

Inhaltsverzeichnis

1.	Veranlassung, Ziel	1
2.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	1
3.	Abgrenzung des Plangebietes, Nachbarschaft	1
4.	Art der baulichen Nutzung	2
5.	Maß der baulichen Nutzung	2
6.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	2
7.	Verkehr	3
8.	Ver- und Entsorgung	3
9.	Emmissionen, Immissionen	4
10.	Natur und Landschaft	
10.1.	Landschaftspflegerisches Leitbild	4
10.2.	Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft	5
10.3.	Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch die geplante Nutzung	9
10.4.	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	11
11.	Finanzierung	13
Begründung zur Örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen		13

Anlage: Biototypenkarte

1. Veranlassung, Ziel

Planungserfordernis

Die Stadt Salzwedel erläßt eine Plansatzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan, da die Errichtung der geplanten Bebauung Ackerhof nicht nach §§ 34 oder 35 BauGB genehmigt werden kann und das Vorhaben der Schaffung von Wohnraum dient. Die Investition zur Wohnraumerstellung begründet sich mit der Nähe zu Salzwedel und dem Wohnbedarf im ländlichen Raum. Durch das geringe Ausmaß des Wohngebietes bleibt der dörfliche Charakter von Kricheldorf erhalten.

allg. Zielvorstellung

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die auf dem Grundstück befindlichen alten Stallanlagen werden abgerissen. Um das Wohngebiet in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen, wird gleichzeitig eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung erlassen.

Ausgleichbarkeit des Eingriffes

Um das Planungsziel zu erreichen, ist der Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft unvermeidbar. Der vorbereitete Eingriff kann am Eingriffsort ausgeglichen werden (siehe Kapitel 10).

2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für den Altmarkkreis Salzwedel liegt zur Zeit nur der Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes vor, daher erfolgt im Rahmen dieser Planung keine Bezugnahme. Im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt ist Salzwedel als Mittelzentrum ausgewiesen, dem steht diese Planung nicht entgegen.

Flächennutzungsplan

Ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Salzwedel liegt noch nicht vor.

3. Abgrenzung des Plangebietes, Nachbarschaft

Grenzen des Plangebietes

Durch die Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wird die ca. 1,056 ha. große Grundstücksfläche überplant und einer Wohnbebauung zugeführt. Die Flächengröße ergibt sich aus der Größe der ehemaligen Hofstelle mit Hofkoppel. Das Plangebiet wird im Norden durch die Dorfstraße und durch die Flurstücke 114, 115 und 116 begrenzt. Im Osten grenzt das Gebiet an die Flurstücke 114, 237/62 und 61. Die Südgrenze ist neu in das Flurstück

67/1 eingemessen worden. Im Westen grenzt die Planung an die Flurstücke 231/56 und 54/1.

4. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet liegt in einer dörflichen Umgebung und soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Aufgrund des dörflichen Umfeldes und der beabsichtigten Nutzung wird es als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

5. Maß der baulichen Nutzung

GRZ, Zahl der Vollgeschosse

Für die allgemeinen Wohngebiete wird die nach der BauNVO mögliche Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Zulässig ist im gesamten Baugebiet eine eingeschossige Baubauung mit ausgebautem Dachgeschoß. Zur Wahrung des dörflichen Charakters ist pro Haus maximal die Schaffung von 2 Wohnungen zulässig. Dem entsprechend wird als zulässige GFZ 0,8 entsprechend BauNVO festgesetzt.

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf maximal 0,50 m über der Höhe der Oberkante Fertigfahrbahn der zugehörigen Erschließungsstraße liegen. Diese Festsetzung soll zur Einheitlichkeit des Erscheinungsbildes des Baugebietes beitragen und verhindern, daß städtisch wirkende Sockelgeschosse entstehen, Gebäudeerschließungen über ortsuntypische Treppenanlagen oder z.B. Terrassenhügel.

6. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

Für das Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Baugrenzen umschreiben die geplanten Baukörper unter Berücksichtigung von Erweiterungsmöglichkeiten. Die genaue Lage, Form und Größe der Einfamilien- bzw. Doppelhäuser ist durch die großzügig gefaßte Baugrenze variabel. Die Häuser an der Dorfstraße sind auf der festgesetzten Baulinie in einem Abstand von 3 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu errichten und sollen so die dörfliche Straßenrandbebauung betonen und vervollständigen.

7. Verkehr

Verkehrsnetz

Die Verkehrsanbindung des Wohngebietes an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Dorfstraße, die zur Bundesstraße 248 führt.

Die geplanten Häuser entlang der Dorfstraße können von dieser aus erschlossen werden. In das Wohngebiet führt eine senkrecht von der Dorfstraße in Richtung Süden führende 5,50 m breite Straßenverkehrsfläche. Die von dieser Verkehrsfläche abgehenden Straßen besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich, die als sogenannte Spielstraßen ausgebildet werden sollen, führen in Wohnhöfe, um die sich die Wohngebäude gruppieren.

Gesonderte Rad- und Fußwege sind in diesem Wohngebiet mit geringem Verkehrsaufkommen nicht erforderlich.

