

Gemeinde Beendorf

Ergänzungssatzung "Bahnhofstraße"

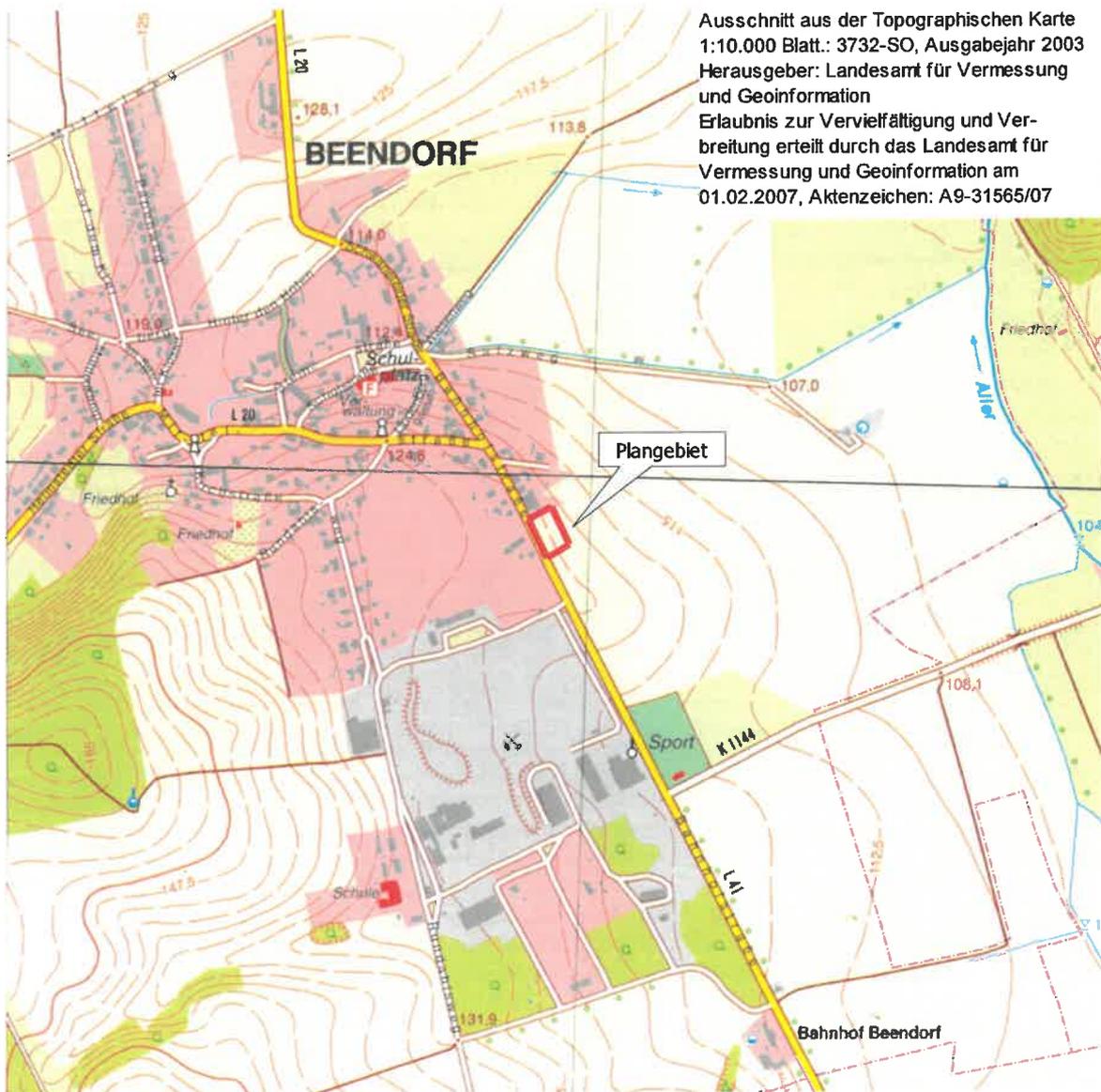


Abbildung 1.: Ausschnitt aus der Topographischen Karte 1:10.000

Kontakt:

**Verwaltungsgemeinschaft Flechtingen
Außenstelle Weferlingen
Kirchplatz 10
39356 Weferlingen**

Bearbeitung:

**Brokof & Voigts
Lindenplatz 1
38373 Frellstedt
05355 98911**

Frellstedt, den 2.1.2008

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines.....	1
1.1	Ziel und Zweck der Planung.....	1
1.2	Rechtsgrundlage, Verfahrensablauf.....	1
1.3	Lage und Größe des Plangebietes.....	1
2	Planungsgrundlagen.....	2
2.1	Raumordnung.....	2
2.2	Flächennutzungsplan.....	2
2.3	Bergbau.....	3
2.4	Sonstige Rechte im Plangebiet.....	3
3	Planung.....	4
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	4
3.2	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise.....	4
3.3	Überbaubare Grundstücksfläche.....	5
3.4	Erschließung.....	5
3.4.1	Verkehr.....	5
3.4.2	Regenwasser.....	5
3.4.3	Schmutzwasser.....	6
3.4.4	Trinkwasser.....	6
3.4.5	Löschwasser.....	6
3.4.6	Energie und Telekommunikation.....	6
3.5	Einwirkungen stillgelegten Bergbaus.....	6
3.6	Altlasten.....	7
3.7	Planrealisierung.....	7
4	Umweltbelange.....	7
4.1	Einleitung.....	7
4.1.1	Anforderungen an die Berücksichtigung der Umweltbelange.....	7
4.1.2	Ziele des Umweltschutzes (Fachgesetze, Fachpläne und Schutzgebiete).....	7
4.2	Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter sowie der zu erwartenden Umweltauswirkungen.....	8
4.2.1	Boden.....	8
4.2.2	Wasser.....	9
4.2.3	Klima/Luft.....	10
4.2.4	Arten und Lebensgemeinschaften.....	10
4.2.5	Landschaftsbild.....	11
4.2.6	Mensch.....	12
4.2.7	Kultur- und Sachgüter.....	13
4.3	Maßnahmen.....	13
4.3.1	Vermeidung/Minimierung.....	13
4.3.2	Ausgleich.....	13

Anlagen

	Seitenanzahl
1. Biotop- und Nutzungstypen	1
2. Ausgleichsmaßnahme.....	1

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1.: Ausschnitt aus der Topographischen Karte 1:10.000.....	1
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Beendorf.....	3

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Lage und Größe des Ergänzungsbereichs.....	2
Tabelle 2: Maß der baulichen Nutzung	4
Tabelle 3: Orientierungswerte für Lärmimmissionen.....	12
Tabelle 4: Ausgleichsmaßnahme: Obstwiese.....	14
Tabelle 5: Bilanzierung nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt.....	15

Literaturverzeichnis

- LUS 1994: LUS GmbH Labor für Umweltschutz und chemische Analytik, Untersuchung des ehemaligen Tankstellengeländes der Betriebstankstelle Beendorf auf Schadstoffe und Verunreinigungen, 1994
- UTGW 1996: Umwelttechnisches geologisches Büro Wanske, Sanierung nach § 4 AbFG von ölkontaminiertem Boden der ehemaligen LPG-Tankstelle Beendorf, 1996
- Modell-Sachsen-Anhalt: , Richtl. über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land S-A, 2004

