebenheit angepasst) sollte die westlichste Begrenzung bilden und wird mit in die Begrünung einbezogen

2.) Abgrenzung der Privatflächen

Die Abgrenzung der Privatflächen untereinander und zum öffentlichen Bereich sollte straßenseits bis zur Bauflucht nur als Grünpflanzung erfolgen.

3.) Einfahrten / Stellplätze

Einfahrten und Stellplätze zu und auf den Einfahrten hat mit Rasengittersteinen oder lockerer Natursteinpflasterung zu erfolgen um eine Versiegelung in Grenzen zu halten.

4.) Individuelle Begrünung

Bei der individuellen Begrünung der Grundstücke sollte der Anteil von Koniferen 20% des Flächenanteils nicht überschreiten.

5.) Regenwassersickerbecken

Anfallendes Regenwasser ist in eine Regenwassersickermulde einzuleiten. Größe nach Gutachten. Es hat eine Teilabdichtung zu erfolgen um ein Austrocknen zu vermeiden. Der Einlaufbereich ist mit Wabenplatten (z. Bsp. Rasengittersteine aus Beton oder Wasserbausteinen CP 63 /180) zu sichern. Eine Begrünung ist nicht notwendig, da der Bereich als gelenkte Sukzessionsfläche zu verstehen ist. Das Umfeld kann begrünt werden und es sind Lesesteinschüttungen einzubringen die Rückzugsbereiche für Lurche darstellen.

6.) Sonstiges

Bei Einhalten der unter 8.1. bis 8.8. aufgeführten Maßnahmen verbleibt als Ersatzmaßnahme eine Begrünung von Wirtschaftswege.

Bei einem rechnerischen Standardraum von 30 m² je Baum sind auf 1050 lfdm im Abstand von 15 m beiderseits auf 'Lücke 140 Gehölze II. Ordnung einzubringen.

Hinweise

Bodenschutz:

Boden, der bei Veränderung an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Im Übrigen gilt DIN 18915 in der aktuellen Fassung. Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sind im Bereich befestigter Flächen, wie Stellplätze oder Zufahrten versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

Artenschutz:

Bei der Bauausführung sind etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel zu informieren.

Vermeidungsmaßnahme:

Durchführung von Baufeldfreimachungen im Zeitraum vom 01.09. bis zum 28.02. eines Jahres

5.6 Niederschlagswasserbehandlung / Grundwasserabsenkung

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächen- / Niederschlagswasser ist auf diesem zu versickern. Hierfür sind zugelassene Versickerungssysteme (z. Bsp. flache Mulden bis 20 cm Tiefe oder Flächenversickerung) zu verwenden, welche einen ausreichenden Grundwasserschutz gewährleisten.

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

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen, auch wenn diese nur zeitweilig erfolgen, notwendig sein, stellt dies gemäß § 9 Abs. 1 WHG eine Gewässernutzung dar. Dafür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, welche bei der Untere Wasserbehörde des Altmarkkreises Salzwedel vor Baubeginn rechtzeitig zu beantragen ist

Sollten zur Wärmeversorgung Erdwärmeanlagen errichtet werden, so sind die entsprechenden Bohrungen gemäß § 49 Abs. 1 WHG einen Monat vor Beginn der Bohrungen bei der unteren Wasserbehörde (Altmarkkreis Salzwedel) anzuzeigen.

5.7 Archäologie / Denkmalschutz

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.

Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, sowie der zuständigen Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA).

Gemäß § 14 Abs. 9 DenkmSchG kann die untere Denkmalschutzbehörde verlangen, dass der Eigentümer oder der Veranlasser von Veränderungen und Maßnahmen an Kulturdenkmalen diese dokumentiert. Art und Umfang der Dokumentation sind im Rahmen von Auflagen festzulegen. Die Veranlasser von Veränderungen und von Maßnahmen an Denkmalen können im Rahmen des Zumutbaren zur Übernahme der Dokumentationskosten verpflichtet werden.

6.) ERSCHLIESSUNG

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesen, der Versorgung mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB), sowie die Sicherung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung,
- den Anschluss an die zentrale Wasserver- und Abwasserentsorgung,
- den Anschluss an das Elektrizitätsnetz und an das Fernmeldenetz,

- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post,
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Hier sind in den zurückliegenden Jahren bereits wesentliche Anlagen der Ver- und Entsorgung angelegt worden. Mit der Weiterführung dieser Bauleitplanung als Bebauungsplan „An der Kleinbahn“ sollen die noch nicht vollendeten Anlagen abschließend fertig gestellt werden.

6.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung und Anbindung der Planstraße an den örtlichen und überörtlichen Verkehr erfolgt bereits über die angrenzende Straße „Am Bahnhof“

6.2 Ver- und Entsorgungsleitung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie der Anschluss an das Fernmeldenetz werden für die äußere Erschließung durch bestehende Anlagen sichergestellt. Die innere Erschließung erfolgt über die Planstraße

Versorgungsträger sind:

- Energieversorgung - AVACON
- Wasserverband Gardelegen
- Gasversorgung - AVACON
- Deutsche Telekom AG
- Untere Abfallbehörde, Altmarkkreis Salzwedel

Die Abfallentsorgung erfolgt von der Planstraße über die angrenzende Straße „Am Bahnhof“.

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über 3 Stk Unterflurhydranten, welche bereits [im Bereich](#) des Plangebietes angelegt sind.

7.) UMWELTSCHUTZ

Die Umwandlung des V+ E Planes in den Bebauungsplan Estedt „An der Kleinbahn“ erwirkt keine neuen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

7.1 Reinhaltung von Wasser

Durch die geplante Nutzung der Flächen im Geltungsbereich als Fläche für eine Wohnbebauung ist eine Gefährdung der Oberflächenwasser nach wie vor nicht gegeben.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss anfallendes Schmutzwasser gereinigt werden. Die Entsorgung ist über den öffentlichen Anschluss sicher gestellt. Die Entwässerung des Plangebietes ist im Trennverfahren für Regen- und Schmutzwasser vorgesehen. Die bereits erstellenden Entwässerungsleitungen wurden in der Planstraße verlegt und an die bereits vorhandenen Entsorgungsanlagen in Estedt angeschlossen.

Niederschlagswasser ist gem. § 54 Abs. 2 WHG Abwasser, das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen abfließt.

Anfallendes Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah auf dem Grundstück im Geltungsbereich zu versickern oder zu verrieseln.