8. Ver- und Entsorgung

Energie und Frischwasser

Die Energieversorgung durch Elektrizität und die Frischwasserversorgung erfolgen durch den Anschluß an die zentralen Anlagen der Versorgungsträger.

Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser ist - soweit möglich und sinnvoll - auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Bei notwendiger Versiegelung von Flächen auf dem Grundstück sind daher nur wasserdurchlässige Ausbauarten anzuwenden. Siehe textliche Festsetzungen I., § 2, Oberflächenwasserversickerung.

Abwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Freigefälleleitungen, die an das vorhandene Ortsnetz angeschlossen werden.

Müll

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Träger der Müllentsorgung.

Um den Bau eines flächenintensiven Wendehammers mit mind. 18 m Durchmesser in diesem relativ kleinen Wohngebiet zu vermeiden, wird eine zentrale Müllbereitstellungsfläche ausgewiesen. Diese wird in unmittelbarer Nähe der Dorfstraße (Stappenbecker Weg) angeordnet. Damit müssen die Müllfahrzeuge das Wohngebiet nicht befahren, sondern können wie bisher von der Dorfstraße aus entsorgen. Der Müllsammelplatz wird in Sichthöhe eingefriedet.

9. Emissionen/Immissionen

Immissionen	Eine Vorbelastung durch Lärm liegt vor - durch die Lage im Wohngebiet - durch die durch den Ort führende Bundesstraße 248, die Teil der südlichen Stadtumfahrung der Stadt Salzwedel ist und - durch die Nachbarschaft der Gaststätte
Emissionen	Durch die geplante Bebauung werden keine Emissionen verursacht, die sich auf die Umgebung störend auswirken.
Schutzmaßnahmen	Entsprechend dem Schallimmissionsplan der Stadt Salzwedel auf dem Jahre 1994 weist der überwiegende Teil des Allgemeinen Wohngebietes eine Schallbelastung von kleiner/gleich 55 dB(A) am Tage und kleiner/gleich 50 dB(A) in der Nacht auf, womit die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete in der Nacht um 5dB(A) überschritten werden. ... Die Eigenart des Wohngebietes ist somit durch eine Lärm-Situation, die der eines Dorfgebietes entspricht, gekennzeichnet. Durch eine entsprechende Gebäudestellung kann jedoch für jedes Grundstück ein Bereich geschaffen werden, der ausreichenden Lärmschutz bietet. Die künftige Planung der Einfamilien- und Doppelhäuser sollte unter diesem Aspekt erfolgen. Außerdem kann davon ausgegangen werden, daß sich die Lärmsituation nach erfolgter Bebauung im südlichen Teil des Gebietes aufgrund der abschirmenden Wirkung der Gebäude verringern wird (bezogen auf Auswirkungen durch Bundesstraße. Auf weitere Schutzmaßnahmen kann daher verzichtet werden.

10. Natur und Landschaft

10.1. Landschaftspflegerisches Leitbild

naturräumliche Lage	Die Landschaft im Umfeld des Dorfes Kricheldorf wird durch die Jeetze-Dumme Platte geprägt, die eine Untereinheit des Naturraumes Jeetze-Dumme Lehmplatte mit Arendseer Platte darstellt.
potentielle natürliche Vegetation	Die heutige, potentielle natürliche Vegetation stellt ein theoretisches Vegetationsbild dar, das sich nach Unterlassen des menschlichen Einflusses, unter heutigen Standort - und Um-

weltbedingungen ausbilden würde. Im Plangebiet würde sich je nach standörtlichem Feuchtegrad ein feuchter bis trockener Eichen-Buchenwald ausbilden. Auf den stärker grundwasserbeeinflussten Niederungsflächen würde die Esche und Traubeneiche an Bedeutung gewinnen. Auf den sandigen Böden im Norden wäre eine Zunahme an Sandbirken zu verzeichnen.

landschaftspflegerische Zielsetzungen

Neben der Einbindung der baulichen Anlagen in Landschafts- und Ortsbild ist vor allem ein schonender Umgang mit den natürlichen Ressourcen anzustreben. Hierzu sind folgende Ansätze in der Planung zu berücksichtigen:

- möglichst geringe Flächenversiegelung
- Entsiegelung bisher versiegelter Flächen
- Versickerung anfallenden Oberflächenwassers
- Vermeidung direkter Einleitung von Abwasser in die Oberflächengewässer und ins Grundwasser
- Berücksichtigung der Arealansprüche besonders geschützter Tierarten (Weißstorch)

10.2. Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft

Boden

Das nördliche Plangebiet wird durch terrestrische (grundwasserferne) Böden geprägt. Es sind überwiegend sandige, schwach anehmige Bodenarten, die den Sand-Rosterden und lehmunterlagerten Sand-Rosterden zuzuordnen sind.

Im Süden und Osten des Plangebietes herrschen stau- und grundwassergeprägte Lehme/Tieflöhme vor, die zu den Braunerden und Amphigleyen zählen.

In der Jeetze-Niederung gehen die Gleye in tiefgründige Niedermoorböden über.