Gesetze und Verordnungen

- BauGB..... Baugesetzbuch, Fassung vom 21.06.2005; BGBl. I S. 1818
- BauNVO..... Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, Neufassung vom 23.1.1990 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993, BGBl. I, S. 466
- BauO LSA..... Bauordnung Sachsen-Anhalt vom 20.12.2005, BVBl. LSA 2005, S. 769
- BBodSchG..... Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit: „Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten“ (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (Fundstelle: BGBl. I S. 502, 1998)
- BBodSchV..... Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit: Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12.07.1999 (Fundstelle: BGBl. I S. 1554, 1999)
- BImSchG..... Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I, S. 880), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.10.1998 (BGBl. I, S. 3178)
- BNatSchG..... Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit: „Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege“ (Bundesnaturschutzgesetz) vom 25.03.2002 (Fundstelle: BGBl. I, 2002, 1193)
- NatSchG LSA..... Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt: „Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt“ vom 23.07.2004 (Fundstelle: GVBl. LSA Nr. 41/2004)
- ROG..... Raumordnungsgesetz vom 18.8.1997, zuletzt geändert: 24.6.2004
- TA Lärm..... Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit: „Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz“ (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBl. Nr. 26/1998 S. 503)
- UVPG..... Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 21.02.1990 (BGBl. I, S. 205) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I, 1950) 25.06.2005
- WG LSA..... Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. April 1998 (GVBl. LSA 1998, S. 186) Zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2004, GVBl. LSA 2005, S. 208

1 Allgemeines

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Beendorf beabsichtigt am südlichen Ortsrand, die Bebauung einiger Grundstücke durch eine Ortsabrundung zu ermöglichen.

Der Eigentümer der Fläche ist an dieser Entwicklung interessiert und hat mit der Gemeinde eine Vereinbarung über die Durchführung eines entsprechenden Bauleitplanverfahrens getroffen, in der er sich verpflichtet die Kosten der Planaufstellung zu übernehmen.

1.2 Rechtsgrundlage, Verfahrensablauf

Die Gemeinde hat bereits begonnen, für diese Fläche einen Bebauungsplan aufzustellen und entsprechende Verfahrensschritte durchzuführen. Aufgrund der einfacheren Verfahrensdurchführung beabsichtigt die Gemeinde jedoch nun, für das Plangebiet eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu verabschieden.

Voraussetzung dafür ist, dass die Abrundungsfläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist. Mit der nördlich und westlich anschließenden Bebauung, ist diese Bedingung im vorliegenden Fall erfüllt.

Als weitere Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung verlangt Abs. 5 des § 34 BauGB die Vereinbarkeit mit einer geordneten Städtebaulichen Entwicklung. Zur Deckung des Wohnbaulandbedarf hat die Gemeinde 1996 im Norden der Ortslage ein größeres Gebiet für Wohnbauentwicklung vorgesehen. Nach der Realisierung des ersten Abschnitts bestand jedoch kein ausreichender Bedarf mehr nach Baugrundstücken, dass weitere Bauabschnitte in Angriff genommen werden konnten. Eine deutliche Steigerung des Wohnbaulandbedarfs ist auch in Zukunft nicht zu erwarten, so dass eine vollständige Realisierung dieser Planung nicht mehr zu erwarten ist. Im Gegensatz zu der damit geplanten Entwicklung nach außen nutzt die Gemeinde mit der vorliegenden Planung die Möglichkeit bereits erschlossene Grundstücke durch eine Ortsabrundung für die Wohnbebauung nutzbar zu machen. Die Realisierung dieser Wohnbauentwicklung kann bedarfsgerecht mit 1 bis 2 Grundstücken pro Jahr erfolgen und so ein sinnvoller Beitrag zur notwendigen städtebaulichen Entwicklung durch Neubaumöglichkeiten in Beendorf gewährleisten wird. Der Umfang des Baulandangebotes durch die vorliegende Satzung liegt jedoch deutlich unter dem, was im Rahmen der Flächennutzungsplanung mit den dort anzusetzenden Planungshorizont von ca. 15 Jahren zu veranschlagen ist.

Eine entsprechende Anpassung des Flächennutzungsplan vor Inkrafttreten der Ergänzungssatzung ist nicht erforderlich. Die Anpassung erfolgt im Rahmen der nächsten Änderung.

1.3 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet schließt im Norden an die vorhandene Bebauung „Bahnhofstraße 6a“ (Tischlerei) an und reicht so weit nach Süden, dass es mit der westlich der Straße gelegenen Bebauung „Bahnhofstraße 10b“ endet.

Tabelle 1: Lage und Größe des Ergänzungsbereichs

Gemarkung	Beendorf
Flur	5
Flurstück	29 (teilweise)
Größe	3750 m ²

2 Planungsgrundlagen

2.1 Raumordnung

Derzeit liegt der Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg vom 26.02.2004, geändert am 30.6.2005 vor. Er wurde aus dem Landesentwicklungsplan (1999) des Landes Sachsen-Anhalt entwickelt.

Der Gemeinde Beendorf ist keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Insofern hat die Gemeinde lediglich den Wohnbaulandbedarf zu decken, der sich aus der Eigenentwicklung ergibt.

Andere raumordnerische Festlegungen für die Gemeinde oder das Plangebiet, die in der vorliegenden Ergänzungssatzung als planerische Vorgabe zu berücksichtigen wären, sind nicht enthalten.

Die obere Landesplanungsbehörde (Referat 309 beim Landesverwaltungsamt) stellt in ihrer Stellungnahme vom 6.9.2006 fest, dass die geplante Bebauung nicht raumbedeutsam ist. Eine landesplanerische Abstimmung ist demzufolge nicht erforderlich. Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg hat diese Auffassung in ihrer Stellungnahme vom 31.08.2006 bestätigt.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Beendorf ist seit dem 5.11.1991 rechtsgültig. Er weist für das Plangebiet „Fläche für Landwirtschaft“ aus.

Die benachbarten Bauflächen sind überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt. Neben der Wohnnutzung sind in diesen auch Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorhanden.

Landwirtschaftliche Betriebsstätten gibt es in Beendorf nicht. Lediglich Teile des Betriebsgeländes des auf der westlichen Seite der Bahnhofstraße gelegenen Verkehrsbetriebes gehen über die dargestellte gemischte Baufläche hinaus und nehmen auch Teile der dargestellten Grünfläche ein. Südlich des Plangebietes, zwischen der Bahnhofstraße (L41) und dem Rundahlsweg, erstreckt sich nach dem Flächennutzungsplan eine gewerbliche Baufläche, die im Norden von einer Planstraße begrenzt wird. Diese gewerbliche Baufläche umfasst die Anlagen des ehemaligen Kalibergbaus einschließlich der Kalihalde.