Es liegt ein Baugrundgutachten aus dem Jahr 1995 vor. Hier wurden innerhalb des Plangebietes 6 Stück Rammkernsondierungen zur Baugrunderkundung ausgeführt. Im überwiegenden Teil des Plangebietes ist schwach- bis nichtbindige Geschiebesand vorhanden, welcher für die Niederschlagsversickerung geeignet ist. Es kann ein durchschnittlicher Wert von 1×10^{-4} m/s angesetzt werden.

Eine Erlaubnis für das schadloze Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist nach § 69 Abs. 1 WG LSA nicht erforderlich, da das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- und

befestigten Flächen von beplanten Grundstücksflächen anfällt. Das Einleiten des auf den Hoffflächen anfallenden Niederschlagswassers gilt jedoch nur, soweit die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt. Möglichkeiten zur Versickerung bestehen z. Bsp. über eine flache Mulde mit einer Tiefe von ca. 20 cm oder eine Flächenversickerung. Weiter sollten die Möglichkeit einer Wiederverwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser, z. Bsp. zur Grundstücksbewässerung, genutzt werden.

Ist auf Grund von Untergrundverhältnissen eine schadlose Ableitung des Niederschlagswassers auf der Oberfläche nicht möglich, sind gesonderte Bedingungen und Anforderungen erforderlich. Die Niederschlagsentwässerung bzw. -ableitung, als auch die Entnahme oder Nutzung von Grundwasser, bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis (§ 8 Abs. 1 und 9; WHG).

Diese Erlaubnis ist rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.

Das Niederschlagswasser der gesamten, noch fertig zu stellenden Planstraße wird über eine zu erstellende Regenentwässerungsleitung zum Regenwasserversickerungsteich / Mulde geführt.

Sollten zur Wärmeversorgung Erdwärmeanlagen errichtet werden, sind gemäß § 49 Abs. 1 WHG die entsprechenden Bohrungen einen Monat vor Ausführung der Bohrarbeiten mit Antrag schriftlich bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Mit der Ausführung der Bohrung darf erst nach Entscheidung der unteren Wasserbehörde begonnen werden.

7.2 Abfallbeseitigung

Die Umwandlung des V+ E Planes in den Bebauungsplan hat keinen Einfluss auf die Belange der Abfallbeseitigung, da diese durch die vorhandene Bebauung bereits geregelt ist.

Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Abfallbeseitigung über die Planstraße. Die Abfallbeseitigung ist durch den Altmarktkreis Salzwedel sicher gestellt. Mit Sonderabfällen ist durch die spätere Nutzung nicht zu rechnen.

8.) STÄDTEBAULICHE WERTE

8.1 Flächenbilanz

	Vorhabenbezogener Bebauungsplan (1993)	Bebauungsplan „An der Kleinbahn“ (2018)
Fläche Geltungsbereich	23830 m ² // 2,38 ha	24030 m ² // 2,40 ha
Baulandfläche	17409 m ²	16910 m ²
Straßen- / Verkehrsflächen	3846 m ²	2986 m ²
Grünflächen / Sickerfläche	2575 m ²	4134 m ²
Anzahl Bauplätze	30 Stk	23 Stk (davon 8 Stk. Bauplätze bereits bebaut)

9.) BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Für die Realisierung des Bebauungsplans Estedt „An der Kleinbahn“ wird durch die Hansestadt Gardelegen für die Restflächen im Geltungsbereich eine anzugleichende Parzellierung

vorgenommen. Dies betrifft hauptsächlich den östlichen Bereich im Geltungsbereich, wo mit Wegfall der östlichen Planstraße eine Vergrößerung der Parzellen erreicht werden soll.

10.) DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Durchführung des Bebauungsplanes, mit den damit verbundenen Kosten erfordert seitens der Hansestadt Gardelegen:

- Die Fertigstellung der Planstraße innerhalb des Geltungsbereiches
- Die abschließende Fertigstellung/Komplettierung der Anlagen für Regenentwässerung für das Plangebiet.

Die Kosten für die Erschließung des Geltungsbereiches werden durch die Hansestadt Gardelegen im Zuge eines Erschließungsprojektes ermittelt.

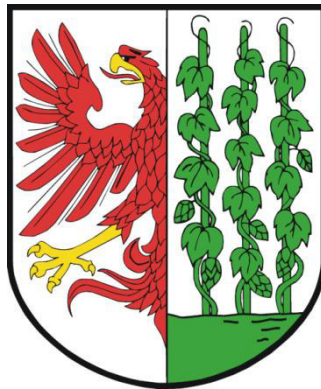
PIK Planungs- und Ingenieurbüro Klötze GmbH

Planverfasser



Klötze, Januar 2019

Hansestadt Gardelegen



B-Plan Estedt „An der Kleinbahn“

Altmarkkreis Salzwedel

Potentialanalyse

Bearbeitungsstand: August 2018

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



Umwelt- und Landschaftsplanung / Bauleitplanung / Regionalplanung

Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen

Bebauungsplan

Estedt „An der Kleinbahn“

Potentialanalyse



.....
i.A. Dipl. Ing. (FH) Elke Rösicke

Impressum

Stand:	August 2018
Ansprechpartner:	Dipl. Ing. (FH) Elke Rösicke
Telefon:	03 93 94 / 91 20 - 0
Fax:	03 93 94 / 91 20 – 1
e-Mail:	stadt.land@t-online.de
Web:	www.stadt-und-land.com

Hansestadt Gardelegen

B-Plan Estdt „An der Kleinbahn“

Auftraggeber: Hansestadt Gardelegen
Rudolf-Breitscheid-Straße 3
39638 Gardelegen

Ansprechpartner:
Frau Marion Peist

Tel.: 0 39 07 / 716 177
E-Mail: marion.peist@gardelegen.de

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

Projektleitung: Dipl. Ing. (FH) Elke Rösicke

Ansprechpartner: Dipl. Ing. (FH) Elke Rösicke

Bearbeitung: Dipl. Ing. (FH) Elke Rösicke
B. Sc. Josephin Eiserbeck

Kartografie: Dipl.-Ing. (FH) Ivonne Meinecke-Braune

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	2
2	Potentialanalyse	2
2.1	Methode	2
2.2	Gebietsbeschreibung	3
2.3	Ergebnisse	4
2.3.1	Biotop- und Nutzungstypen	4
2.4	Avifauna	6
2.5	Fledermäuse	9
2.6	Reptilien	11
2.4	Diskussion.....	11
3	Schlussfolgerungen.....	12

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	im Untersuchungsraum nachgewiesene Vogelarten.....	6
Tabelle 2:	potentiell vorkommende Fledermausarten.....	9

1 Einleitung

Die Hansestadt Gardelegen führt gegenwärtig ein Verfahren nach § 13 BauGB zur Umwandlung des V/E-Planes Estedt in den Bebauungsplan Estedt "An der Kleinbahn" durch. Die frühzeitige Trägerbeteiligung ist bereits erfolgt.