Als bestehende Beeinträchtigungen der Bodenfunktion muß die Flächenversiegelung in Form von Betonplatten bzw. -streifen und die Versiegelung des Bodens durch bestehende Gebäude gewertet werden. Im Bereich der Wirtschaftsgebäude wurde Oberboden durch Feldsteine (Kopfsteinpflaster) verfestigt und in seinem natürlichen Aufbau und Relief gestört.

Eine Verdichtung des Oberbodens im ganzen Hofbereich durch landwirtschaftliche Maschinen ist zu vermuten.

Die Puffer- und Filtereigenschaften der Böden im Hofbereich

sind aufgrund der Vorbelastungen als gering bis mittel einzustufen.

Die stau- und grundwassergeprägten Böden besitzen je nach Vernässungsgrad ein geringes bis mittleres Nährstoffnachlieferungsvermögen.

Die Puffer- und Filtereigenschaften der Böden sind aufgrund des Grundwassereinflusses erheblich reduziert. Da sich die Abbaubarkeit chemischer Stoffe in kälteren, wasserführenden Schichten verschlechtert und die Mobilität (Austrag in Grundwasserleiter und Oberflächengewässer) erhöht, ist hier mit einem erhöhten Austragrisiko von chemischen Fremdstoffen zu rechnen.

Die anthropogen geringer überformten Böden (Böden unter Grünlandnutzung, ältere Gartenbrachen) zeichnen sich durch eine höhere biologische Aktivität und Gefügebildung aus. Die Bodenfunktionen sind unter diesen Nutzungen nur gering beeinträchtigt.

Grundwasser

Das Plangebiet besitzt im südlichen und östlichen Teil Grundwasseranschluß. Örtlich treten über verdichtetem Lehm auch Staunässehorizonte auf.

Der Grundwasserstand unterliegt einer jahreszeitbedingten Schwankungsamplitude und ist bei 10 bis 15 dm u.F. zu erwarten (nach MMK). Die Grundwasserfließrichtung entspricht den topographischen Gegebenheiten, so daß die Grundwasserströme im wesentlichen nach Süden tendieren. Als Hauptvorfluter fungiert die Jeetze und der ihr nördlich vorgelagerte Graben. Mit dem Ausbau des Entwässerungssystems in der Jeetze-Niederung ist eine allgemeine Absenkung des natürlichen Grundwasserstandes im Niederungsbereich abzuleiten, die eine Beeinträchtigung des natürlichen Grundwasserhaushaltes zur Folge hat.

Eine Vorbelastung der Grundwasserqualität durch den Eintrag von chemischen Stoffen aus der landwirtschaftlichen Nutzung ist ebenfalls wahrscheinlich.

Oberflächenwasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das nächstliegende natürliche Fließgewässer ist die Jeetze, die ca. 300 m südlich verläuft.

Klima/Luft

Das Klima in der Altmark erweist sich mit mittleren Monatstemperaturen von 17-18 Grad C im Juli und 0 Grad im Januar als ein Übergangsklima zwischen dem maritimen Niederelbe-

gebietes und des kontinentalen ostdeutschen Binnenklimas.

Die Niederungsgebiete stellen eine natürliche Kaltluftbahn dar. Die auf den Geestflächen gebildete Kaltluft fließt die Hänge abwärts, sammelt sich in der Niederung, und wird von dort dem Oberflächenverlauf folgend abtransportiert. Die kälteren Niederungen sind daher durch Nebelbildung und Frostgefahr gekennzeichnet.

Durch den vertikalen Vegetationsbestand (alte großkronige Solitärbäume und Baumgruppen) in der Niederung und dem Altbaum- und Obstbaumbestand im Ortsbereich wird eine Windfeldberuhigung erzielt. Großgrünstrukturen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden, so daß die immissionsmindernde Filterleistung sowie die luftfeuchtigkeitsregulierende Wirkung der Einzelgehölze und Gehölzgruppen hier nicht wirksam werden kann.

Arten und Lebensgemeinschaften

Nutzungsstruktur

Das Plangebiet stellt sich als ein offengelassener landwirtschaftlicher Komplex dar, bestehend aus vier Stall- und Nebengebäuden, die teilweise eingerissen wurden. Bauliche Eingriffe erfolgten 1995 unter dem Aspekt der Umnutzung der Ställe auf der Grundlage einer nunmehr überholten Planung.

Östlich grenzt eine extensiv genutzte Pferdeweide an.

Biotopentypen (siehe Anlage, Biotoptypenkarte)

Ein Teil des Hofkomplexes ist durch Verdichtung und Schuttablagerung gekennzeichnet. Dieser Bereich wird nur spärlich von kurzlebigen Raukenfluren (*Sisymbrietalia*) bewachsen (URT-). Die angrenzenden Flächen werden von kurzlebigen und ausdauernden Ruderalfluren besiedelt, die den Raukenfluren, den Trittpflanzengesellschaften (*Plantaginietalia majoris*) und den Beifuß- und Kletterfluren (*Artemisietalia vulgaris*) zuzuordnen sind.

Südwestlich nehmen feuchtigkeitsliebende Arten (*Potentilla anserina*, *Juncus effusus*) zu, die mit verwilderten Gartenkulturen vergesellschaftet sind. (URF).

Die versiegelten Flächen (OVS) sind durch eine ausgeprägte Fugenvegetation gekennzeichnet, die über das Vorhandensein der Ruderalfluren Aufschluß gibt.