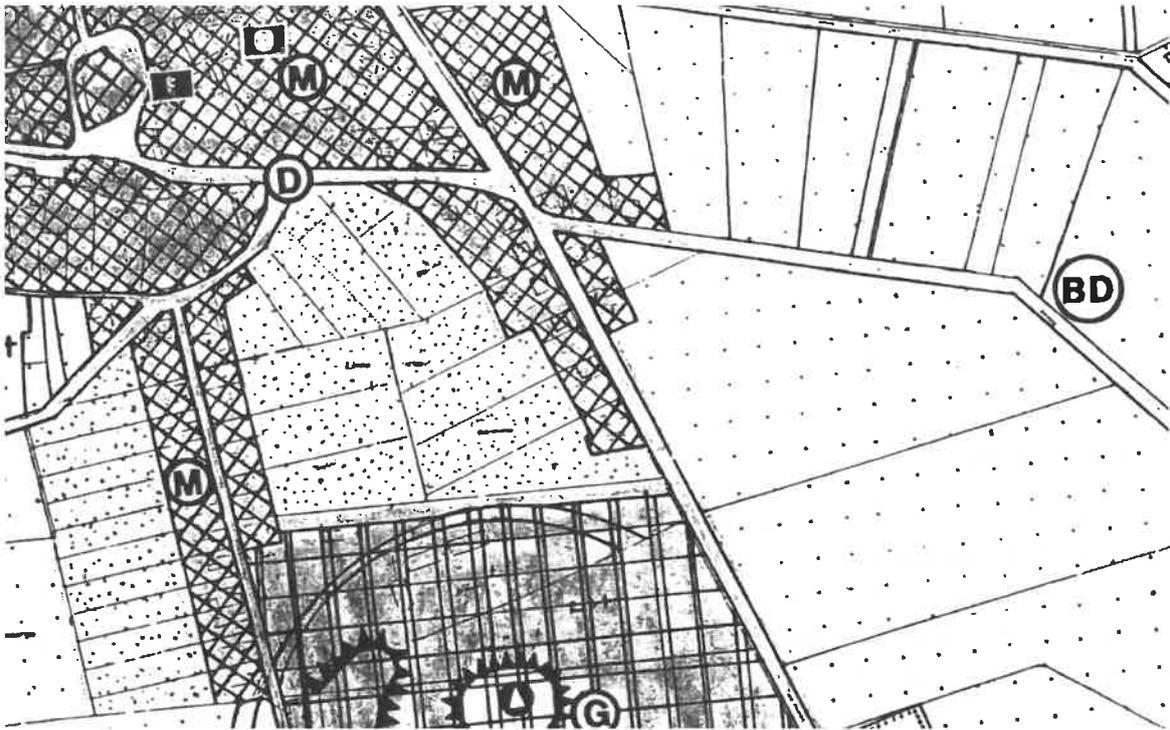


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Beendorf

2.3 Bergbau

Im Oberen Allertal erstreckt sich eine Salzlagerstätte von 40 - 50 km Länge und durchschnittlich 2 km Breite, die gegen Ende des 19. Jahrhunderts erschlossen wurde. Etwa 70 Jahre lang wurden hier Kalisalze und Steinsalz gefördert. Das entstandene Grubengebäude ist 5,6 km lang und maximal 1,4 km breit.

Nach Angaben des Landesamtes für Bergbau und Geologie¹ liegt das Plangebiet über den Grubenbauen der Kaligrube "Marie bei Beendorf". In diesem Gebiet durchgeführte Senkungsmessungen zeigten bisher keine signifikanten Werte. Die bergbaulichen Belange stehen der beabsichtigten Bebauung nicht entgegen. Seitens des Landesamtes für Geologie und Bergwesen bestehen zum Vorhaben somit keine Bedenken.

2.4 Sonstige Rechte im Plangebiet

Der Ergänzungsbereich ist in der Vergangenheit bereits baulich genutzt worden. Die LPG hatte hier bis Anfang der 90er Jahre eine Tankstelle. Teile des Ergänzungsbereichs sind heute noch befestigt. Baurechte sind jedoch nicht mehr vorhanden. Die Fläche liegt außerhalb der „im Zusammenhang bebauten Ortslage“ so dass die Zulässigkeit von Vorhaben zurzeit nach § 35 BauGB zu beurteilen ist.

Die Fläche ist frei von Baulasten und Grunddienstbarkeiten.

¹ Stellungnahme vom 14.12.2005

3 Planung

Im Plangebiet soll eine Bebauung entstehen, die sich nach Art und Umfang der Umgebung anpasst und das Ortsgefüge sinnvoll abrundet. Es ist mit 4 bis 5 freistehenden Gebäuden, vornehmlich Einfamilienhäuser, zu rechnen. Aufgrund der eindeutigen Prägung der umliegenden Bebauung ist ein gut fassbarer Rahmen für die Beurteilung des Einfügegebotes nach § 34 BauGB gegeben.

Entsprechend § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB werden einzelne Festsetzungen innerhalb des Ergänzungsbereiches getroffen.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist mit der umliegenden Gemengelage ein geeigneter Beurteilungsrahmen für die Anwendung des § 34 BauGB gegeben. Es ist eine Zulässigkeit von Vorhaben entsprechend eines Mischgebietes zu rechnen.

Die Gemeinde sieht hierzu kein Erfordernis, von der Möglichkeit einer Festsetzung nach § 9 Abs.1 BauGB Gebrauch zu machen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (**GRZ**) von **0,4** festgesetzt. Damit wird die zu anzunehmende Obergrenze (0,6 entsprechend MI-Gebiet) nicht ausgeschöpft. Den Bauherren steht jedoch bei den zu erwartenden Grundstücksgrößen ein ausreichender Gestaltungsrahmen zur Verfügung. Die Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen etc. entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO wird nicht eingeschränkt.

Die Gemeinde trifft diese Festsetzung aus der Pflicht heraus, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu berücksichtigen und begrenzt damit die Versiegelung und die daraus resultierenden negativen Umweltfolgen.

Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse und zur Bauweise werden ebenfalls nicht getroffen, da diese Größen im Baugenehmigungsverfahren nach der Eigenart der Umgebung beurteilt werden können.

Tabelle 2: Maß der baulichen Nutzung

Größe des Ergänzungsbereichs	3.750 m ²
festgesetzte GRZ	0,4
resultierende zulässige Grundfläche	1.500 m ²
maximale Überbauung und Befestigung (einschließlich Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Wege	2.250 m ²

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Flächen werden mit Hilfe von Baugrenzen festgesetzt. Diese halten von der Bahnhofstraße sowie der nördlichen und südlichen Ergänzungsbereichsgrenze einen Abstand von 3 m. Die östliche Baugrenze verläuft in einem Abstand von 27 m von der westlichen, so dass sich im Osten eine 10 m breite nicht überbaubare Zone ergibt. Damit ergibt sich eine von der Straße und deren Störwirkungen abgewandte Gartenzone, die durch die Bebauung abgeschirmt wird.

Diese Festsetzung wird insbesondere aus Gründen des Immissionsschutzes aufgenommen, da einerseits kein näheres Heranrücken an die Straße zugelassen werden soll und zum anderen eine der Straße abgewandte (ruhige) Gartenzone gesichert werden soll. Die Gartenzone soll jedoch Teil des Ergänzungsbereichs sein, um entsprechende Nutzungen und Nebenanlagen zu ermöglichen.

3.4 Erschließung

3.4.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Bahnhofstraße (Landesstraße L41) aus, durch direkte Grundstückszufahrten. Der betreffende Streckenabschnitt der L41 liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt.

Der Landesbetrieb Bau hat dieser Erschließung in einer Stellungnahme vom 3.10.2007 zugestimmt und darauf hingewiesen, dass für die einzelnen Zufahrten gesonderte Anträge an das Sachgebiet 232 beim LBB NL Mitte² zu stellen sind.

3.4.2 Regenwasser

Grundsätzlich sollte das Niederschlagswasser in Baugebieten dezentral, also auf den Grundstücken selbst zur Versickerung gebracht werden. Die zuständige untere Wasserbehörde beim Landkreis Ohrekreis weist in einer Stellungnahme vom 30.8.2006 auf diesen Grundsatz entsprechend § 150 Abs. 4 Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt hin.