Gemäß Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung vom 19.06.2018 sind insbesondere für die brachliegenden Restflächen im Geltungsbereich des benannten B-Planes artenschutzrechtliche Betrachtungen der ggf. auf dem Gelände vorhandenen Lebens- und Niststätten der Avifauna, Fledermausarten und Reptilien durchzuführen. Erforderlichenfalls sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen vorzuschlagen, die dann ergänzend als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen sind.

Bezogen auf vorkommende Arten und Lebensgemeinschaften kann es im Rahmen der Bauausführung zu baubedingten Beeinträchtigungen kommen. Betroffen sein kann insbesondere die Avifauna des Plangebietes. Die nachfolgende Potentialanalyse dient der Abschätzung des avifaunistischen Potentials, welches auf der Grundlage der vorhandenen Biotoptypen ermittelt wurde

Der Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH wurde von der Hansestadt Gardelegen mit der Durchführung der artenschutzrechtlichen Betrachtungen beauftragt.

2 Potentialanalyse

2.1 Methode

Die nachfolgende Potentialanalyse dient zur Abschätzung des avifaunistischen Potentials des Untersuchungsraums, d.h. der, auf der Grundlage der vorhandenen Biotope potentiell zu erwartenden Arten. Bei dieser Analyse wird vom Status quo ausgegangen. Es erfolgt eine Zugrundelegung des aktuell (zum Zeitpunkt der Biotoptypenkartierung 2018) ausgeprägten Zustandes. Eine Einbeziehung des möglichen Potentials unter Betrachtung biotopoptimierender Maßnahmen (Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen) findet nicht statt. Berücksichtigung finden die Avifauna, Fledermäuse und Reptilien, die aufgrund ihrer

Lebensraumansprüche sowie ihrer Verbreitung im Norden Sachsen-Anhalts (Altmarkkreis Salzwedel) im Gebiet potentiell auftreten könnten.

Der Untersuchungsraum wurde am 02.08.2018 begangen. Dabei wurde eine Biotopkartierung durchgeführt, die als Grundlage für die vorliegende Potentialanalyse dient. Da die Einstufung als potentielle Brutvogelart für den Untersuchungsraum ganz wesentlich durch die Faktoren Habitatansprüche (Brut- und Nahrungshabitat), Brutplatz (Nest) und Größe des Brutreviers bestimmt werden, erfolgt im Ergebnisteil bei der Aufführung der betreffenden potentiellen Brutvogelarten eine kurze artspezifische Darstellung der genannten Faktoren.

2.2 Gebietsbeschreibung

Der Untersuchungsraum befindet sich nordwestlich der Ortschaft Estedt. Politisch gehört die Ortschaft Estedt zur Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen im Altmarkkreis Salzwedel. Der Bebauungsplan nimmt insgesamt eine Fläche von 24.024 m² in Anspruch. Das Gebiet ist teilweise erschlossen. Neben den erforderlichen Trink- und Abwasserleitungen befindet sich innerhalb des Plangebietes eine Gasleitung sowie eine oberirdische Telekommunikationsleitung.

Die Flurstücke befinden sich in privatem bzw. kommunalem (Hansestadt Gardelegen) Besitz. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind bereits acht Grundstücke bebaut. Freie Bauflächen befinden sich im Norden und Osten des räumlichen Geltungsbereiches. Der nördliche Teil des Geltungsbereiches wird gegenwärtig als Weide genutzt; auf den Flächen im östlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich einzelne Gehölze, die sich durch natürliche Sukzession angesiedelt haben. Der bis Ende September 2017 vorhandene Gehölzbestand, der sich ebenfalls durch natürliche Sukzession entwickelt hatte, wurde im Herbst des vergangenen Jahres in Vorbereitung der geplanten weiteren Bebauung des Gebietes entfernt.

Die Erschließung des südlichen Geltungsbereiches erfolgt über eine ca. 5 m breite gepflasterte Straße. In deren Verlängerung sind die nordwestlich gelegenen Grundstücke über einen Weg in wassergebundener Bauweise erreichbar, dieser verläuft nicht in der im B-Plan vorgesehenen Trasse der öffentlichen Verkehrsflächen.

2.3 Ergebnisse

2.3.1 Biotop- und Nutzungstypen

Im Untersuchungsraum kommen die nachfolgend benannten Biotoptypen vor:

- Intensivgrünland (GIA)

Fläche im Norden des Untersuchungsraumes. Diese wird zur Beweidung vermutlich mit Pferden genutzt. Am Tag der Begehung waren keine Tiere auf der Weide.

- Strauch-Baumhecke bestehend aus überwiegend heimischen Arten (HHB)

Der Biotoptyp befindet sich im östlichen Randbereich des räumlichen Geltungsbereiches, außerhalb des B-Plan-Gebietes. Sie setzt sich aus den nachfolgend benannten Gehölzen zusammen: Hängebirke (*Betula pendula*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Stieleiche (*Quercus robur*), Eibe (*Taxus bacata*), Gemeiner Holunder (*Sambucus nigra*), Pflaume (*Prunus domestica*), Mirabelle (*Prunus domestica subsp. Syriaca*). Der Baumbestand weist keine Baumhöhlen oder -spalten auf.



- Feldgehölz aus überwiegend heimischen Gehölzen (HGA)

Im unbebauten Bereich südlich der Weide hat sich durch natürliche Sukzession über die Jahre ein Feldgehölz entwickelt. Das Feldgehölz besteht überwiegend aus Hängebirke (*Betula pendula*), darüber hinaus sind Haselnuss (*Corylus avellana*), Stieleiche (*Quercus robur*) und Gemeiner Holunder (*Sambucus nigra*), Hundsrose (*Rosa canina*) und Brombeere (*Rubus fruticosus*) anzutreffen.