Im Norden und Osten zeigen die Florenbestände Anklänge der halbruderalen Gras- und Staudensäume (URT/UHM).

Das Dauergrünland im östlichen Teil des Plangebietes weist überwiegend Grasarten der Weidelgras-Weißklee-Weiden (*Iolium perennis cynosuroides*) auf. Der Krautanteil ist gering, es breiten sich jedoch infolge der unterlassenen Grünlandpflege und sporadischen Weidennutzung Ruderal- und Stickstoffzeiger (*Urtica dioica*, *Cerastium arvense*) aus.

Seltene und bestandsgefährdete Pflanzenarten konnten nicht gefunden werden.

Für die Fauna sind die Ruderalfluren und die Extensivweide als Lebensraum von Bedeutung.

So bieten die blütenreichen Florenbestände für Insekten (Schmetterlinge, Heuschrecken, Hautflügler und Käfer), Kleinsäuger (Igel, Nager) und Vögel (Siedlungsfolger) einen (Teil-) Lebensraum.

An der nordwestlichen Plangebietsgrenze nistet auf einem Mast ein Weißstorchpaar. Das südlich gelegene Niederungsgebiet der Jeetze stellt das Nahrungshabitat der bundesweit stark gefährdeten Tierart dar.

Die anthropogen stark überprägten Flächen (OVS und URT-) sind nur von geringer Bedeutung für Arten und deren Lebensgemeinschaften. Desgleichen ist das Grünland aufgrund seiner floristischen Verarmung nur von geringer Bedeutung für das Schutzgut.

Die struktur- und artenreichen Ruderalfluren sind als Lebensraum aber von allgemeiner Bedeutung.

Landschaftsbild/ Erholung

Das Landschaftsbild im Raum Kricheldorf weist noch eine Vielzahl an naturraumtypischen, naturnah wirkenden Landschaftselementen auf. Von Bedeutung sind die für eine Niederungslandschaft charakteristischen offenen, zusammenhängenden Grünlandflächen. Partiiell wirken die Niederungsbereiche strukturell verarmt, da Altholzbestände fehlen.

Die entlang des Fließgewässers vorgenommenen Gehölzanpflanzungen haben noch keine gliedernde Wirkung. Die Ackergebiete werden durch kleinflächige Waldparzellen und Brachflächen strukturell bereichert.

Das Ortsbild vermittelt überwiegend dörflichen Charakter. Hierzu tragen die alten landwirtschaftlichen Wirtschafts- und Wohnhäuser mit einzelnen Hofbäumen, die strukturellen

Obst- und Nutzgärten sowie die für Kleintierhaltung genutzten Hofweiden bei. Die verfallenen bzw. eingerissenen Gebäude und Schutthaufen im Plangebiet wirken beeinträchtigend auf das Orts- und Landschaftsbild.

10.3. Beeinträchtigung von Natur- und Landschaft durch die geplante Nutzung

Boden

Baubedingte Auswirkungen des Vorhabens:

Es kann, zusätzlich zu der bestehenden Bodenüberprägung infolge von Planierarbeiten, Bodenentnahme und -deponierung zu Verdichtungen und Störungen der Oberbodenschicht kommen, die die Filter- und Pufferleistung des Bodens mindern.

Anlagebedingte Auswirkungen des Vorhabens:

Durch die Planung wird eine Bodenversiegelung von ca. 6000 m² Fläche vorbereitet (vorhandene Versiegelung 2.850 m²). (Hinweis: Bei der Ermittlung der versiegelten Fläche wurde die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 zugrunde gelegt. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, daß die tatsächliche Versiegelung niedriger ausfällt, da bei den geplanten Grundstücksgrößen für die Einfamilien- und Doppelhäuser von ca. 600 1000 m² die zul. Grundflächenzahl von 0,4 erfahrungsgemäß nicht ausgeschöpft wird.)

Die wesentlichen Auswirkungen der Bodenversiegelung auf die Bodenfunktionen zeigen sich durch die Unterbindung der Austauschprozesse zwischen Boden und Atmosphäre und der damit einhergehenden Störung der Filter- und Pufferfunktion sowie dem Verlust als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens

Schadstoffeinträge sind durch Verkehr, Heizung und gärtnerische Nutzung zu verzeichnen.
Diese sind aufgrund der Größe des Vorhabens als unerheblich einzustufen

Wasserhaushalt

Baubedingte Auswirkungen des Vorhabens

Während der Bauzeit können Grundwasserabsenkungen eine

geringfügige Beeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes bewirken.

Anlagebedingte Auswirkungen des Vorhabens

Durch die Flächenversiegelung steigt der oberirdische Wasserabfluß an, da das Regenwasser nicht mehr vollständig im Boden versickern kann. Für die Vorfluter im Raum kann das mit einer erhöhten hydraulischen Belastung und schneller eintretenden Abflußspitzen einhergehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens

Die Oberflächenwasser- und die Grundwasserqualität kann durch den Eintrag von Schadstoffen belastet werden.
Betriebsbedingte Auswirkungen s. auch Pkt. Boden.

