

Begründung

Bebauungsplan Nr. 1

"Dorfstücke"

Wohnpark Griesen

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 87 BauO LSA

Gemeinde Griesen

Verwaltungsgemeinschaft Oranienbaum

Landkreis Anhalt-Zerbst

Reg.-Bez. Dessau

Am 14.01.1993 hat die Gemeindevertretung von Griesen beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 1 "Dorfstücke" für den Wohnpark Griesen im Osten des Gemeindegebietes aufzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB als sogenannter "Vorzeitiger Bebauungsplan" gemäß § 246 a Abs. 1 Ziffer 3 BauGB. Parallel dazu wird ein Grünordnungsplan (GOP) erarbeitet.

Diese Begründung zeigt die wesentlichen Anforderungen, Ziele und Zwecke sowie die Darlegung der wesentlichen Auswirkungen gemäß folgender Inhaltsgliederung auf:

INHALTSGLIEDERUNG:

1. BESTANDSAUFNAHME
2. PLANUNGSABSICHTEN UND ZIELE
 - 2.1 Planungsabsichten
 - 2.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
3. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
4. FAZIT ZUR ABHANDLUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG
5. ERSCHLIEBUNG, VER- UND ENTSORGUNG
6. ABWÄGUNG UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER WESENTLICHEN PLANINHALTE
7. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
8. KURZFRISTIG ZU REALISIERENDE MAßNAHMEN
9. KOSTEN UND FINANZIERUNG DER MAßNAHMEN
10. BODENORDNENDE MAßNAHMEN

1. Bestandsaufnahme

Vor der Gebietsreform im Jahr 1994 gehörte die Gemeinde Griesen zum ehemaligen Landkreis Gräfenhainichen und stellte in Zusammenarbeit mit der Stadt Wörlitz einen Flächennutzungsplanentwurf auf. Derzeit ist die Gemeinde Griesen Mitglied in der Verwaltungsgemeinschaft Oranienbaum und dem Landkreis Anhalt-Zerbst zugeordnet.

Statistische Daten zur Gemeinde Griesen
(Stand 30.06.1994):

Gesamtbevölkerung (E)	Fläche in km ²	Bevölkerungsdichte (E/km ²)	Durchschnittliche Zahl der Haushalte
293	8	38	126

(Quelle: Elbe-Fläming-Kurier, 03.08.1995, Woche 31, Seite 22, Daten des Landesratsamtes Anhalt-Zerbst, Kommunalstatistikstelle.)

Lage:

Die Gemeinde Griesen liegt im Biosphärenreservat "Mittlere Elbe" und in der "Dessau-Wörlitzer-Kulturlandschaft" ca. 1 km südlich der Stadt Wörlitz.

Über die "Dorfstraße" wird das Plangebiet an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Die B 107 verläuft ca. 400 m westlich des Plangebietes und verbindet die Städte Oranienbaum und Wörlitz. Die Anschlußstelle "Vockerode" der Bundesautobahn A 9 (BAB 9) ist ca. 8 km entfernt.

Räumliches Umfeld des Plangebietes:

Das Plangebiet wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch einen Entwässerungsgraben ("Mühlstückengraben") mit angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie einem Feldweg in Richtung Wörlitz,
- im Nordosten durch eine für Wohnzwecke umgebaute Windmühle,
- im Süden und Osten durch intensiv genutzte Ackerflächen sowie

- im Westen durch ländliche Wohnbebauung mit Gärten, größere zweistöckige Wirtschafts- und Gewerbegebäude und die Stallanlagen der am 30.06.1995 stillgelegten Kälberaufzuchtanlage (ehemalige LPG).

Die Stadt Wörlitz stellt nördlich des Plangebietes ebenfalls einen Bebauungsplan auf. Der entsprechende Bebauungsplanentwurf sieht in einer Entfernung von ca. 200 m Mischgebiete vor.

In der Ortslage von Griesen existieren noch drei landwirtschaftliche Betriebe mit Großviehhaltung (8 - 15 Großvieheinheiten). Der Abstand zum nächstgelegenen Betrieb (10 Großvieheinheiten) beläuft sich auf ca. 300 m.

Aufgrund des Nutzungsumfeldes können keine Interessens- und Nutzungskonflikte in Form von Gemengelagen auftreten.

Die Folgenutzung der Kälberaufzuchtanlage (ehemalige LPG), deren Produktion im Zuge der Umstrukturierung der ehemaligen LPG's an den Standort Vockerode verlegt wurde, hat die Immissionsempfindlichkeit des Plangebietes (Allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete) zu berücksichtigen.