Im vorliegenden Fall sind jedoch zwei besondere Sachverhalte zu beachten:

1. Aufgrund der früheren Nutzung des Ergänzungsbereichs als Reparaturstützpunkt und Tankstelle wurde eine Kontamination mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) nachgewiesen. Trotz einer Sanierung im Jahre 1996 bei der der belastete Boden ausgetauscht wurde ist mit Belastungen unterhalb des damaligen Sanierungswertes zu rechnen. Eine konzentrierte Versickerung über technische Anlagen wie Mulden, Rigolen oder Schächte, könnte den Transport dieser Restbelastung in das Grundwasser fördern und ist somit aus Gründen der Umweltvorsorge abzulehnen. Eine Versickerung über technische Anlagen ist demnach nur zulässig, wenn durch eine gutachterliche Prüfung die Unbedenklichkeit nachgewiesen wird. Eine derartige Lösung ist im Osten des Ergänzungsbereichs denkbar. Die flächenhafte Gartenbewässerung aus einem Regenwasserspeicher heraus ist unbedenklich.

² Landesbetrieb Bau Niederlassung Mitte, Tessenowstraße 12, 39114 Magdeburg, 0391-567-02

2. Im Untergrund stehen Tonschichten an, die eine Versickerung verhindern oder erschweren können. Gegebenenfalls ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes im Einzelfall zu untersuchen.

Insofern ist für die Entwässerung der bebauten und versiegelten Flächen die Anbindung an die zentrale Regenwasserableitung in der Bahnhofstraße zu nutzen oder eine Regenwasserleitung bis zum nächsten offenen Vorfluter 60 m nordöstlich des Ergänzungsbereichs zu führen.

3.4.3 Schmutzwasser

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über die zentrale Abwasserversorgung. Zuständig ist der Abwasserverband „Aller-Ohre“³. Die Anbindung der Baugrundstücke kann direkt über Hausanschlüsse an den vorhandenen SW-Kanal in der Bahnhofstraße erfolgen.

3.4.4 Trinkwasser

Die Erschließung mit Trinkwasser kann von der vorhandenen Leitung in der Bahnhofstraße direkt über Hausanschlüsse erfolgen. Zuständig für die Trinkwasserversorgung ist die Heidewasser GmbH (früher Wassergesellschaft Börde-Westfläming mbH⁴), die in einer Stellungnahme vom 11.09.2006 mitgeteilt hat, dass für den Ergänzungsbereich die Versorgung von maximal 5 Einfamilienhäusern gesichert werden kann. Die Anschlüsse sind separat zu beantragen.

3.4.5 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist durch die Gemeinde zu sichern.

Die Wassergesellschaft Börde-Westfläming mbG weist in einer Stellungnahme vom 11.09.2006 darauf hin, dass die Löschwasserversorgung nicht aus dem Trinkwassernetz gesichert werden kann. Dennoch würde im Brandfall das Trinkwassernetz für die Löschwasserversorgung genutzt werden. Hierzu ist ein Hydrant vor der Tischlerei (Bahnhofstraße 6a) vorhanden.

Unerschöpfliche Löschwasservorräte sind erst in größerer Entfernung verfügbar (z.B. die Aller).

3.4.6 Energie und Telekommunikation

Die Versorgung mit elektrischer Energie und Gas erfolgt durch die E.ON Avacon AG⁵. Die Anbindung kann direkt an die vorhandenen Netze in der Bahnhofstraße erfolgen.

Für die Anbindung an des Telekommunikationsnetz steht in der Bahnhofstraße eine Leitung der Deutschen Telekom AG⁶ zur Verfügung. Hausanschlüsse sind separat zu beantragen.

3.5 Einwirkungen stillgelegten Bergbaus

Zum Bergbau im Bereich der Ortslage Beendorf wurden bereits im Abschnitt 2.3 Ausführungen gemacht. Die zuständige Aufsichtsbehörde, das Landesamt für Geologie und Bergwesen hat darauf

3 Abwasserverband „Aller-Ohre“, Im Grund 10, 39345 Flechtingen, 039054/989-0

4 HEIDEWASSER GmbH Postfach 1430 39004 Ligdeburg, 03 91/ 28 96 80

5 E.ON Avacon AG, Ohrsleber Weg 5, 38364 Schöningen, 05352/939-0

6 Deutsche Telekom AG, 39096 Magdeburg, 0391/585-2102

hingewiesen, dass sich das Plangebiet über den Grubenbauen der Kaligrube "Marie bei Beendorf" befindet. In diesem Gebiet durchgeführte Senkungsmessungen zeigten bisher keine signifikanten Werte. Die bergbaulichen Belange stehen der beabsichtigten Bebauung nicht entgegen. Seitens des Landesamtes für Geologie und Bergwesen bestehen zum Vorhaben keine Bedenken.

3.6 Altlasten

Im Plangebiet bestand eine Nutzung als Tankstelle und Reparaturstützpunkt. Die aus dieser Nutzung resultierenden Bodenverunreinigungen wurden inzwischen durch einen Bodenaustausch beseitigt. Eine Beeinträchtigung der geplanten Nutzung oder der Umweltschutzgüter ist daher nicht zu befürchten, wenn bestimmte Hinweise beachtet werden. Nähere Ausführungen hierzu sind im Abschnitt 4.2.1 enthalten.

3.7 Planrealisierung

Das Plangebiet ist in Privatbesitz und steht zur Realisierung der geplanten Bebauung zur Verfügung. Sollten noch Details zur Erschließung und zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer zu regeln sein, wird ein entsprechender Vertrag vor dem Beschluss über die Ergänzungssatzung geschlossen.

Eine erhebliche Kostenbelastung für die Gemeinde entsteht durch die Planung nicht. Das Erschließungsbeitragsrecht und die Regelungen zur Kostenerstattung nach § 135 a ff BauGB kommen nicht zur Anwendung.

4 Umweltbelange

4.1 Einleitung

4.1.1 Anforderungen an die Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Auswirkungen der Satzung auf die Umwelt sind im Rahmen des Verfahrens zu ermitteln und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen. Dies erfolgt jedoch nicht nach den formellen Vorgaben des BauGB für den Umweltbericht.

4.1.2 Ziele des Umweltschutzes (Fachgesetze, Fachpläne und Schutzgebiete)

Die wichtigsten in der vorliegenden Planung zu beachtenden Gesetze, die generelle Umweltschutzziele beinhalten, sind im Verzeichnis der Gesetze und Verordnungen aufgeführt. Sie werden gegebenenfalls in den Abschnitten zu den einzelnen Schutzgütern zitiert.

Aus den Raumordnungsplänen und der Flächennutzungsplanung ergeben sich keine Umweltschutzziele für das Plangebiet.

Der Landschaftsrahmenplan für den ehemaligen Landkreis Ohrekreis enthält für den Ergänzungsbereich keine näheren Umweltziele.

Der Ergänzungsbereich befindet sich nicht (mehr) innerhalb eines nach den §§ 30 bis 36 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt geschützten Gebietes. Es sind auch keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 37 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt betroffen.

Im Rahmen der Neuverordnung des Landschaftsschutzgebietes "Harbke-Allertal" vom 8.12.2006 wurden u.a. der Ergänzungsbereich und weitere ortsnahe Ackerflächen bei Beendorf aus dem LSG ausgegliedert. Das LSG Harbke-Allertal ist mehr als 100 km² groß und erstreckt sich von Sommersdorf bis Seggerde. Es wird von der topographischen Situation des Allertals geprägt und umfasst sowohl typische Auenstrukturen entlang des Flusslaufs wie auch wertvolle Wälder und Magerrasen auf den mesozoischen Gesteinen der Talkanten.

Trinkwasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Im Ergänzungsbereich und seiner unmittelbaren Umgebung befinden sich keine Baudenkmale. Für die Existenz von Bodendenkmalen im Ergänzungsbereich gibt es keine Hinweise. Aufgrund der früheren Nutzung sind entsprechende Funde oder Befunde unwahrscheinlich.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter sowie der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Der Ergänzungsbereich befindet sich in der naturräumlichen Haupteinheit des Ostbraunschweigischen Flachlandes und ist dort der Untereinheit „Ohre-Aller-Hügelland“ zuzuordnen. Durch die Hebung der Weferlinger Triasplatte zwischen dem Allertalgraben im Südwesten und dem Flechtinger Höhenzug im Nordosten treten in der Gegend um Beendorf Unterer Muschelkalk und tonig ausgebildeter Oberer Buntsandstein an die Oberfläche. Die im Buntsandstein eingelagerten Gipse sind zum Teil ausgelaugt worden. Der Allertalgraben ist mit Paketen des Unteren und Oberen Muschelkalks ausgefüllt, die mit Buntsandsteinschollen verkeilt sind [LP LSA 94]. Aufgrund der tonreichen Untergrundgesteine und der aus ihnen entstandenen Umlagerungsdecken haben sich stauwasserbeeinflusste Bodenformen (Staugleye auf karbonatischen Substraten) gebildet. Die Muschelkalkstandorte werden von Rendzinen eingenommen.

Im Oberen Allertal befindet sich eine Salzlagerstätte, über deren Grubenbauen sich das Plangebiet befindet.

4.2.1 Boden

Bei den oberflächennahen Bodenschichten im Plangebiet handelt es sich ursprünglich um Decklehmsande, an die nach Süden lößbestimmte Parabraun- und Fahlerden anschließen.

Der Boden im Ergänzungsbereich ist jedoch bereits wesentlichen Veränderungen unterworfen. Das Gelände wurde ehemals als Reparaturstützpunkt mit Tankstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes genutzt und war dazu teilweise bebaut. Der natürliche Bodenaufbau ist durch die Bauarbeiten und Flächenbefestigungen gestört. Im Rahmen dieser Nutzung kam es zu Mineralöleinträgen in den Untergrund, die nach dem Abriss der Hochbauten erkundet wurden [LUS 1994].

1996 wurde eine umfassende Sanierung des Geländes durchgeführt, bei der ca. 150 m² belasteter Boden (bis in eine Tiefe von 1,9 m) entnommen und durch unbelasteten Boden ersetzt wurde. Zur Sanierung erfolgte eine gutachterliche Begleitung, um die Erfüllung des Sanierungsziel feststellen und nachweisen zu können.[UTGW 1996]

Mit der beabsichtigten Bebauung an diesem Standort entspricht die Gemeinde dem Grundsatz der Raumordnung „der Wiedernutzbarmachung brachgefallener Siedlungsflächen Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen zu geben“.

Bei der Neubebauung dieser Flächen ist jedoch Sorge zu tragen, dass aus der nachgewiesenen Belastung keine negativen Folgen für den Menschen oder andere Umweltschutzgüter entstehen.

Aus dem vorliegenden Sanierungsgutachten ergibt sich, dass für eine übliche Wohnnutzung keine Beeinträchtigungen aus eventuell verbliebenen Belastungen zu erwarten sind. Lediglich beim Bau unterkellerten Häuser könnte die ehemalige „Sanierungsfront“ wieder erreicht werden, und Bodenmaterial anfallen, das nicht ohne weiteres als „unbelastet“ weiterverwendet werden kann, sondern als Abfall zu behandeln ist. Solche Materialien können nur unter bestimmten Voraussetzungen wiederverwendet oder auf geeigneten Deponien abgelagert werden. Die in einem derartigen Fall zu erwartenden Mehrkosten lassen kein erhebliches wirtschaftliches Risiko für die geplante Bebauung erwarten.

Als weiterer Gefährdungspfad ist das Sickerwasser zu beachten, das die geringen Restbelastungen in den tieferen Bodenschichten mobilisieren und dem Grundwasser zutragen könnte. Aus Gründen der Umweltvorsorge ist im Plangebiet daher auf die Versickerung von Oberflächenwasser in technischen Anlagen wie Mulden, Schächten oder Rigolen zu verzichten, sofern die Unbedenklichkeit nicht im Einzelfall nachgewiesen wird.

Im Rahmen der Planrealisierung kommt es zur Versiegelung und Störung des Bodens durch Hoch- und Tiefbaumaßnahmen. Der maximale Umfang der zulässigen Versiegelung ist in Tabelle 2 dargestellt. Die verschiedenen Bodenfunktionen wie Grundwasserneubildung, Verdunstung, Standort für höhere Pflanzen werden dadurch ausgesetzt. Diese Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sind als Eingriff zu werten und durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren.

4.2.2 Wasser

Oberflächengewässer sind direkt im Ergänzungsbereich nicht zu finden. Einige Hundert Meter östlich des Plangebietes verläuft die Aller von Südost nach Nordwest. Nördlich des Plangebietes quert ein Graben die Ortslage Beendorf von Südwest nach Nordost, bevor er in die Aller mündet.

Das Plangebiet wird von Grundwasser nicht beeinflusst. Das Auftreten von Schichtenwasser kann aufgrund der Tonschichten im Untergrund jedoch nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund des relativ dichten, tonigen Untergrundes kommt es zu einer geringen Versickerung, und die entstehende Staunässe verstärkt den Abfluss des Oberflächenwassers [LP LSA 94].

Dementsprechend ist die Grundwasserneubildungsrate im Gebiet relativ niedrig.

Da das Grundwasser eng mit dem Boden verknüpft ist, sind die im Abschnitt zum Boden erläuterten Vorbelastungen als Gefährdungspotential für das Grundwasser zu werten.

Durch die geplante Bebauung sind ausschließlich die indirekten negativen Wirkungen über den Boden auf das Grundwasser zu erwarten.

4.2.3 Klima/Luft

Großräumig befindet sich Beendorf im Übergangsbereich zwischen kontinental geprägtem und ozeanisch beeinflusstem Klima. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 8,5 °C, wobei die relativ niedrigen Julimitteltemperaturen mit 17,5 °C auf die atlantische Ausgeglichenheit des Klimas hinweisen. Es dominieren westliche und südwestliche Winde. Die Summe der jährlichen Niederschläge ist mit ca. 600 mm relativ hoch.

Aus der Topografie des Geländes kann auf das kleinräumige Geländeklima geschlossen werden. Dies ist von der offenen Freifläche im Plangebiet geprägt. In klaren Nächten entsteht aufgrund der Abstrahlung Kaltluft, die in die tiefer gelegenen Bereiche der Allerniederung abfließt. Gehölzbestände, die der Frischluftproduktion und dem Luftaustausch spürbar dienen könnten, sind im Gebiet nicht vorhanden.

Belastungen des Klimas und der Luft sind im Gebiet nicht zu unterstellen. Es wird von einer regionaltypischen klimatischen Situation ausgegangen.

Aus der geplanten Bebauung ergeben sich Belastungen des Klimas nur mittelbar über die Beseitigung der Vegetation und die Versiegelung. Die verminderte Verdunstung führt zu größeren Höchsttemperaturen.