Klima

Anlagenbedingte Auswirkungen des Vorhabens

Das bisherige Kleinklima der Ruderalflora und des Grünlandes (Kaltluftentstehungsgebiet) wird durch die Bebauung und Versiegelung beeinflusst. Es ist mit einer erhöhten Lufttemperatur und einer geringeren Luftfeuchte zu rechnen. Die Veränderungen der klimatischen Situation wird sich aufgrund des verbleibenden Grünanteiles (Garten-Neuanlage) im Baugebiet nicht erheblich verschlechtern. Mit der Realisierung des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes mindern.

Arten und Lebensgemeinschaften

Baubedingte Auswirkungen des Vorhabens

Mit der Zerstörung der oberflächennahen Bodenschicht geht Lebensraum für Pflanzen und Tierarten verloren. Durch baubedingte Emissionen (Lärm, Staub) und Krananlagen wird der Brutstandort des Weißstorchs gefährdet.

Anlagebedingte Auswirkungen des Vorhabens

Auf einer 5.700 m² großen Fläche ist mit einer Beseitigung/Umbau von Ruderalflora und Intensivgrünland zu rechnen. Die zusätzliche Flächenversiegelung vom 2.200 m² führt zu einem Lebensraumverlust von Pflanzen und Tierarten auf diesen Flächen.

Der Verlust von Ruderalflora muß als Beeinträchtigung für das

Schutzgut gewertet werden. Die übrigen Bereiche sind stärker anthropogen überprägt, so daß das gesamte Vorhaben auf diesen Flächen nur als geringe Beeinträchtigung für Arten und deren Lebensgemeinschaften gewertet werden kann.

Eine Beeinträchtigung der Einflugschneise des Weißstorchs durch das Vorhaben ist nicht wahrscheinlich.

**Landschaftsbild/
Ortsbild**

Die ausschließlich zulässige Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern, deren Charakter mit der örtlichen Bauvorschrift festgelegt ist, führt zu keiner Beeinträchtigung des Ortsbildes.

Der Abriß der desolaten Stallanlagen und die Neubebauung führen zu einer Aufwertung des Gebietes.

**Zusammenfassung der
Auswirkungen des
Vorhabens**

Die Realisierung des Vorhabens ist mit Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter (Boden, Pflanzen und Tierwelt) verbunden, die zu einer Minderung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes führen.

Das geplante Vorhaben stellt somit einen Eingriff gem. § 8 (1) NatSchG LSA dar.

Neben der Vermeidung von Beeinträchtigungen sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen notwendig.

10.4. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

**Vermeidung und
Minimierung von
Eingriffen**

Das anfallende Regenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken über Sickeranlagen zu versickern.
Durch die Festlegung der Geschößzahl wird der Weißstorchlebensraum nicht beeinträchtigt.

**Kompensation des
Eingriffes (Ausgleichs-
und Ersatzmaßnahmen)**

Die Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 1. Mai 1993 sieht gem. § 8a die Festsetzung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vor, die zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffe erforderlich sind.

Die Kompensationsflächen und Maßnahmen werden im VE-Plan im Maßstab 1:500 als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt.

1. Entsiegelung befestigter Flächen

Nach Abriß der vorhandenen Stallgebäude sind die Betonplatten und -streifen zu entfernen, abzutransportieren und einer Recyclinganlage zuzuführen.

2. Gehölzpflanzungen und Entwicklung von krautigen Vegetationsbeständen

a Wiese mit Bäumen

Auf der 438 m² großen Fläche sind je Seite 8 Obstbäume (Apfel-, Kirsch- oder Birnenbäume)

Qualität: H, 2xv, o.B., 10 bis 12 StU

oder

je Seite 2 Baumgruppen zu je 3 Laubbäumen der in der Artenliste aufgeführten Laubbäume anzupflanzen.

Zur Entwicklung einer gras- und kräuterreichen Bodenvegetation ist als Initialsaat eine Saatgutmischung für extensiven Landschaftsrasen (Regelsaatgutmischung 7) auszusäen.

Die Wiese ist extensiv zu pflegen.

b Pflanzstreifen

Gemäß Pflanzschema sind auf dem 3 m breiten Grünstreifen Gehölzgruppen der in der Artenliste aufgeführten Laubgehölze zu pflanzen.

Pflanzabstand: 1 m in der Reihe, 1m zwischen den Reihen

c Pflanzstreifen

Am südlichen Rand des Plangebietes ist der 5 m breite Grünstreifen gem. Pflanzschema mit hochstämmigen Obstgehölzen (Apfel-, Birne- und Pflaumenbäume) zu bepflanzen.

Zur Entwicklung einer gras- und kräuterreichen Bodenvegetation ist als Initialsaat eine Saatgutmischung für extensiven Landschaftsrasen auszusäen (Regelsaatgutmischung 7).

Mit der Realisierung der angeführten Maßnahmen ist der Eingriff ausgeglichen. Die Maßnahmen werden den Grundstücken insgesamt zugeordnet.

11. Finanzierung

Kosten der Erschließung und Kompensation

In einem Durchführungsvertrag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, die Erschließungsmaßnahmen auf eigene Kosten durchzuführen.