Nutzung:

Der Großteil des Plangebietes (ca. 92 %) wurde bis zum Baubeginn des 1. Bauabschnittes im Jahr 1994 intensiv als Ackerfläche genutzt. Ansonsten wurden noch kleinere Flächen als Ackerbrache, Ruderalfläche, öffentliche Wege und Fahrbahnen sowie Gräben einschließlich der Uferbereiche genutzt.

Bodenbelastungen:

Im Plangebiet sind weder Altablagerungen noch Bodenbelastungen vorhanden.

Immissionen:

Auf das Plangebiet wirken keine Immissionen ein, die die geplanten Nutzungen beeinträchtigen.

Boden und Relief:

Das Plangebiet liegt im Bereich von 61, 1 - 61, 5 m über HN und das Relief der Oberfläche ist eben. Bis zu einer Tiefe von 1,20 m bis 1,50 m unter der Geländeoberkante sind entsprechend der Angaben zum Baugrundgutachten unter der Oberbodenauflage (Ackerboden) erst bindige Erdstoffe mit hohem Lehmgehalt und dann typische schwach- bis nichtbindige "Mittelsande" (Kies-sande) anzutreffen.

Der Grundwasserhorizont ist ca. 1,8 m unter der Geländeoberkante anzutreffen und von der Wasserführung der Elbe abhängig, so daß Schwankungen auftreten.

Aufgrund der genannten Faktoren ist das Plangebiet uneingeschränkt zur Bebauung geeignet.

Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Flur 1 der Gemarkung Griesen. Der genaue Geltungsbereich ist der Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, Teil A, der Planunterlage zu entnehmen.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 8,85 ha und ist im Eigentum des Bauträgers.

Bisherige Vorgehensweise

Bereits im Jahre 1992 sind Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde des ehemaligen Landkreises Gräfenhainichen und den Biosphärenreservatsverwaltungen geführt worden, um zu ermitteln, auf welchen Flächen überhaupt gebaut werden kann. Die im Plan ausgewiesenen Flächen sind dabei bestimmt worden.

Die Bauflächenauswahl in der Gemarkung Griesen ist begründet in der Zusammenarbeit der Gemeinde Griesen und der Stadt Wörlitz sowie durch das höhere Schutzbedürfnis des Wörlitzer Gartenbereichs und der Festlegungen im Flächennutzungsplanentwurf der Gemeinde bzw. Stadtverwaltung.

Seit der Beschlußfassung der Gemeinde Griesen vom 14.01.1993 zur Erstellung des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 1 "Wohnpark Griesen" ist vorwiegend daran gearbeitet worden, den aufgezeigten Hinweise und Forderungen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Rechnung zu tragen.

Dabei sei besonders zu erwähnen

- die Übereinstimmung des Grünordnungsplanes mit den Vorgaben der Biosphärenreservatsverwaltung und der Unteren Naturschutzbehörde zu erlangen,
- die Abstandsregelungen zur damaligen Kälberaufzuchtanlage zum Vorteil für die gesamte Region zu gestalten,
- die Wiederherstellung des Wassergrabensystems in der Gemarkung Griesen nach den Forderungen des Umweltamtes Wittenberg zu betreiben u. a. mehr.

Im November 1993 erhielt die Gemeinde die Zustimmung zum Grünordnungsplan und Bebauungsplan Nr. 1 von der Biosphärenreservatsverwaltung "Mittlere Elbe". Die Untere Naturschutzbehörde der ehemaligen Kreisverwaltung Gräfenhainichen hat das Verfahren im Bereich Naturschutz (Entlassung aus dem LSG - Schutzstatus) nicht abschließend bearbeitet.

Im Anschluß an die öffentliche Auslegung im Frühjahr 1995 wurden aufgrund der eingegangenen Bedenken und Anregungen Abstimmungsgespräche mit der Unteren Naturschutzbehörde zur Grünordnungsplanung (11.07.1995) sowie mit dem Planungsamt des Landkreises Anhalt-Zerbst zur Lage und Größe des Plangebietes und Integration des Plangebietes in die Entwicklung des Umfeldes (15.06.1995) durchgeführt. Die vorgebrachten Bedenken wurden ausgeräumt und die Anregungen wurden in der weiteren Planung berücksichtigt.

Formell durchgeführte Verfahrensschritte:

- Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
- Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB
- Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB (eingeschränkt) i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

2. Planungsabsichten und Ziele

2.1 Planungsabsichten

Die Gemeinde Griesen beabsichtigt, das Plangebiet unter Berücksichtigung der baulichen Gestaltung der Ortslage von Griesen für Wohnzwecke und gemischte Nutzungsstrukturen städtebaulich geordnet zu entwickeln.

