

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr.18/92

1. Allgemeines

Gemäß des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 11.02.1992 ist für die Umnutzung von Grünland zur Wohnfläche ein Eingriff in Natur und Landschaft zu verzeichnen. Durch gezielte landschaftsplanerische Maßnahmen ist der Eingriff in seinen negativen Auswirkungen auf Naturschutz und Landschaftspflege einzugrenzen und durch Ausgleichsmaßnahmen sind die Beeinträchtigungen abzumindern, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Die vorliegende Unterlage stellt eine Untersuchung des Zustandes von Natur und Landschaft im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.18/92 dar, die zudem die im Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen vorbereitend klärt und die Umsetzung im Bebauungsplan kommentiert.

2. Vorhandene Situation im Baugebiet

Das Baugebiet (3,7 ha) war bisher zu 75 % Grünfläche mit einem hohen Anteil an Baumpflanzung (ca. 4.000 m<sup>2</sup> - 1,2,3 oder 4 reihig gestaffelte Pflanzung mit fast 90 % Pappelgehölz und einem Pflanzalter von ca. 20 Jahren).

Die Kernfläche wird von drei Seiten von der angrenzenden Bebauung eingegrenzt und wird im westlichen Bereich durch die Schlachthofstraße von der zukünftigen Mischgebietsfläche (lt. Flächennutzungsplan) getrennt.

Im östlichen Teil des Bebauungsplanes schließt sich eine Kleingartenanlage an das Baugebiet an. Eine einreihige Pappelpflanzung parallel zur östlichen Häuserfront grenzt das Plangebiet von der freien Landschaft ab.

Landschaftsschutzgebiete, Biotope und Naturdenkmale sind im Baugebiet nicht vorhanden.

Deponieflächen sowie andere Umweltgefährdungen sind im Baugebiet nicht bekannt.

Die Oberflächenentwässerung des Gebietes erfolgt über die Straßenentwässerung bzw. über Versickerung.

Durch bzw. am Rande des Plangebietes verlaufen Trassen der Ortsentwässerung und der Trinkwasser-, Gas- und Elektroversorgung.

Die o.g. Situation ist aus dem beiliegenden Lageplan "IST-Zustand Plangebiet Erweiterung Wohngebiet Friedensring" ersichtlich.

Einen bildlichen Eindruck vermitteln die beiliegenden Übersichtsfotos (Anhang 5).

### 3. Zukünftige Situation im Baugebiet

Das Plangebiet wurde laut Beschuß der Gemeindevertretungen der Stadt Staßfurt als Erweiterungsfläche für Wohnbebauung freigegeben. Durch den Bebauungsplan soll städteplanerisch das Gebiet entwickelt und festgesetzt werden.

Die Errichtung von mehrgeschossigen Mietwohnungsbauten mit ca. 100 Wohnungen hat eine umfangreiche Veränderung der vorhandenen Situation im Gebiet zur Folge. Deshalb haben die notwendigen Eingriffe in Landschaft und Natur mit der nötigen Sorgfalt und Fachkompetenz zu erfolgen.

Die Aussagen zu dieser Problematik haben den Inhalt, daß :

I.

der notwendige Oberbodenabtrag so zu erfolgen hat, daß ein schonender Umgang mit Mutterboden gewährleistet ist. Der abgetragene Mutterboden (i.d.R. 20 cm) ist gemäß DIN 18320 und § 202 BauGB zulagern und in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

II.

eine Oberflächenversiegelung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche einen unmittelbaren Bezug zur Grundwassersituation und der mengenmäßigen Belastung der Vorfluter hat.

Daher ist die Oberflächenversiegelung der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche auf ein vertretbares Maß zu reduzieren.

Folgende Festsetzungen sollten im Bebauungsplan fixiert werden:

- a. mindestens 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.
- b. die Verkehrsflächen werden mit Verbundpflaster erstellt, Parkflächen sind mit Öko-Pflaster oder Rasengittersteinen auszubilden. Beton- oder Asphaltfläche sind ausgeschlossen.

III.

die Ausgleichsmaßnahmen für das Baugebiet auf folgende Punkte abzielen sollen :

- a. Flächen gemäß § 9 (1) 25 BauGB

Abpflanzung zur angrenzenden Schlachthofstraße ist als Maßnahme zur Einbindung des Plangebietes und zur Abminderung von Konfliktsituationen zu sehen.

Dazu sollte ein mindestens 4 m breiter Grünstreifen dienen. Die Bepflanzung des Grünstreifens ist abgestuft und in drei Reihen zu gestalten.

Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mindestens 3 Stück je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbeplanzungsfläche sind mindestens 3 verschiedene Arten zu pflanzen

Die Fläche ist mit standortgerechten, laubabwerfenden Gehölzen zu bepflanzen.