Die Errichtung der Wohnhäuser erfolgt nach Teilung durch die Eigentümer der zukünftigen Grundstücke.

Begründung zur Örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen

innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 8, Ackerhof Kricheldorf, der Stadt Salzwedel, Altmarkkreis Salzwedel

Allgemein

Das Baugebiet innerhalb der gewachsenen Ortslage Kricheldorfs schließt die Lücke im Bereich einer ehemaligen Hofstelle. Der Standort bindet unmittelbar an die vorhandene ortstypische Bebauung an und wird im Süden durch die Wiesenlandschaft der Jeetze-Niederung begrenzt.

Aus der Lagesituation erwächst das Erfordernis gestalterischer Vorgaben für das geplante Wohngebiet. Diese sollen sowohl das Ortsbild als auch die umgebende Landschaft vor Beeinträchtigungen schützen.

Die örtliche Bauvorschrift nimmt wichtige Gestaltungsmerkmale der vorhandenen Bausubstanz hinsichtlich Material, Oberflächenbeschaffenheit und äußerer Form auf. Gleichzeitig wird durch die damit verbundenen Einschränkungen erreicht, daß der Übergang zur Landschaft behutsam erfolgt und Störungen des Landschaftsbildes vermieden werden.

Außenwände von Hauptgebäuden und Garagen

Die Außenwandmaterialien, die in der dörflichen Bestandsbebauung vorhanden sind, sollen auch bei den Neubauten in deutlich überwiegendem Anteil verwendet werden. Die anzu-treffenden Materialien sind vor allem normalformatige Mauersteine aus Ton und Kalksandstein für Massivwände und Fachwerkausfachungen, Holz für Balken und Verbretterungen sowie Putz als Oberflächenschutz in allen Bauweisen. Die raumöffnenden Elemente wie Türen und Fenster bestehen in der Regel aus Holz und farblosem Glas.

Um den unmittelbaren Bezug zur vorhandenen Bebauung herzustellen, soll das Material der Außenwände der Gebäude zum überwiegenden Teil aus den genannten Materialien (normalformatige Mauersteine, Putz, Holz, Glas) bestehen.

Der Einsatz von Holz ist vor allem für Fachwerkkonstruktionen, Fenster und Türen, Teilverkleidungen der Außenwand und für Nebengebäude vorgesehen. Holzoberflächen sollten zunächst abwittern und danach farblos imprägniert oder mit einem offenporigen Lasuranstrich versehen werden.

Da farbiges Glas einen erheblichen Eingriff in das Ortsbild darstellt und sogar nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben kann, ist innerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung nur farbloses Glas zulässig.

Dächer

Wichtig für die Gestaltung der Gesamtanlage ist, daß möglichst einfache und schlichte Gestaltungselemente verwendet werden. Die traditionelle Bebauung zeichnet sich durch die Verwendung von wenigen ortstypischen Materialien und Gestaltungsformen aus. Den oben genannten Gestaltungsgrundsätzen haben sich auch die Dächer in ihrer Form, Neigung und Eindeckung unterzuordnen. Da der Bestand überwiegend Satteldächer aufweist, wird deren Einsatz empfohlen. Da Flach-, Zelt- und Pultdächer landschaftsuntypisch sind und in Kricheldorf bei Hauptgebäuden nicht anzutreffen sind, ist ihr Einsatz bei Hauptgebäuden unzulässig. Unmittelbar am Stappenbecker Weg (Dorfstraße) sind ausschließlich Krüppelwalm- und Satteldächer zulässig, da diese Dachformen der vorhandenen Bebauung entsprechen und diese sich somit in das Straßenbild einfügen.

Die angebotene Bandbreite der Dachneigungen von 37 bis 47 Grad entspricht der regional-typischen Bauweise. Insbesondere flacher geneigte Dächer widersprechen den tradierten Bauformen der Altmark. Ihre Anwendung sollte daher auf Nebengebäude beschränkt bleiben.

Um Niedrigenergiehäuser zu ermöglichen, sind Dachneigungen ab 20 Grad zulässig, wenn sich die Traufe des Gebäudes mindestens 4 m über Oberkante Gelände befindet.

Die Unzulässigkeit von glänzenden Dachsteinen resultiert aus der Blendwirkung, die von ihnen ausgeht und sich störend auf das Orts- und Landschaftsbild auswirkt.

Für Nebengebäude und Garagen sind abweichende Dachformen zulässig, da sie aufgrund der (in der Regel) geringeren Bauhöhe das Erscheinungsbild weniger beeinflussen. Die Durchführung von Dachbegrünungen ist aus ökologischen Gesichtspunkten zulässig.

Einfriedungen

Um ein einheitliches Ortsbild zu erreichen und störende Wirkungen auszuschließen, werden Vorgaben zu den Einfriedungen getroffen.

Die Verwendung regionaltypischer Materialien und Ausführungen sowie die Begrünung tragen zu einer Vereinheitlichung und Verbesserung des Erscheinungsbildes bei.