Dieser Bebauungsplan soll umgehend die planungsrechtlichen Grundlagen zur Verwirklichung der geplanten Baumaßnahmen schaffen.

Das städtebauliche Programm für den Wohnpark Griesen stellt sich wie folgt dar:

Eigenheime	50 WE
2-gesch. Wohnhäuser	150 WE
Seniorenheim	80 - 100 Plätze
Gastronomie	50 - 80 Plätze
Vollversorgung (Lebensmittel)	450 - 500 qm
Bäcker	70 - 80 qm
Metzger	70 - 80 qm
Friseur	70 - 80 qm
Pension	30 - 40 Plätze

Zusätzlich sind in den Mischgebieten weitere Geschäfts- und Bürogebäude sowie sonstige das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, vorgesehen. Die Gleichwertigkeit und Gleichgewichtigkeit von Wohnen und den sonstigen zulässigen Nutzungen in den Mischgebieten wird gewährleistet.

Die Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchlich, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke orientiert sich an der Nachfrage bzw. am Bedarf im Zuge der Umsetzung der Planung.

In der Gemeinde Griesen soll primär das Angebot an Gütern zur Deckung des täglichen Bedarfs, das touristische Gewerbe sowie das Arbeitsplatzpotential im Zusammenhang mit den Altenwohn- und Pflegeeinrichtungen weiterentwickelt werden. Das ortsansässige Gewerbe soll gestärkt werden.

Die Realisierung des B-Planes wird in drei Bauabschnitten erfolgen. Zwecks Förderung der Baumaßnahmen, insbesondere des Wohnungsbaus, und Nutzung der Investitionsbereitschaft des Investors wurde mit dem 1. Bauabschnitt bereits begonnen. Die erforderliche Planreife nach § 33 Abs. 1 BauGB ist für diesen Bereich gegeben, zumal 109 Wohneinheiten bereits genehmigt sind.

Ziel der Planung ist es, mittels der drei Bauabschnitte jeweils den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf an Wohnbau-land und an gemischten Nutzungen zu decken.

Der Bedarf basiert zum einen auf dem Eigenbedarf der Gemeinde Griesen und zum anderen auf der teilweisen Bedarfsabdeckung der Stadt Wörlitz, da in Zusammenarbeit mit der Stadt Wörlitz der Flächennutzungsplanentwurf erarbeitet wurde und die Stadt Wörlitz ihre Zustimmung zu dieser Bebauungsplanung bestätigt hat.

Dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzu-gehen, soll entsprochen werden.

Diese Zielsetzungen erfolgen unter Berücksichtigung einer in-terdisziplinären Betrachtungsweise vor dem Hintergrund des Zusammenspiels von städtebaulichen, gestalterischen, ökologi-schen, sozialen und kommunalen ökonomischen Aspekten.

2.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Bebauungsplan Nr. 1 "Dorfstücke" ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 9 Abs. 2 LPfG LSA an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Grundsätze der Raumordnung und Landesentwicklung sind von den Städten und Gemeinden bei Bebauungsplänen (raumbeanspruchende und -beeinflussende Planungen und Maßnahmen) im Rahmen des ihnen zustehenden Ermessens gegeneinander und untereinander abzuwägen. Die Grundsätze der Raumordnung und Landesentwicklung sind ebenso wie die konkreten und allgemeinen Ziele im Landesentwicklungsprogramm (LE-Pro) als Artikel II des VorschaltG z. RO u. LE LSA beschlossen worden.

Zudem sind Bauleitpläne an die Ziele der Regionalplanung, die die Regionalen Entwicklungsprogramme aufzeigen, anzupassen.

Da das Regionale Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Dessau derzeit nur als Entwurf mit Stand vom 28.04.1994 vorliegt, können die dort aufgeführten Ziele nur als sonstige Erfordernisse der Raumordnung und Landesentwicklung, ebenso wie die raumbedeutsamen Aspekte aus Fachgesetzen, im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauGB rechtliche Bedeutung erlangen, jedoch nicht nach § 1 Abs. 4 BauGB. Zudem besteht die rechtliche Bedeutung nur dann, wenn sie als Abwägungsbezug geeignet sind, d. h. sie müssen ausreichend bestimmt bzw. konkretisiert sein.

- Raumordnung und Landesentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt

Die Gemeinde sieht den Grundsatz Ziffer 1.8 des LEPro als maßgebend für die gemeindliche Entwicklung an.

"Ländlich strukturierte Räume sollen als Standort der land- und forstwirtschaftlichen Produktion, als Wohn- und Wirtschaftsstandort sowie als naturnahe Erholungsgebiete gesichert und verbessert werden.