4.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Als wesentliches Kriterium zur Beurteilung der Betroffenheit der Arten und Lebensgemeinschaften werden die vorhandenen Biotoptypen erfasst und bewertet, da sie als hochaggregierte Indikatoren für die Arten- und Lebensgemeinschaften sowie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts insgesamt fungieren (siehe hierzu auch [Modell-Sachsen-Anhalt]).

Die Biotop- und Nutzungstypen im Ergänzungsbereich wurden im August 2006 durch eine Begehung erfasst. In der Anlage 1 sind sie für das Plangebiet und die direkte Nachbarschaft dargestellt.

Der Ergänzungsbereich ist ein eingefriedetes Gelände, das von extensivem Scherrasen eingenommen wird. Am östlichen und südlichen Rand stehen einige kleinere Nadelgehölze (Fichte, Kiefer). Teilbereiche der Fläche sind vegetationslos und lassen Schotter erkennen, der nach dem Abriss der Gebäude in diesem Bereich verblieben ist.

Seltene oder geschützte Tier- oder Pflanzenarten sind in diesem Bereich aufgrund der Pflege und der Strukturarmut nicht zu erwarten. Die Fläche hat nur eine geringe Bedeutung für die Arten und Lebensgemeinschaften.

In der Nachbarschaft des Ergänzungsbereichs besteht eine dorftypische Einzelhausbebauung mit größeren heterogenen Gärten, die sich aus Scherrasen, Nutzgarten, Blumenbeeten und Obstgehölzen zusammensetzen.

Im Osten und Süden schließt eine Ackerfläche an.

Durch die beabsichtigte Bebauung wird der vorhandene Biotoptyp beseitigt und die daran gebundene Lebensgemeinschaft aus dem Gebiet verdrängt.

Im Bereich der neuen Gebäude und befestigten Flächen werden auch keine neuen Lebensräume für einheimische Arten entstehen. Der Umfang dieser Flächen wird bei den Betrachtungen der zu erwartenden Umweltfolgen mit dem höchst zulässigen Maß von 60% der Baufläche (GRZ 0,4 zuzüglich 50% Überschreitung durch Nebenanlagen etc.) angenommen.

Im übrigen Grundstücksbereich werden Hausgärten entstehen, für die eine Mischung aus Scherrasen, Beeten und Gehölzpflanzungen anzunehmen ist. In diesen Strukturen wird sich eine neue Lebensgemeinschaft einfinden, die vor allem die typischen Vertreter des Siedlungsrandes der Säugetiere und Vögel sowie eine Vielzahl von Insekten und Kleinlebewesen aufweisen wird.

Östlich der Ergänzungsbereichs soll eine Obstwiese angelegt werden, die nur extensiv zu pflegen ist. Damit wird eine typische Ortsrandstruktur mit positiver landschaftlicher und ökologischer Wirkung geschaffen. Aufgrund der geringeren Störintensität als im sonstigen Siedlungsbereich ist hier mit einer größeren Artendichte und -vielfalt zu rechnen, wodurch ein positives Gegengewicht zu den Beeinträchtigungen innerhalb der Bauflächen geschaffen wird.

4.2.5 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird in diesem Bereich von der Ortsrandsituation geprägt, die sich durch die lockere Bebauung mit größeren Gärten auszeichnet. Eine gewisse Durchgrünung der Gärten mit Obstgehölzen und Sträuchern sorgt für eine Vermittlung zwischen der Bebauung und der freien Landschaft. Im Ergänzungsbereich selbst sind keine landschaftsästhetisch wertvollen Strukturen vorhanden. Die Gehölze sind zur Zeit noch zu klein, um eine Wirkung im Landschaftsbild zu entfalten. Da es sich um Fichten und Kiefern handelt, die keine landschaftstypischen Gehölze sind, ist ihnen auch mit zunehmendem Alter kein besonderer Wert für das Landschaftsbild zu unterstellen.

Durch die Ergänzungssatzung wird eine zusätzliche Bebauung am Siedlungsrand ermöglicht, die durch entsprechende Maßnahmen landschaftlich einzubinden ist. Dies erfolgt vor allem durch eine Streuobstwiese, die in östlichen Anschluss an den Ergänzungsbereich entwickelt werden soll. Da die zusätzliche Bebauung entlang der Bahnhofstraße nur soweit erfolgt, soweit bereits eine einseitige Bebauung besteht (Ortsabrundung), kommt es zu keinem „Hinauswachsen“ in die freie Landschaft.

4.2.6 Mensch

Immissionsschutz

Die durch die Ergänzungssatzung ermöglichten Nutzungen werden sich entsprechend der anzuwendenden Anforderungen des § 34 BauGB hinsichtlich ihres Störungsgrades sowie ihrer Schutzwürdigkeit in die vorhandenen Strukturen an der Bahnhofstraße einfügen.

In direkter Nachbarschaft sind mit einer Tischlerei und einer Praxis für medizinische Fußpflege Gewerbebetriebe vorhanden, die bisher hinsichtlich ihres Störungsgrades zu keinen Konflikten mit der umgebenden Wohnnutzung geführt haben. Insofern ist auch für die nun geplante Bebauung

nicht mit erheblichen Belästigungen zu rechnen. Maßgeblich für die Beurteilung zumutbarer Immissionen bei der Neuausweisung von Bauflächen ist die DIN 18005. Es kann von einem Schutzanspruch wie bei einem festgesetzten Mischgebiet ausgegangen werden.

Tabelle 3: Orientierungswerte für Lärmimmissionen

Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Mischgebiete		
	tags (6.00 – 22.00 Uhr)	nachts (22.00 – 6.00 Uhr)
Gewerbelärm	60 dB(A)	45 dB(A)
Verkehrslärm	60 dB(A)	50 dB(A)

Der Ergänzungsbereich darf selbst ebenfalls nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe beinhalten. Für diese kann eine Verträglichkeit mit der Umgebung unterstellt werden, da keine besonders schutzwürdigen Nutzungen vorhanden sind.

Als weitere Immissionsquelle ist die Landesstraße zu betrachten. Aufgrund des eher geringen Verkehrsaufkommens ist die Lärmbelastung nicht sehr hoch. Da die Baufläche jedoch wenige Meter von der Fahrbahn entfernt beginnt, ist im Plangebiet mit Überschreitungen der Orientierungswerte zu rechnen. Da auch die Baugrenze nur einen Abstand von 3 m zum Flurstück der Landesstraße einhält, gilt dies möglicherweise auch für die zukünftige Bebauung. Für die Bebauung kann darauf verwiesen werden, dass die nach der gültigen Wärmeschutzverordnung einzubauenden Fenster sowie alle anderen Außenwandbauteile bereits einen passiven Lärmschutz gewährleisten, der einem Lärmpegelbereich II genügt.

Für die der Straße abgewandten Gebäudeseiten sind deutlich geringere Immissionen zu erwarten, so dass durch die Orientierung von Schlaf- und Wohnräumen nach Osten (mit mindestens einem Fenster) ein ausreichender Schutz der Wohnnutzung gewährleistet werden kann.

Für die Aufenthaltsbereiche auf den Grundstücken (z.B. Terrasse) empfiehlt sich ebenfalls eine Anordnung östlich der Gebäude oder in größerem Abstand von der Straße.

Durch die Nutzung der Ackerflächen und die damit verbundenen - hauptsächlich in den Erntemonaten auftretenden - Staub- und Lärmimmissionen können sich Belastungen ergeben. Durch die im Osten festgesetzte Grünfläche besteht der Konflikt an dieser Seite nicht. Im Übrigen ist darauf zu verweisen, dass entsprechende Belästigungen nur an wenigen Tagen im Jahr auftreten und zuzumuten sind, soweit sie einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung entsprechen.