- Ruderalflur gebildet aus heimischen Arten (URA)

Dieser Biotoptyp befindet sich im zentralen Bereich des Untersuchungsraumes. Auf der Fläche sind die nachfolgend benannten Arten anzutreffen: Ackerkratzdistel (*Cirsium arvense*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Gemeiner Beifuß (*Artemisia millefolium*), Gemeine Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Gewöhnlicher Glatthafer (*Arrhenatherum elatins*), Hundsrose (*Rosa canina*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*), Sauerampfer (*Rumex spec.*), Weidenröschen (*Epilobium spec.*).



2.4 Avifauna

Am Tag der Begehung (02.08.2018) konnten insgesamt sieben Vogelarten nachgewiesen werden. Als Brutvögel erwiesen sich sechs Arten (siehe Tabelle 1). Es handelt sich überwiegend um häufige und weit verbreitete Arten. Vertreter der Roten Liste (Kategorie 1-3) konnten nicht erfasst werden.

Entsprechend der Ausstattung und Kleinflächigkeit des Untersuchungsraumes ist seine Funktion als Lebensraum für die Avifauna eingeschränkt. Die aktuell nachgewiesenen Brutvogelarten werden gebildet von Amsel (***Turdus merula***), Gartengrasmücke (***Sylvia borin***), Blaumeise (***Cyanistes caeruleus***), Kohlmeise (***Parus major***), Neuntöter (***Lanius collurio***), und Star (***Sturnus vulgaris***). Darüber hinaus ist die Rauchschwalbe (***Hirundo rustica***) als Nahrungsgast zu benennen.

Tabelle 1: im Untersuchungsraum nachgewiesene Vogelarten

Artnamen		Status	Rote Liste		Bemerkungen
deutsch	wissenschaftlich		D	LSA	
Amsel	<i>Turdus merula</i>	B			Reviervverhalten
Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>	B			Jungvögel anwesend

Artname		Status	Rote Liste		Bemerkungen
deutsch	wissenschaftlich		D	LSA	
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	B			Revierverhalten
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	B			Jungvögel anwesend
Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>	B		V	Jungvögel anwesend
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	NG	3	3	Nahrungssuche
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	B, NG	2		Nahrungssuche

Erläuterungen zur Tabelle

Status

B = Brutvogel

NG = Nahrungsgast

RL D = Rote Liste Deutschlands (Grüneberg ET AL. 2015)

V = Vorwarnliste

1 = vom Aussterben bedroht

3 = gefährdet

0 = ausgestorben oder verschollen

2 = stark gefährdet

RL LSA = Rote Liste Sachsen-Anhalt (SCHÖNBRODT & SCHULZE 2017)

V = Vorwarnliste

1 = vom Aussterben bedroht

3 = gefährdet

0 = ausgestorben oder verschollen

2 = stark gefährdet

Die **Amsel** (*Turdus merula*) gehört zu den anpassungsfähigsten einheimischen Brutvogelarten. Ihr Lebensraumspektrum ist dementsprechend groß. Sie besiedelt nahezu alle Lebensräume von naturnahen Wäldern bis zu intensiv anthropogen überprägten Industrieflächen und Kernbereichen von Großstädten. Ihre Brutdichte korreliert allerdings deutlich mit dem Angebot an Gehölzen (Bäume, Sträucher, Gebüsche). Einer der Gründe für die Anpassungsfähigkeit der Art ist die Tatsache, dass sie die unterschiedlichsten Plätze zur Nestanlage nutzen kann. Dazu zählen sowohl Gehölze als auch verschiedene Gebäude und Gebäudestrukturen (u.a. auch Blumenkästen, Fensterläden); auch Bodenbruten treten auf. Die Reviergröße der Amsel schwankt je nach Lebensraum. Er ist z.B. im Siedlungsbereich und in Parks deutlich kleiner als im Wald. Insgesamt weist die Amsel jedoch eine vergleichsweise geringe Reviergröße von nur ca. 0,2 ha auf. Bei kleineren Revieren erstreckt sich der Aufenthaltsbereich, vor allem zur Nahrungssuche, jedoch deutlich über die Reviergrenzen hinaus. Die Lebensraumansprüche sowie die geringe Reviergröße lassen bei der Amsel auf einen regelmäßigen Brutbestand von 1 Brutpaar schließen. Die Amsel wurde im Rahmen der Biotopkartierung beobachtet.

Die **Blaumeise** (*Parus caeruleus*) ist als Höhlenbrüter stark vom Angebot an Höhlenbäumen sowie der Anwesenheit von Höhlenkonkurrenten wie der Kohlmeise abhängig. Sie besiedelt sowohl lichte Wälder als auch Feldgehölze, Parks und Gärten. Ihre Reviergröße umfasst ca.

0,5 ha. Aus den Lebensraumansprüchen der Blaumeise kann auf ein unregelmäßiges Brutvorkommen von 0-1 Brutpaar geschlossen werden.

Die **Gartengrasmücke** (*Sylvia borin*) bevorzugt Feldgehölze mit einer gut ausgebildeten Stauden- und Strauchschicht. Sie besiedelt u.a. Waldränder, kleine Feldgehölze, Alleen, Friedhöfe, Parks und Gärten mit einem guten Angebot an Büschen und Sträuchern. Das Nest wird in kleinen Bäumen, Sträuchern und Stauden angelegt. Die Reviergröße der Gartengrasmücke umfasst ca. 0,2 – 0,5 ha. Aus den Lebensraumansprüchen der Gartengrasmücke kann auf ein unregelmäßiges Brutvorkommen von 0-1 Brutpaar geschlossen werden.

Die **Kohlmeise** (*Parus major*) besiedelt nahezu alle Lebensräume sofern diese einen gewissen Gehölzbestand mit als Brutplatz geeignetem Höhlenangebot aufweisen. Sie tritt sowohl in naturnahen Laub-, Misch- und Nadelwäldern als auch in Siedlungsbereichen (bis hin zu Großstadtzentren) auf. Die Reviergröße wird maßgeblich durch das Höhlenangebot beeinflusst und kann bei nur etwa 0,01 ha liegen. Aus den Lebensraumansprüchen der Kohlmeise kann auf ein unregelmäßiges Brutvorkommen von 0-1 Brutpaar geschlossen werden. Bei einem geringen Höhlenangebot (wie es im Untersuchungsraum vorliegt) ist die Kohlmeise der kleineren Blaumeise unterlegen. Daraus schließend ist nicht von einem syntopen Vorkommen beider Arten auf der Fläche auszugehen.