Ihre Nutzung soll dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und die Kulturlandschaft zu erhalten. Für die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung gut geeignete Böden sind nach Möglichkeit für diese Nutzung zu erhalten."

Infolge der Planung werden die Funktionen als Wohnstandort (Allgemeine Wohngebiete) und Wirtschaftsstandort (Mischgebiete) erheblich verbessert. Der Stellenwert der Erholung und Tourismus wird durch Betriebe des Beherbergungsgewerbes und der Gastronomie gesteigert, da die Gemeinde Griesen Bestandteil der Dessau-Wörlitzer-Kulturlandschaft und des Biosphärenreservates "Mittlere Elbe" ist.

Die übrigen Grundsätze, insbesondere die Ziffern 1.9, 1.11 und 1.12 werden im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauGB angemessen, entsprechend ihrer Abwägungsrelevanz, berücksichtigt.

An die folgenden konkreten Ziele der Raumordnung und Landesentwicklung hat sich diese Bebauungsplanung anzupassen:

- seitens des LEPro wird der Gemeinde Griesen keine zentralörtliche Funktion beigemessen,
- das Biosphärenreservat "Mittlere Elbe" wird als Vorranggebiet für Natur und Landschaft festgelegt (vgl. Ziffer 2.2.2 LEPro),
- die Dessau-Wörlitzer Kulturlandschaft wird als Vorranggebiet für Erholung festgelegt (vgl. Ziffer 2.2.1 LEPro) und
- die Elbtalwanne zwischen Dessau und Pretzsch wird als Vorsorgegebiet für die Wassergewinnung ausgewiesen (vgl. Ziffer 2.3.1 LEPro).

Die Vorranggebiete sind generalisiert festgelegt. Sie sind in den regionalen Entwicklungsprogrammen exakter als im LEPro vorzugeben und um weitere für die regionalen Planungsräume bedeutsame Gebiete zu ergänzen.

Im Hinblick auf die Vorsorgegebiete sind alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, daß diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Unter Ziffer 3 LEPro werden die Allgemeinen Ziele der Raumordnung zur Landesentwicklung vorgegeben, die bei der Planung ebenfalls zu beachten sind.

Wirtschaft

Regionale Strukturmaßnahmen sind vorrangig in industriellen Problemregionen und in schwach industrialisierten ländlichen Räumen (Gemeinde Griesen) durchzuführen.

Die gewerbliche Wirtschaft in Griesen ist so zu fördern, daß die Erwerbsgrundlagen und die Versorgung der Bevölkerung gesichert werden (vgl. Ziffer 3.2 und 3.3 LEPro).

- **Regionales Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Dessau**

Die Planungsabsichten und Ziele dieses Bebauungsplanes zeigen eine Übereinstimmung mit den regional- und landesplanerisch vorgegebenen Zielvorstellungen auf. Die Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB wird beachtet.

Die Festlegung der Vorranggebiete für Natur und Landschaft (Biosphärenreservat "Mittlere Elbe") und Vorranggebiet für die Erholung (Dessau-Wörlitzer Kulturlandschaft) wurden aus dem LEPro übernommen.

Im Gegensatz zum LEPro wird das dort festgelegte Vorsorgegebiet für Wassergewinnung "Elbtalwanne" zwischen Dessau und Pretzsch im Regionalen Entwicklungsprogramm nicht mehr ausgewiesen. Somit entfällt diese Vorsorgefunktion für das Plangebiet.

- Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

Das Regierungspräsidium Dessau hatte mit Schreiben vom 28.04.1995 aus raumordnerischer Sicht keine Einwände gegen die vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Dorfstücke" geäußert, zumal der vorgesehene Wohnungsbau auch für die Stadt Wörlitz gedacht ist.

Weiterführend wurde auf die hohe Bedeutung der Stellungnahme der Biosphärenreservatsverwaltung "Mittlere Elbe" und die Beachtung der Umnutzung der Kälberaufzuchtanlage hingewiesen.

- Änderung der Biosphärenreservatsverordnung

Biosphärenreservat:

Das Plangebiet liegt im Biosphärenreservat "Mittlere Elbe" und unterliegt somit dem gesetzlichen Schutz nach § 25 NatSchG LSA.