Die Anzahl an Gehölzen sollte betragen:

- pro  $5 \text{ m}^2$  Grünfläche ein Strauch, Pflanzhöhe 1,00 m
- pro  $20 \text{ m}^2$  Grünfläche ein Baum Stammumfang 16 - 18 cm

Für den Parkbereich wird eine aufgelockerte Bepflanzung gewählt, die folgende Flächenverhältnisse aufweist:

- pro  $30 \text{ m}^2$  Grünfläche ein Strauch, Pflanzhöhe 1,00 m
- pro  $50 \text{ m}^2$  Grünfläche ein Baum Stammumfang 16 - 18 cm

Vorhandene Bäume und Sträucher sind soweit wie möglich zu erhalten und zu pflegen. Werden bei der Durchführung zulässiger Bauvorhaben Bäume oder Sträucher beseitigt, sind an anderer Stelle des Grundstückes angemessene, standortgerechte Ersatzbepflanzungen zu verwirklichen.

b. Stellplätze

Bei Parkflächen sind für 4 - 6 Stellplätze ein großkroniger Laubbau zu pflanzen und zwar so, daß eine Beschattung der Stellplätze durch die Baumkrone gewährleistet ist.

Diese Pflanzungen sind nicht der unter Pkt. II. genannten Grünfläche zuzuordnen.

c. Bodendeckende Gehölze und Ziersträucher sind im Bereich der Verkehrsflächen auszuschließen.

d. Einseitig besonnte Fassaden (Ost-West-Fassaden) sollten durch Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen gegliedert werden. Die Beschattung verhindert die Bildung von Zugluft (Sogwirkung) durch thermische Zirkulation vor den Fassaden und vermindert die Reflexionsstrahlung.

e. Die Investoren sind anzuhalten, einen Freiflächenplan für ihr Objekt zu erstellen und diesen mit dem Bauantrag einzureichen. Damit kann eine entsprechende Einflußnahme bei der Außenflächengestaltung, unter dem Aspekt der Landschaftspflege und des Naturschutzes, ausgeübt werden.

#### 4. Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Für das Plangebiet sollten folgende konkrete Ziele aus oben genannter Sicht erreicht werden:

a. Die Auswirkung der veränderten Nutzung des Baugebietes soll verhältnismäßig sein und einen Kompromiß der zukünftigen Nutzung und der Maßgabe der Landschaftspflege und des Naturschutzes gewährleisten.

Eine Verdrängung der geplanten Nutzung erscheint am Standort nicht gegeben und nicht gewollt.

b. Es ist ein Maßnahmekatalog in Form von Festsetzungen im Bebauungsplan zu erstellen, der die Einhaltung der Festlegung garantiert und somit zu gesunden Arbeits- und Wohnverhältnissen im Baugebiet beiträgt und den Belangen des Umweltschutzes Rechnung trägt.

### 5. Bewertung und Maßnahmen der Umsetzungen im Bebauungsplan

Der Bebauungsplanentwurf gliedert das Baugebiet in drei Teilbereiche

a. Verkehrsfläche	ca.	5.300 m <sup>2</sup>	14 %
b. Grünfläche	ca.	15.700 m <sup>2</sup>	43 %
c. Bauland	ca.	15.700 m <sup>2</sup>	43 %
<hr/>		Gesamtfläche ca. 36.700 m <sup>2</sup>	100,0 %

Die Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft erfolgt nach der "Richtlinie zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft des Landes Hessen vom 17. Mai 1992".

Der Eingriffs- und Ausgleichsplan hat als Basis die Grundbewertung nach Biotoptwertliste.

Die Bewertung bezieht sich auf Flächen, die entsprechend ihrer Nutzung und ihrer Bebauung bzw. baulichen Gestaltung im IST- und SOLL-Zustand erfaßt werden.

Die in der Flächenbilanz ausgewiesenen Flächenanteile sind im IST-Zustand aus dem Grünplan abgegriffen worden und stellen somit eine genaue Aufnahme dar. Aufwertungen durch Baum- bzw. Strauchflächen sind bei Einzelflächen, u.a. Stellplätzen, möglich.

Der SOLL-Zustand des Bebauungsplanes Nr. 18/92 kann nicht in dieser genauen Art und Weise ermittelt werden, da die genauen Bebauungen nicht bekannt sind und somit von der maximal ausgewiesenen Grundflächenzahl auszugehen ist. D.h. die gesamte Baufläche wird zu maximal 40% bebaut, die unbebaubare Grundstücksfläche wird mit 60 % Grünfläche und 40 % Verkehrsfläche, die aufgrund der Festsetzung zum Grünanteil von Stellplätzen praktisch nochmals minimiert wird, angesetzt. Der Grünflächenanteil aus den Stellplätzen wird nicht betrachtet.

Die Bewertung der festgesetzten Stellplätze erfolgt anhand von Fläche, Bedarfsfläche je PKW (21 m<sup>2</sup> inclusive Verkehrsfläche) und der Festsetzung von Baumanteilen zu Stellplätzen (1 Baum/~5 Stellplätze). Ein Baumanteil wird mit 20 m<sup>2</sup> Fläche angenommen, wodurch der Biotoptyp der Stellplätze durch diese aufgewertet wird. Die Stellplatzfläche minimiert sich somit um diesen Flächenbetrag.