Erholung

Das Plangebiet weist keine für die Erholungsnutzung der Beendorfer Bevölkerung bedeutenden Strukturen auf. Die Beendorf umgebende Feldflur, insbesondere das LSG Harbke-Allertal, bietet gute Erholungsmöglichkeiten im direkten Wohnumfeld.

4.2.7 Kultur- und Sachgüter

Besondere Kultur- oder Sachgüter sind im Ergänzungsbereich nicht vorhanden.

4.3 Maßnahmen

„Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.“
(§ 1a Abs.3 BauGB)

4.3.1 Vermeidung/Minimierung

Mit der Nutzung eines bereits baulich vorgeprägten Standortes für die geplante Siedlungserweiterung können die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes gering gehalten werden.

Im Plangebiet befinden sich keine besonderen Pflanzen oder sonstige Objekte, für die Schutzmaßnahmen festzusetzen wären.

Hinsichtlich der zu erwartenden geringen Restbelastung mit Mineralölkohlenwasserstoffen aus der ehemaligen Nutzung des Grundstücks als Tankstelle erfolgt ein Hinweis zur Einschränkung der Versickerungsmöglichkeiten (siehe hierzu Abschnitt 4.2.1).

Weiterhin erfolgt ein Hinweis auf die Lärmbelastung durch die Landesstraße und den sinnvollen Umfang mit dieser Situation (siehe hierzu Abschnitt 4.2.6).

4.3.2 Ausgleich

Ausgleich innerhalb des Ergänzungsbereichs

Innerhalb des Ergänzungsbereichs werden die nicht bebauten Flächen begrünt. Dabei ist von einer Mischung von Nutz- und Zierflächen mit Beeten, Scherrasen und dauerhaften Strauch- und Baumpflanzungen auszugehen. Festsetzungen hierzu erfolgen nicht, da sie die Gestaltungsfreiheit des Bauherren unangemessen einschränken würden. Dennoch kann die Gemeinde von einer typischen Ausprägung dieser Flächen ausgehen und ihnen eine entsprechende Ausgleichswirkung als neu geschaffene Lebensräume zuweisen.

Da den bebauten Flächen keine Funktionen im Naturhaushalt zuzuordnen sind, ist innerhalb des Ergänzungsbereichs insgesamt mit einem „ökologischen Defizit“ zu rechnen.

Obstwiese

Auf der an den Ergänzungsbereich östlich angrenzenden Fläche soll eine Obstwiese zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Naturhaushalts angelegt werden. Damit werden neue Lebensräume für die Arten und Lebensgemeinschaften geschaffen und die Bodenfunktionen gestärkt. Die Fläche dient weiterhin der landschaftsgerechten Neugestaltung des Ortsrandes. Die Maßnahme wird durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Grundstückseigentümer gesichert.

In der folgenden Tabelle sind die Anforderungen für die Entwicklung der Obstwiese aufgeführt:

Tabelle 4: Ausgleichsmaßnahme: Obstwiese

Größe der Obstwiese	1.700 m ²
Bepflanzung	mindestens 20 Obstbäume
Pflanzqualität:	Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm
Bindung:	Pflege, dauerhafter Erhalt, Nachpflanzen abgängiger Bäume
Pflege/ zulässige Nutzung	Mähwiese 1 bis 2 Schnitte pro Jahr

Bilanzierung nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt

Grundlage der nachfolgenden Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist die „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ (kurz: Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) Danach werden die Biotope mit Faktoren bewertet, die auf die betroffene Grundfläche der Biotope bezogen werden, um die Beeinträchtigungen bzw. die Aufwertungen zu bilanzieren.

Dieses Modell ist nach dem Erlass vom 27.12.2004 von den zuständigen Behörden auf die Eingriffsregelung nach § 18 ff NatSchG LSA anzuwenden. Für die Ergänzungssatzung, in der die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB i.V. mit den Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes erfolgen, ist dieser Erlass demnach nicht bindend. Die Gemeinde ist jedoch bemüht, die Vergleichbarkeit der Anwendung der Eingriffsregelung zu fördern und legt eine entsprechende Bilanzierung vor.

Grundlage der Bilanzierung ist die in Anlage 1 dargestellte Biotoptypenkartierung.

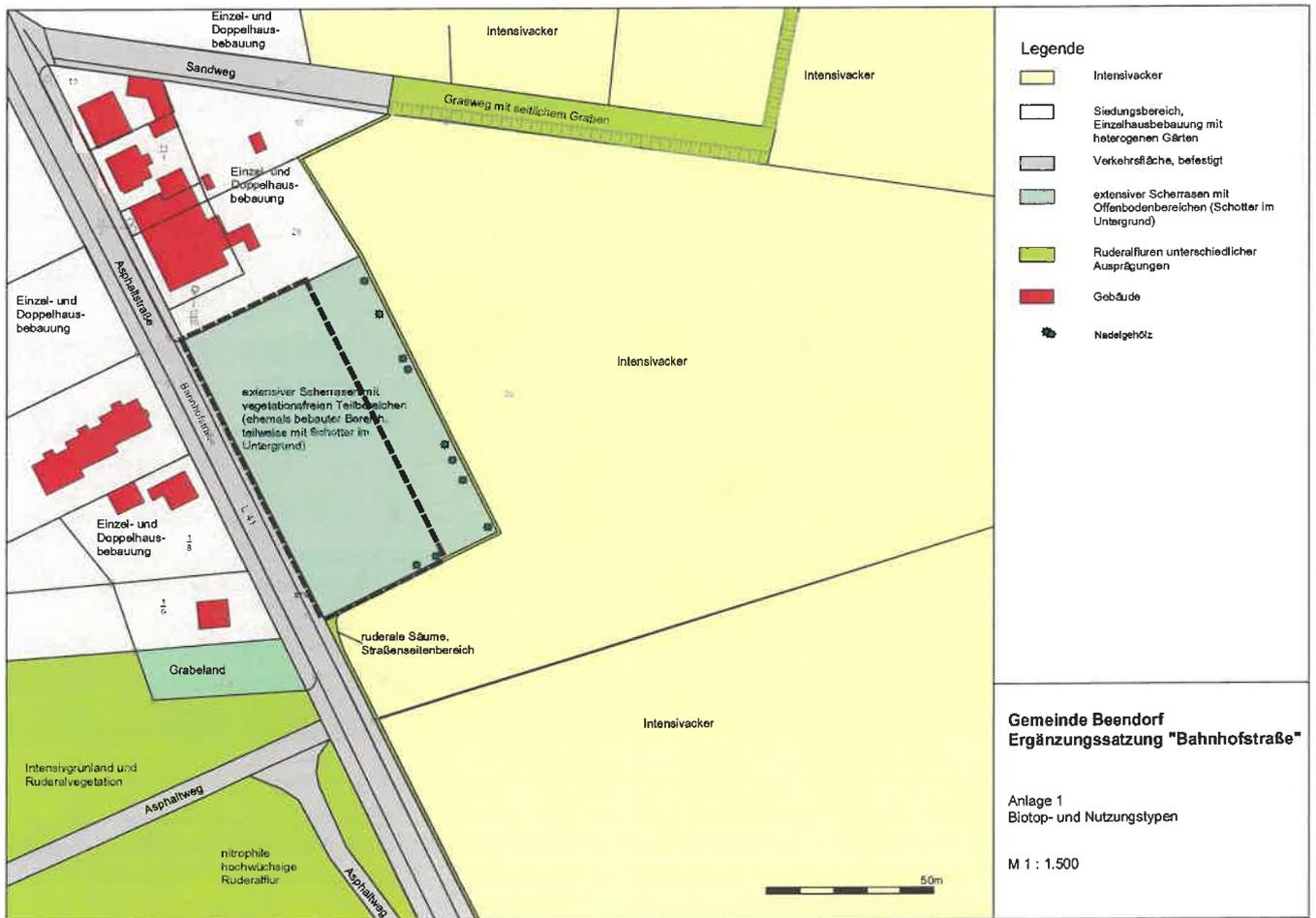
Die erfasste Ausprägung des Plangebietes lässt sich nicht eindeutig einem der Biotoptypen des Bewertungsmodells zuordnen, so dass ein Mischtyp gebildet und der Biotopwert entsprechend Abschnitt 2.2.6 des Erlasses interpoliert wird.