Der **Neuntöter** (*Lanus collurio*) besiedelt gut überschaubares, sonniges Gelände mit offenen Bereichen mit niedrigem oder kargem Bewuchs im Wechsel mit Feldgehölzen, verwilderten Hecken, die weniger als 50 % Deckung aufweisen. Zur Jagd werden Dornsträucher wie Schlehe oder Weißdorn und Heckenrose bevorzugt. In der heutigen Kulturlandschaft ist die Art oft nur noch in geeigneten Randgebieten wie brachliegende verbuschte Flächen, auf Kahlschlagflächen oder jungen Anpflanzungen anzutreffen. Die durchschnittliche Reviergröße liegt bei 0,48 ha. Daraus ableitend kann auf ein unregelmäßiges Brutvorkommen von 0-1 Brutpaar geschlossen werden.

Die **Rauchschwalbe** (*Hirundo rustica*) ist in der offenen Kulturlandschaft mit Gehöften, Wiesen und Teichen anzutreffen. Sie baut ihre Nester aus Schlamm und Stroh auf Sparren und Simse in Kuhställen, Scheunen etc., lokal auch in Schornsteinen oder außen an Gebäuden. Die durchschnittliche Reviergröße liegt bei 0,5 ha. Daraus ableitend kann auf ein unregelmäßiges Brutvorkommen von 0-1 Brutpaar geschlossen werden.

Der **Star (*Sturnus vulgaris*)** ist in Europa flächendeckend verbreitet. Er nistet in Höhlen von Bäumen, Gebäuden, Strohdächern, Nistkästen etc. Die Nahrungssuche erfolgt überwiegend am Boden. Er besitzt kein alleiniges Revier, sondern verteidigt die Nestumgebung.

2.5 Fledermäuse

Spezielle fledermauskundliche Untersuchungen wurden auf der Fläche nicht durchgeführt. Aufgrund der Ausstattung des Untersuchungsraumes ist insbesondere im Bereich östlich des räumlichen Geltungsbereiches und der sich hier befindenden Baumreihe aus überwiegend heimischen Gehölzen mit jagenden Fledermäusen zu rechnen. Baumhöhlen bzw. -spalten konnten bei der Begehung am 02.08.2018 nicht festgestellt werden.

Tabelle 2: potentiell vorkommende Fledermausarten

Artname		Rote Liste	
deutsch	wissenschaftlich	D	LSA
Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	G	2
Fransenfledermaus	<i>Myotis nattereri</i>	-	2
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	V	3
Kleine Bartfledermaus	<i>Myotis mystacinus</i>	V	2
Kleinabendsegler	<i>Nyctalus leisleri</i>	D	2
Mopsfledermaus	<i>Barbastella barbastellus</i>	2	1
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	-	2

Erläuterungen zur Tabelle:

RL D = Rote Liste Deutschland (MEINIG ET AL. 2009)

D = Daten unzureichend	3 = gefährdet
V = Vorwarnliste	2 = stark gefährdet
R = extrem selten	1 = vom Aussterben bedroht
G = Gefährdung unbekannten Ausmaßes	0 = ausgestorben oder verschollen

RL LSA = Rote Liste Sachsen-Anhalt (HEIDECHE ET AL. 2004)

V = Vorwarnliste	2 = stark gefährdet
R = extrem selten	1 = vom Aussterben bedroht
3 = gefährdet	0 = ausgestorben

Die **Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*)** ist als typische Hausfledermaus im menschlichen Siedlungsraum anzutreffen. In den Häusern halten sich Breitflügelfledermäuse häufig im Dachfirst zwischen Dachpfanne und Isolierung auf. Selten sind sie auf dem Dachboden selbst zu entdecken. Gleich nach dem Sonnenuntergang fliegen Breitflügelfledermäuse aus dem Quartier. Ihr Flug wirkt relativ langsam, fast behäbig. Die Fluggeschwindigkeit beträgt 20 bis 30 Stundenkilometer. Die Jagdreviere befinden sich häufig nicht in allzu großer Entfernung vom Wochenstubenquartier. Als bevorzugte

Jagdgebiete sind die Tiere nicht nur an Straßenlaternen zu finden, sondern auch in Gärten oder in Parks.

Die **Fransenfledermaus** (*Myotis nattereri*) ist sowohl "Hausfledermaus" als auch "Waldfledermaus". Nach bisherigem Wissen besiedelt diese mittelgroße Fledermausart im Sommerhalbjahr sowohl Gebäude als auch Baumhöhlen. Wochenstubengesellschaften befinden sich beispielsweise in Hohlräumen von Außenwandverkleidungen oder in Zwischenwänden von Häusern.

Die Jagdgebiete des **Großen Abendseglers** (*Nyctalus noctula*) liegen oft über dem Kronendach von Wäldern, über Lichtungen, an Waldrändern, über Brachflächen, Grünland und über Gewässern. Aber auch über Grünflächen von Ortschaften (z. B. Parks, Friedhöfe) gehen sie auf Nahrungssuche. Bei ihren abendlichen Jagdausflügen entfernen sie sich zum Teil mehr als 10 Kilometer weit von ihren Tagesquartieren.

Die **Kleine Bartfledermaus** (*Myotis mystacinus*) sucht verschiedene Jagdgebiete auf. Innerhalb von Siedlungsbereichen jagen sie in Parkanlagen und Gärten. Beliebte Nahrungsgebiete sind auch Fließgewässer, Wiesen und Wälder. Die Wochenstuben der Kleinen Bartfledermaus befinden sich überwiegend an Bauwerken. Meist verstecken sich die Tiere in von außen zugänglichen engen Spalten, zum Beispiel zwischen Verschalungen, Holz und Mauerwerk oder hinter enganliegenden und wenig benutzten Fensterläden.