Die vorhandenen Pappelgehölze werden durch andere heimische, standortgerechte Bäume ergänzt, die einen höheren Wertungspunkt aufweisen. Es wird die Annahme getroffen, daß diese Wertungspunkte eine Höhe von 56 (Biotoptyp 01.121 Eichen-/Hainbuchenwald) erreichen. Abgänge an Pappelflächen werden an anderer Stelle durch o.g. Baumplanzung ersetzt.

Zusätzlich werden die verbleibenden freien Rasenflächen von ca. 12.900 m<sup>2</sup> durch ca. 20% Baum- und Strauchpflanzungen (ca. 2.500 m<sup>2</sup>) ergänzt.

Sonstige Bepflanzung im derzeitig bebauten Gebiet wird als Bestand in den Ausgleichsplan übernommen.

Flächenbilanz

Anlage

Bezeichnung der Maßnahme: Bebauungsplan Friedensring

Blatt: 1

Kreis-Nr.:

Maßnahmen-Nr.:

Nutzungs-/Biotopwerttyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m <sup>2</sup>	Flächenanteil (m <sup>2</sup> ) je Biotop-/Nutzungstyp vor Maßn.	Flächenanteil (m <sup>2</sup> ) je Biotop-/Nutzungstyp nach Maßn.	Biotopwert vorher Sp.2*Sp.3	Biotopwert nachher Sp.2*Sp.4	
Sp.1	Sp.2	Sp.3	Sp.4	Sp.5	Sp.6	
<b>Bestand:</b>						
02.400 Hecken	27	240		6.480		
04.500 Pappel	44	3.990		175.560		
10.540 Schotterrasen	7	2.700		18.900		
10.530 Schotterweg	6	3.150		18.900		
10.520 Pflaster	3	4.750		14.250		
10.510 Bitumen -Stellplatz/Ost	3	1.440		4.320		
10.710 Dachfl.						
nicht begrünt	3	2.220		6.660		
11.225 Rasen	21	18.210		382.410		
<b>min. Ausgleich</b>						
I 0.2400 Hecken	27		520		14.040	+ 280 neu verbleibt
04.500 Pappel	44		2.800		123.200	
01.121 Eichen-Hainbuchenwald						
- Ersatz Pappel	56		1.190		66.640	
- Zusatzfl.	56		1.500		84.000	
10.530 Schotterweg	6		3.150		18.900	vorhanden
10.520 Pflaster						
- vorhanden	3		4.750		14.250	
- Zusatzfläche	3		550		1.650	
10.510 Bitumen	3		1.260		3.780	Stellpl.
+ 01.121	56		300		16.800	Ausgleich
10.540+Rasen-pflaster	7		500		3.500	Stellpl.
+ 01.121	56		120		6.720	Ausgleich
10.710 Dachfl.						
nicht begrünt						
- vorhanden	3		1.820		5.460	o. Markt
- Zusatzfläche	3		5.340		16.020	maximal
11.225 Rasen	21		10.400		218.400	
+ 01.121	56		1.250		70.000	neu Bäume
+ 02.400	27		1.250		33.750	neu Hecke
<b>Summe/Übertrag:</b>		36.700	36.700	627.480	697.110	
<b>Biotopwertdifferenz</b>						
<b>Summen der Sp.5 minus Sp.6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme</b>				<b>Biotopwertdifferenz:</b> - 69.630		
Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen	Planung: _____ Grundstücksbereitstellung: _____ Technische Baumaßn.: _____ Biologische Baumaßn.: _____			Bei Ersatzmaßnahmen: Sa. _____ DM	Bei Ersatzmaßnahmen DM/Punkt _____	

**Auswertung**

Die Auswertung der Biotopwertliste ergibt, daß trotz der einschneidenden Veränderungen im Baugebiet, durch Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen, die Festsetzungen zur Grünordnung im Bebauungsplan eine Verbesserung der Natur- und Landschaftssituation bedingen. Dies liegt darin begründet, daß die bisherige Fläche nicht mit der notwendigen Sorgfalt und im möglichen Umfang begrünt worden ist.

Es ist davon auszugehen, daß sich die Situation im Plangebiet noch verbessern wird, da die maximale Grundflächenzahl zum überwiegenden Teil nicht im vollen Umfang genutzt wird und die von den Investoren vorzulegenden Freiflächenpläne eine zusätzliche Verbesserung des Biotoptphaushaltes erwarten läßt.

Zur Verbesserung der Gesamtsituation "Begrünung Friedensring" sind über den Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 18/92 "Erweiterung Wohnbebauung Friedensring" hinaus Überlegungen zur Grünflächengestaltung der Innenhofflächen notwendig. Diese Flächen sollten als weitgehend unversiegelte Geländeoberfläche, d.h. keine Verkehrsflächen als Kfz-Einstellplätze, erhalten bleiben.

aufgestellt:



Sangerhausen, den 15.01.93