Für die Planung wird die maximale Ausnutzung der zulässigen Bebauung und Versiegelung (60% der Baufläche), also der ungünstigste Fall, unterstellt, der in der Praxis meist deutlich unterschritten wird. Für die übrigen Grundstücksflächen wird eine typische Gestaltung angenommen und der Biototyp „Ziergarten“ angesetzt.

Tabelle 5: Bilanzierung nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt

Bestand				
Biotoptypen	Code	Biotopwert	Fläche	Flächenwert
Mischtyp: befestigter Platz / Scherrasen (Ergänzungsbereich)	BW / GSB	0 / 7 resultierend: 5	3.750 m ²	18.750 WE
Mischtyp: befestigter Platz / Scherrasen (Ausgleichsfläche)	BW / GSB	0 / 7 resultierend: 5	1.700 m ²	8.500 WE
Summe Bestand			5.450 m²	27.250 WE
Planung				
Biotoptypen	Code	Planwert	Fläche	Flächenwert
Bebaute Fläche	BW.	0	2.250 m ²	0 WE
Ziergärten	AKC	6	1.500 m ²	9.000 WE
Zwischensumme: (Ergänzungsbereich)			3.750 m²	
Streuobstwiese (Ausgleichsfläche)	HSA	15	1700 m ²	25.500 WE
Summe Planung			5.450 m²	34.500 WE
Saldo: Planung abzügl. Bestand				7.250 WE

Die aufgeführte Bilanzierung weist ein positives Saldo der Werteinheiten aus, so dass eine vollständige Kompensation der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes unterstellt werden kann.



Einzel- und Doppelhausbebauung

Intensivacker

Intensivacker

Sandweg

Grasweg mit seitlichem Graben

Einzel- und Doppelhausbebauung

Einzel- und Doppelhausbebauung

Asphaltstraße

extensiver Scherrasen mit vegetationsfreien Teilbereichen (ehemals bebauter Bereich teilweise mit Schotter im Untergrund)

Intensivacker

Einzel- und Doppelhausbebauung

Grabeland

ruderales Säume, Straßenseitenbereich

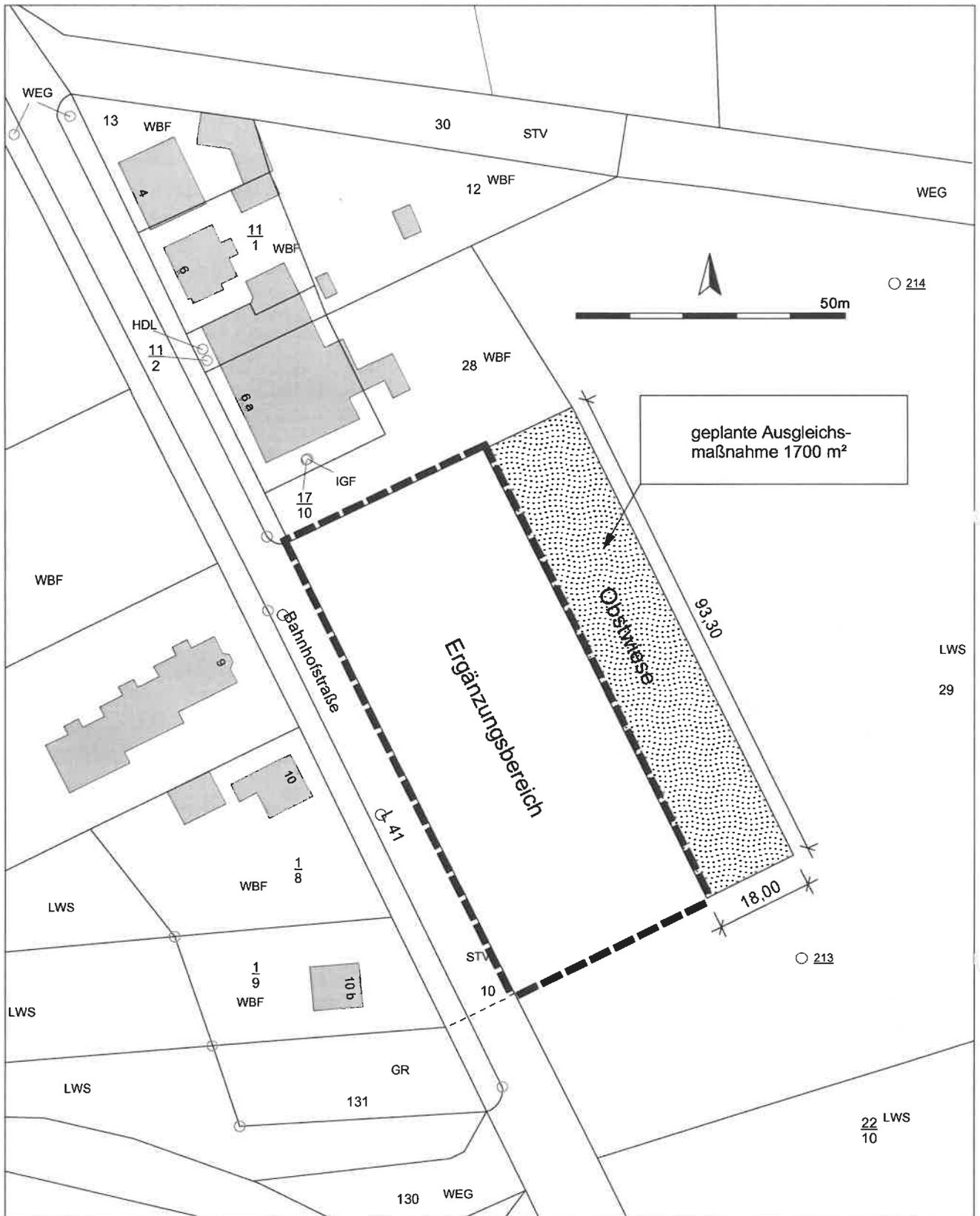
Intensivacker

Intensivgrünland und Ruderalvegetation

Asphaltweg

nitrophile hochwüchsige Ruderalflur

Asphaltweg



Kartengrundlage

Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte
 1:1000 des Landesamtes für Vermessung und
 Geoinformation
 Gemeinde: Beendorf, Gemarkung: Beendorf, Flur: 5
 Stand der Planunterlage: 12/2005
 Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt
 durch das Landesamt für Vermessung und
 Geoinformation am: 1.2.2007
 Aktenzeichen: A9-31564/07

**Gemeinde Beendorf
 Ergänzungssatzung "Bahnhofstraße"**

**Anlage 2
 Lage der Ausgleichsmaßnahme**