Der **Kleinabendsegler** (*Nyctalus leisleri*) jagt in Wäldern auch unterhalb der Baumkronen. Regelmäßig suchen sie auch Nahrungsflächen abseits von Wäldern auf. Gern werden lineare Gehölzstrukturen (z.B. Baumreihen oder Alleen) bejagt. Aber auch über beleuchteten Straßenzügen kann man Kleinabendsegler bisweilen bei der Jagd beobachten. Dort fliegen die Tiere dann meist in rasantem Tempo oberhalb der Laternen, so dass man sie erst sieht, wenn man mit einer Hand das blendende Lampenlicht verdeckt oder wenn eine Fledermaus unterhalb einer Lampe durchfliegt um einem Beuteinsekt nachzustellen. Die Jagdaktivitäten beginnen deutlich später am Abend als beim Großen Abendsegler, der schon mit den ersten Dämmerungsminuten hoch am Himmel bei der Jagd beobachtet werden kann. Die Wochenstuben und Sommerquartiere befinden sich in Baumhöhlen, Fledermauskästen und nur vereinzelt einmal in Gebäuderitzen.

Die **Mopsfledermaus** (*Barbastella barbastellus*) bezieht ihr Quartier am liebsten im Wald oder in Waldnähe und bevorzugt dabei Spalten in Häusern und Bäumen. Als kälterobustes Tier wechselt sie erst bei starkem Frost in ihr Winterquartier, das sich in Höhlen, Kellern und alten Bunkieranlagen befindet.

Die **Zwergfledermaus** (*Pipistrellus pipistrellus*) ist im Bereich von Ortslagen, in der Umgebung von Gebäuden, entlang von Straßen, in Innenhöfen mit viel Grün, in Park- und Gartenanlagen, über Gewässern, entlang von Waldrändern und Waldwegen jagend und dagegen kaum im Waldesinneren anzutreffen. Die Wochenstuben befinden sich in Spaltenquartieren an und in Bauwerken mit Holz-, nicht selten Eternitverkleidungen, hinter Putzblasen, Fensterläden, Schildern, bei Flachdächern unter der Dachpappe sowie hinter Blechabdeckungen.

2.6 Reptilien

Wie bereits beschrieben befinden sich im Untersuchungsraum intensiv genutzte Grünlandflächen, Ruderalfluren gebildet von ausdauernden Arten, Feldgehölze und eine Baumreihe bestehend aus überwiegend heimischen Arten.

Reptilien, insbesondere die Zauneidechse bevorzugt stark anthropogen geprägte Biotope wie trockenen Wälder, Bahndämme, Dünen, Steinbrücke, Sandgruben etc. mit einem Wechsel aus offenen, lockeren Bodenabschnitten und dichter bewachsenen Bereichen. Derartige Flächen sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden. Dementsprechend ist mit Reptilienvorkommen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des B-Plangebietes nicht zu rechnen.

2.4 Diskussion

Die Potentialanalyse für den Untersuchungsraum ergibt für das Vorkommen der Brutvogelfauna eine Liste von sieben Arten. Es wird darauf hingewiesen, dass sechs der genannten Arten zwar potentiell als Brutvögel zu erwarten sind, jedoch aufgrund der räumlich begrenzten Fläche nur jeweils ein Teil des Artenspektrums diese gleichzeitig als Bruthabitat nutzen kann. Aus der Kleinflächigkeit des räumlichen Geltungsbereiches des B-Plan-Gebietes ergibt sich für die aufgeführten Arten, dass eine Besiedlung als Brutvogel nur im Zusammenhang mit der Nutzung angrenzender Flächen, vor allem des im Osten anschließenden Gehölzbestandes möglich ist. Die Festlegung des möglichen Brutbestandes erfolgten vor dem Hintergrund der Lage des Brutstandortes (Fortpflanzungsstätte) als entscheidendes Kriterium. Somit können auch Arten enthalten sein, bei denen sich zwar der Brutplatz auf der Fläche befindet, welche ihr Jagdhabitat aber zu einem Teil in den angrenzenden Offenlandbereichen haben. Umgekehrt fanden solche Arten keine

Berücksichtigung, die die Fläche zwar als Jagdhabitat nutzen, deren Brutplatz sich jedoch außerhalb des Untersuchungsraums befindet. Hierzu gehören z.B. Greifvögel mit großem Raumanspruch wie z.B. Sperber und Rotmilan. Die Biotopausstattung aber auch die Lage der Fläche bedingen, dass die Mehrzahl der aufgeführten Brutvogelarten zu den von FLADE (1994) abgegrenzten „Brutvogelgemeinschaften der Siedlungen“ gerechnet werden können. Die potentiell zu erwartende Brutvogelgemeinschaft auf der Fläche setzt sich vorwiegend aus Boden-, Gehölz- und Gebäudebrütern des Siedlungsbereiches zusammen. Unter den genannten Arten befinden sich drei Arten, die in der RL Deutschlands bzw. Sachsen-Anhalts eingestuft sind.

Die im Kapitel 2.5 benannten Fledermausarten sind im gesamten Untersuchungsraum zu erwarten. Alle benannten Arten sind in der Roten Liste des Landes Sachsen-Anhalt enthalten. Aufgrund des Alters des vorhandenen Baumbestandes im östlichen Teil des Untersuchungsraumes sowie des ehemaligen Jungaufwuchses im Bereich der Ruderalflur sind keine geeigneten Quartiere vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass die Fläche von den benannten Arten lediglich zur Jagd aufgesucht werden.

3 Schlussfolgerungen

Insbesondere aufgrund der geringen Flächenausdehnung des räumlichen Geltungsbereiches des B-Plangebietes Estedt „An der Kleinbahn“ kann dessen Besiedlungsmöglichkeit durch die Brutvogelfauna und die Nutzung durch vorkommende Fledermäuse als gering eingeschätzt werden. Es sind keine seltenen oder in ihrem Bestand bedrohten Arten vom Vorhaben betroffen. Alle genannten Arten finden in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet geeignete Ausweichhabitate vor.

Die sich östlich des räumlichen Geltungsbereiches befindende Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten ist von dem geplanten Vorhaben nicht betroffen und bleibt vollständig erhalten.

Die Rodung des bis zum Herbst des Jahres 2017 vorhandenen Baumbestandes erfolgte außerhalb der Brutzeit vom 01.03. bis zum 31.08.2017, so dass eine Beeinträchtigung vorkommender Brutvögel ausgeschlossen werden kann.

In den Bebauungsplan und den Umweltbericht ist die Durchführung der Baufeldfreimachung im Zeitraum vom 01.09. bis zum 28.02. eines Jahres als Vermeidungsmaßnahme aufzunehmen.

Unter Berücksichtigung der benannten Vermeidungsmaßnahme sind Beeinträchtigungen der vorkommenden Arten nicht zu erwarten.