Werbeanlagen

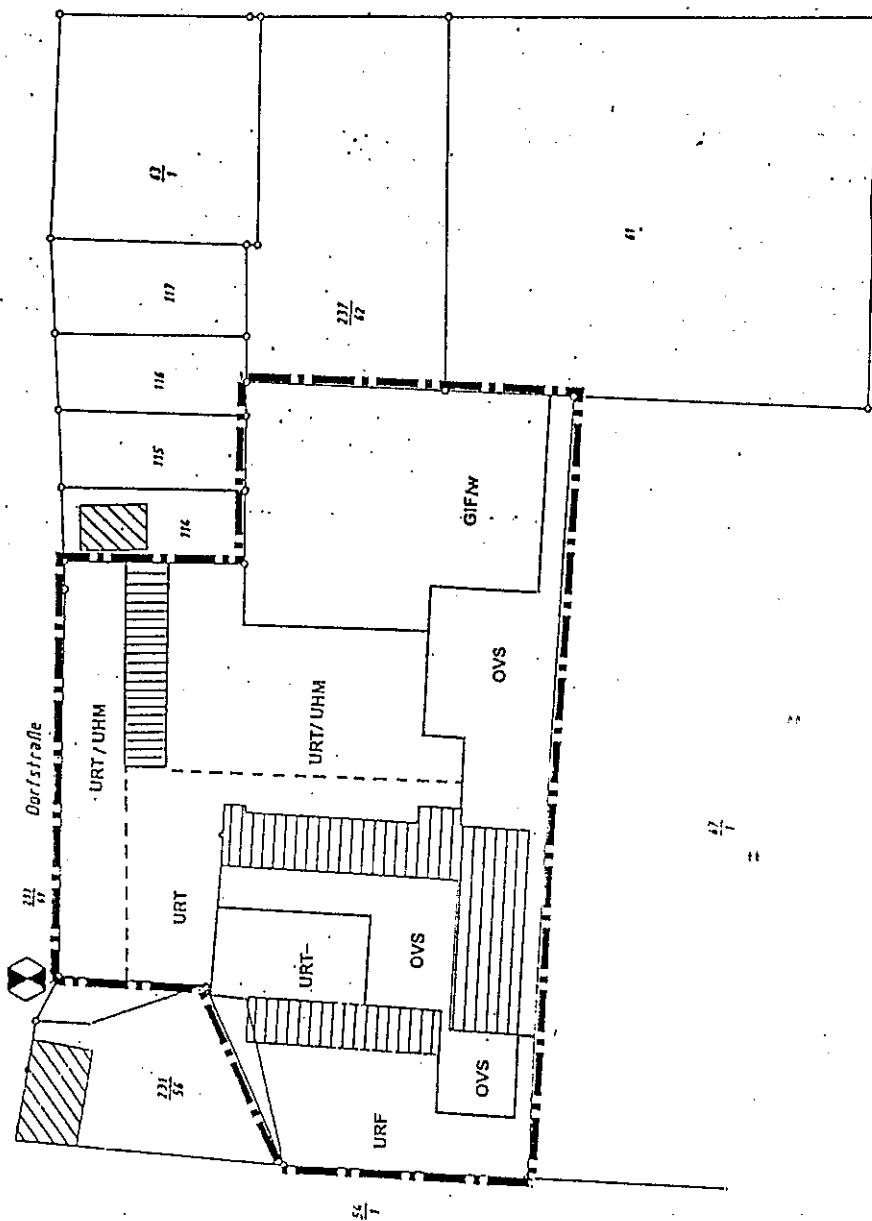
Die gleichen Gründe sind für die Einschränkung bei der Art und Beleuchtung von Werbeanlagen anzuführen.

Salzwedel,April 1998.....



Bürgermeister

Gemarkung Krinau
Flur 4
Maßstab 1:1000



Planzelehenerklärung

GIFA	Intensivgrünland feuchter Standorte, Ausbreitung von Stör- und Staudenpflanzen, spärlich als Weide für Kleintiere genutzt
OVS	Flechtenvegetation mit Belohnungen, ausgeprägte Fugenvegetation
URF	Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte, monokultureller Wechsel von Stroh- u. Feuchtheizgras sowie Gärtenkulturen
URT	Ruderalflur trockener Standorte, kurzlebige Verzehung von Tritelpflanzengesellschaften, kurzlebigen Ruderalfluren und ausdauernden Beifolgesellschaften
URT-	Ruderalflur trockener Standorte auf verdichteten und gestörten Flächen (Bauschutt)
URT/UHM	Ruderalflur trockener Standorte mit Anklängen zur halbruderalen Gras- und Staudenflur, Ruderalfluren mit Gras- und Krautarten der Frischwiesen und Weiden, nährstoffärmere u. trockenere Variante

■ ■ ■ ■ ■ Grenze des Untersuchungsgebietes
 Biotoptypenkartierung erfolgte nach dem Kartenschlüssel für Biotoptypen in Nat.
 (Stand: Sept. 1994)

Zusatzangaben



Nistplatz eines besonders geschützten (Bartschn.) und
 bundesweit stark gefährdeten Brutvogels (Weißstorch)
 Nistplatzhöhe ca. 8 m

ALTMARKKREIS SALZWEDEL

Stadt Salzweidel / Gemarkung Kricheldorf

VORHABEN-UND ERSCHLÜSSUNGSPLAN NR. 8 AGRARINAT

BIOTOPTYPEN

M

Bearbeiterin:

Ina Lindemann, Dipl. Ing.