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 a BauGB zum Bebauungsplan Estedt „An der Kleinbahn“

1. Ziel des Bebauungsplanes

Die ehemaligen Gemeinde Estedt hat am 15.09.1993 den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 als Satzung beschlossen. Mit Veröffentlichung der Genehmigung wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan am 18.11.1993 rechtskräftig. Mit der Erschließung des Wohngebietes wurde 1995 durch den Vorhabenträger begonnen. 1995 wurden die Bautätigkeiten eingestellt.

Einen Vorhabenträger, der sich zur weiteren Umsetzung des Vorhabens verpflichtet hat, gibt es nicht mehr, so dass der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht mehr umgesetzt werden kann. Die Hansestadt Gardelegen hat die unbebauten Flächen des Wohngebietes Estedt 2017 erworben. Durch die Umwandlung des Vorhaben- und Erschließungsplanes in einen Angebotsbebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebaubarkeit des Gebietes geschaffen.

Die Hansestadt Gardelegen kann die begonnen Erschließung beenden und Bauplätze für Eigenheimbauer zur Verfügung stellen.

2. Verfahrensablauf

2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Hansestadt Gardelegen hat am 11.06.2018 in öffentlicher Sitzung die Einleitung des Verfahrens zur Umwandlung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 in einen Bebauungsplan beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ab 15.06.2018 durch Aushang in den Schaukästen in Gardelegen und Estedt sowie auf der Internetseite der Hansestadt Gardelegen.

2.2. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Der Vorentwurf mit Karte und Begründung haben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) in der Zeit vom 02.07.2018 bis 03.08.2018 öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgte ab 15.06.2018 durch Aushang in den Schaukästen und auf der Internetseite der Hansestadt Gardelegen.

- Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden keine Bedenken gegen das verfolgte Planungsziel geäußert.
- Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden Hinweise, die die spätere Erschließungsplanung betreffen, gegeben.

2.3. frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, wurden mit Schreiben vom 19.06.2018 beteiligt. Gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, zu äußern.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden/TÖB und benachbarter Gemeinden gingen von Behörden und Nachbargemeinden Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Hinweisen ein, die bei der Erarbeitung des Entwurfs größtenteils berücksichtigt wurden.

- Altmarkkreis Salzwedel

Brandschutz

- alle Gebäude und Einrichtungen müssen von öffentlichen Verkehrsflächen aus direkt oder indirekt erreicht werden können.
- es ist zu sichern, dass Zufahrten, Zugänge u. ä. (Feuerwehrflächen) zur Verfügung stehen
- der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserbereitstellung ist zu erbringen

Untere Naturschutzbehörde UNB

Aus naturschutzrechtlicher Sicht gibt es keine Einwände, wenn nachfolgende Hinweise beachtet werden:

- Insbesondere für die brachliegenden Restflächen im Geltungsbereich des o. g. B-Planes (vgl. Kapitel 3.5 der Begründung (Stand: Juni 2018) braucht es eine überschlägige artenschutzrechtliche Betrachtung der auf dem Gelände vorhandenen Lebens- und Niststätten der Avifauna, Fledermausarten und Reptilien.
- Erforderlichenfalls sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorzuschlagen, die dann ergänzend als textliche Festsetzung in den o. g. B-Plan aufgenommen werden.
- Bis zum Bauende des Vorhabens sind artenschutzrechtliche Belange nach § 39 und 44 BNatSchG zu beachten und zu berücksichtigen.
- Zur besseren Nachvollziehbarkeit ist es notwendig, die grünordnerischen Festsetzungen des o. g. Grünordnungsplans des Vorhabenbezogenen B-Planes (1993) im o. g. B-Plan zu zitieren und mit den vorgesehenen Änderungen zu präzisieren. (vgl. Kapitel 4. 3 und 5.5 der Begründung (Stand: Juni 2018))
- Die Gegenüberstellung der Flächenbilanz (Kapitel 8.1) ist sehr hilfreich, gleichwohl stimmen die Additionen der verschiedenen Flächen (Grünflächen + Verkehrsflächen + Baulandflächen) nicht mit den Flächen der Geltungsbereiche überein. Dies ist zu korrigieren.
- Gemäß der Verordnung vom 24.09.1996 über die Neufestlegung der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Zichtauer Berge und Klötzer Forst" liegt der Geltungsbereich des o. g. B-Planes nicht im LSG.

Untere Wasserbehörde UWB

Im unmittelbaren Planbereich befinden sich keine Oberflächengewässer, kein Überschwemmungsgebiet und kein Wasserschutzgebiet.

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die nachfolgenden Themen zu vertiefend darzustellen:

- wild abfließendes Wasser,
- Niederschlagswasserbeseitigung.

Im Übrigen ergehen folgende Hinweise zu den betroffenen Belangen:

1. wild abfließendes Wasser

Gemäß § 37 WHG darf der natürliche Ablauf wild ab-fließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil des höher liegenden Grundstücks behindert werden. Gleichfalls darf der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Im Norden des Planungsgebietes kommt von Westen her eine ausgeprägte Mulde, die bei Starkniederschlägen in Abhängigkeit von der Pflanzendecke und Jahreszeit durch starke Oberflächenabflüsse gekennzeichnet sind. Hier sind Vorsorgemaßnahmen darzustellen und vorzusehen, die dem Grundsatz des § 37 WHG entsprechen.

2. Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser der Wohngrundstücke soll gemäß Begründung Punkt 7.1

entsprechend § 55 Abs. 2 WHG ortsnahe versickert werden. Die Möglichkeit der schadenlosen Versickerung des auf dem Baugrundstück anfallenden Niederschlagswassers ist anhand eines **standortbezogenen Baugrundgutachtens** zu belegen. Ausreichende Flurabstände zwischen mittlerem höchstem Grundwasserstand und der Sohle der Versickerungsanlage sind zu gewährleisten sowie ausreichende Durchlässigkeiten des anstehenden Untergrundes nachzuweisen. Die allgemein anerkannten Regeln der Technik für die Planung von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (Arbeitsblatt DWA-A 138) sind dabei zu beachten und einzuhalten. Die innerhalb des Plangebietes zulässigen Versickerungssysteme, welche einen ausreichenden Grundwasserschutz gewährleisten, sind in den textlichen Festsetzungen des B-Planes konkret zu benennen (z.B. flache Mulden von 0,20 m Tiefe, Flächenversickerung).

Der Verbleib des Niederschlagswassers der öffentlichen Straßen und Wege ist ebenfalls nachzuweisen. Für die gesammelte Ab- und Einleitung ist hier eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 8 ff WHG zu beantragen.

3. Wasserrahmenrichtlinie/Gewässerentwicklung - A und E

Sollten noch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich werden, kann auf Maßnahmen aus dem Gewässerentwicklungskonzept Milde/Biese zurückgegriffen werden. Auskünfte dazu sind in der UWB oder beim Unterhaltungsverband Milde/Biese erhältlich.

4. Grundwasser

Entsprechend der allgemeinen Sorgfaltspflichten des § 5 WHG ist jedermann verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Gemäß § 6 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 WHG sind die Gewässer nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern, insbesondere durch Schutz vor nachteiligen Veränderungen von Gewässereigenschaften.

Die Versiegelung der Bodenflächen ist zu minimieren, um die Reduzierung der Grundwasserneubildung sowie das Eintreten von Hochwasserereignissen zu vermeiden.

Sollte im Zuge der Baumaßnahme eine Grundwasserabsenkung, auch wenn diese nur zeitweilig erfolgt, notwendig sein, stellt diese gemäß § 9 Abs. 1 WHG eine Gewässerbenutzung dar und bedarf gemäß § 8 Abs. 1 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese wäre rechtzeitig vor Baubeginn (mind. 1 Monat im Voraus) bei der UWB zu beantragen. Die Erlaubnis muss bei Entnahmebeginn vorliegen.

5. Erdaufschlüsse und Bohrungen nach § 49 WHG

Sollte zur Wärmeversorgung eine Erdwärmeanlage errichtet werden, so ist zu beachten, dass die entsprechenden Bohrungen gemäß § 49 Abs. 1 WHG einen Monat vor Beginn der Bohrungsarbeiten bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen sind. Das hierfür erforderliche Antragsformular ist **online** über das Anzeige- und Informationssystem für Bohrungen und Geothermie des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (Link: <http://www.geodaten.lagb.sachsen-anhalt.de/lagb/>) auszufüllen und unterschrieben mit den notwendigen Anlagen an die untere Wasserbehörde zu senden. Mit den Bohrungsarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Entscheidung der unteren Wasserbehörde vorliegt.

Untere Bodenschutzbehörde UBB

- schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (Altlastenkataster) sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt für den ausgewiesenen Standort keine Altlastverdachtsflächen und Altlasten erfasst.
- werden bei den Erdbauarbeiten kontaminierte Bodenbereiche aufgeschlossen, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde zur Prüfung und Bewertung anzuzeigen.
- Gemäß § 3 BodSchAG LSA besteht eine Mitteilungspflicht bei einem Aufschluss schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten gegenüber der UBB. Grundstückseigentümer sowie Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sind gemäß § 4 Abs. 2 BBodSchG verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück ausgehenden Gefahren für Boden und Gewässer zu ergreifen. Diese Maßnahmen können zur Sanierung von Bodenkontaminationen führen.

- BUND

Hiermit möchten wir Ihnen folgende kurze Hinweise mitteilen:

- Auf Initiative einer örtlichen Gruppe ist wegen des starken Transit-LKW-Verkehrs in naher Zukunft eine Umleitungsstrecke westlich des Baugebietes geplant. Deshalb ist es verwunderlich, dass die Anbindung an diesen Straßen-Neubau nicht bereits mit im Projekt berücksichtigt bzw. erwähnt wird.
- Auf den ersten Seiten wird betont, dass wegen des ländlichen Charakters von Estedt größere Parzellen in der neuen Variante des Baugebietes vorgesehen sind. Diese Zielstellung lässt sich aber bei der Gegenüberstellung im hinteren Teil der Unterlage nicht nachvollziehen: Gegenüber von bisher 30 sind neuerdings 31 Parzellen geplant bei etwa 750 m Zuwachs an der gesamten Baufläche, was einer normalen Parzellengröße entspricht.
- Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Altmark
aus landwirtschaftlicher und agrarstruktureller Sicht ergeben sich keine Bedenken, wenn folgende Hinweise beachtet werden:
 - Westlich des Plangebietes befindet sich eine geeignete Landwirtschaftliche Nutzfläche.
 - Laut Agraratlas Sachsen-Anhalt ist diese Fläche hinsichtlich der natürlichen Erosionsgefährdung durch Wasser als hoch bis extrem hoch gefährdet eingestuft. Hier kann es bei Starkregenereignissen, die in letzter Zeit immer häufiger auftreten, zu Abschwemmungen von der Fläche auf das Baugebiet kommen. Es wird empfohlen, sich bei der unteren Bodenschutzbehörde über mögliche Vorsichtsmaßnahmen zu erkundigen.

2.4. öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Stadtrat der Hansestadt Gardelegen hat gem. § 3(2) BauGB in seiner Sitzung am 17.09.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes Estedt „An der Kleinbahn“ gebilligt und seine Auslegung beschlossen. Der Entwurf hat in der Zeit vom 08.10.2018 – 09.10.2018 nach § 3 BauGB öffentlich ausgelegt.

Einwände von Bürgern erfolgten während dieser Auslegungszeit nicht.

2.5. Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.09.2018 aufgefordert, Ihre Stellungnahme zum Vorhaben bis zum 22.10.2018 einzureichen.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Bedenken aus den Stellungnahmen der Behörden/TÖB und benachbarter Gemeinden wurden bei der Erarbeitung des Entwurfs berücksichtigt.

Abwägungsrelevante Forderungen wurden nicht erhoben.

3. Ergebnis der Abwägung

Im Ergebnis der Behördenbeteiligung wurde deutlich, dass keine entgegenstehenden Planungen beabsichtigt oder eingeleitet sind und auch keine sonstigen Maßnahmen vorgesehen seien. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen, die dem Vollzug der Planung entgegenstehen.

4. Beurteilung der Umweltbelange

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben im Umweltbericht untersucht und bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich wurden im Umweltbericht dokumentiert und sind in der Bauleitplanung aufgenommen und festgesetzt worden.

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung und der Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen sind Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes Estedt „An der Kleinbahn“.

5. Satzungsbeschluss

In der Stadtratssitzung am 04.03.2019 erfolgte der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Estedt „An der Kleinbahn“.

Gardelegen, den 19.03.2019



Mandy Zepig
Bürgermeisterin