Fehlstraße 12 29462 Wustrow

Tel.: 05843/267

Begründung zur Planänderung

Der 1. Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist im Jahre 1995 erarbeitet worden. Dabei ist man davon ausgegangen, die auf dem Grundstück vorhandenen ehemaligen Stallanlagen als Reihenhausanlage umzubauen.

Der jetzige Zustand der Stallanlagen und der bauliche Aufwand, der für einen Umbau erforderlich wäre, lassen einen Erhalt nicht zu.

Mit dem Abriß der vorhandenen Anlagen ergibt sich die Möglichkeit, eine kleinteiligere, lockere, dem dörflichen Charakter angemessenere Bebauung auf dem gesamten Grundstück zu realisieren.

Anstelle der kompakten, für die dörfliche Struktur untypischen Reihenhäuser, sind in der vorliegenden Änderung auf der gesamten Baufläche Einfamilien- bzw. Doppelhäuser geplant.

Auf dem östlichen Grundstücksteil wurde die bestehende Planung hinsichtlich der Baugrenzen und der Erschließung übernommen, der westliche Grundstücksteil soll in der selben Form erschlossen werden, so daß sich neben der straßenbegleitenden Bebauung der Dorfstraße in lockerer Bauweise die Häuser jeweils um eine Hofsituation gruppieren.

Die Festlegung der Geschossigkeit auf "I" resultiert aus der gestalterischen Absicht, nur Gebäude mit einem Geschoß und Dachgeschoß zuzulassen.

Die zusätzliche Angabe der Geschoßflächenzahl von 0,8 soll den Dachgeschoßausbau entsprechend der zulässigen Obergrenzen gem. Baunutzungsverordnung ermöglichen.

Durch die geänderte Erschließung und Grundstücksaufteilung ist die Straßenfläche reduziert, der Versiegelungsgrad gesunken und mithin auch der Eingriff in die Landschaft gegenüber der vorherigen Planung.

So sinkt der Anteil der versiegelten Flächen von 6.550 m² auf 6.000 m².

Daraus ableitend, wären ökologische Ausgleichsmaßnahmen nicht im ursprünglich vorgesehenen Umfang notwendig.

Grundsätzlich sollen die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen auf den neu zu schaffenden Grundstücken erfolgen.

Andernfalls wären eigene Grundstücke zu bilden, die in Gemeinschaftseigentum übergehen müßten, und somit auch durch die Gemeinde zu unterhalten wären.

Die Pflanzstreifen werden durch den Investor im Zuge der Erschließungsmaßnahmen hergestellt.

Der im 1. Entwurf mit "b" bezeichnete Bereich (jetzt "a") ist in der Breite reduziert, dafür aber beidseitig der Erschließungsstraße vorgesehen, Diese Variante wurde in die Planung aufgenommen, da sich durch den Abriß der alten Stallanlagen die Möglichkeit ergibt, beide Teilflächen (sowohl westlich als auch östlich der Erschließungsstraße) in etwa gleichem Umfang in die Ausgleichsmaßnahmen einzubeziehen.

Der Bau einer Pumpstation ist auf Grund des zum geplanten Baubeginns möglichen Anschlusses an das Ortsnetz nicht mehr erforderlich.

Die straßenbegleitende Bebauung mit festgelegter Bauflucht an der Dorfstraße (Stappenbecker Weg) bildet einen Lückenschluß innerhalb der bestehenden Bebauung (östlich des Baugebietes sind bereits Eigenheime entstanden). Deshalb wird im Hinblick auf ein einheitliches Erscheinungsbild auf die Anlage der Grünstreifen vom Stappenbecker Weg aus bis zum Pflanzbereich "a" verzichtet.

Das Müllentsorgungskonzept wird aus der ursprünglichen Planung übernommen, (zentraler Müllbereitstellungsbereich); dieser wird jedoch verlegt. Dadurch ist ein Befahren des Wohngebietes durch Müllfahrzeuge nicht notwendig, und die Müllfahrzeuge können wie bisher von der Dorfstraße (Stappenbecker Weg) aus entsorgen. Somit entfällt auch die Notwendigkeit eines flächenintensiven Wendehammers für dreiachsige Müllfahrzeuge.

Als zusätzliche Festlegung wurde die Begrenzung der Wohnungsanzahl auf zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte aufgenommen, um dem dörflichen Charakter entsprechende Kleinteiligkeit der Bebauung zu wahren.

Die örtliche Bauvorschrift wird im wesentlichen übernommen. Geändert wurden folgende Festsetzungen:

§ 7 (alt §1) Gebäudefassaden:

eine prozentuale Festlegung zur Verwendung von Fenstermaterialien erscheint praktisch nicht durchsetzbar und zum Erhalt des Ortsbildes nicht wesentlich.

§ 6 (alt § 2) Dächer

es wird festgelegt, daß an der Dorfstraße (Stappenbecker Weg) als Dachformen nur Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig sind, mit dem Ziel einer einheitlichen Gestaltung im Bezug auf die bereits vorhandene Bebauung.