Das Biosphärenreservat "Mittlere Elbe" ist in vier Zonen gegliedert:

- **Schutzzone I (Kernzone)**
Diese Zone besteht aus Teilen von Naturschutzgebieten, in denen jegliche direkte Beeinflussung der Natur durch den Menschen untersagt ist (Totalreservat). Die Natur soll sich ungestört selbst entwickeln und regulieren.
- **Schutzzone II (Entwicklungs- und Pflegezone)**
Diese Zone besteht aus Naturschutzgebieten, in denen durch den Menschen und seine Nutzung geprägte Ökosysteme (Halbkulturformationen) erhalten werden. In diesen Gebieten ist eine auf die Zwecke des Naturschutzes ausgerichtete Pflege und Nutzung notwendig, um den ökologischen Wert dieser Lebensräume zu erhalten.
- **Schutzzone III (Zone der harmonischen Kulturlandschaft)**
Diese Zone bildet das Landschaftsschutzgebiet "Mittlere Elbe" im Bereich des Biosphärenreservats. Unter den Bedingungen einer ökologischen Landnutzung sind Landschaftsbild und Landschaftshaushalt zu sichern und zu verbessern.

Besondere Bedeutung kommt der denkmalpflegerischen Rekonstruktion der Dessau-Wörlitzer Kulturlandschaft zu. Die Landschaft ist, abgestimmt mit den Zwecken des Naturschutzes, für ökologische Erziehung und Bildung sowie für die Erholung und den sanften Tourismus zu erschließen.

In dieser Zone befindet sich die Gemeinde Griesen.

- Schutzzone IV (Regenerierungszone)
Diese Zone hat den Status Landschaftsschutzgebiet. In ihr werden durch intensive Nutzung ökologisch verarmte Landschaften erfaßt. Es besteht das Ziel, Landschaftsbild und Landschaftshaushalt dieser Gebiete sowie die Ausstattung mit Lebensräumen für Pflanzen und Tiere zu verbessern und zu entwickeln.

Die Verbote infolge der Unterschutzstellung des Plangebietes als Landschaftsschutzgebiet (LSG) innerhalb der Schutzzone III des Biosphärenreservats "Mittlere Elbe" gemäß NatSchG LSA gelten für Außenbereiche. Innenbereiche nach § 34 Abs. 1 BauGB befinden sich mit dem 31.05.1994 nach § 59 Abs. 1 NatSchG LSA nicht mehr innerhalb des Biosphärenreservats "Mittlere Elbe". Für Bebauungspläne ist in jedem Fall ein förmliches Änderungsverfahren der Biosphärenreservatsverordnung gemäß § 26 Abs. 6 NatSchG LSA zur Entlassung der Fläche aus dem betreffenden Landschaftsschutzgebiet erforderlich. Dieses Verfahren ist für das Landschaftsschutzgebiet im Biosphärenreservat "Mittlere Elbe" (Plangebiet) so zu führen, daß die betroffene Fläche von den spezifischen Verboten der Schutzzone III entbunden wird.

Die erforderlichen Antragsunterlagen, einschließlich des Ratsbeschlusses zur Herausnahme des Plangebietes aus dem LSG-Schutzstatus, wurden seitens der Gemeinde Griesen zusammengestellt und parallel zur erneuten öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplanes der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Zerbst zugeleitet (28.09.1995). Die Biosphärenreservatsverordnung ist inzwischen seitens der Oberen Naturschutzbehörde zustimmend geändert worden.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Griesen existiert noch kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan (FNP).

Bislang wurde bereits vor der Gebietsreform in Zusammenarbeit mit der Stadt Wörlitz ein FNP-Entwurf erarbeitet. Die Beteiligungsverfahren gemäß der §§ 3 und 4 BauGB wurden durchgeführt.

Für den Bereich des Plangebietes sieht der FNP-Entwurf die Darstellung von Wohnbauflächen (im B-Plan Allgemeine Wohngebiete) und gemischte Bauflächen (im B-Plan Mischgebiete) vor. Infolgedessen stehen die Festsetzungen des überarbeiteten B-Planes der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen.

Dieser Bebauungsplan wird somit gemäß § 246 a Abs. 1 Ziffer 3 BauGB den Zielen und Zwecken des Flächennutzungsplanes nicht entgegenstehen.

Am 15.06.1995 fand ein Abstimmungsgespräch mit dem Planungsamt des Landkreises Anhalt-Zerbst statt. Das Planungsamt äußerte an diesem Termin keine Bedenken hinsichtlich der Lage, Größe des Plangebietes und der Integration in die gesamträumliche Entwicklung, wenn die Festsetzung der Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete den Darstellungen der Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen des FNP-Entwurfes entspricht. Der B-Planentwurf mit Stand vom Frühjahr 1995 wurde dahingehend überarbeitet, daß die Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete entsprechend den Darstellungen des FNP-Entwurfes reduziert wurden, so daß der erneut gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erneut anzulegende B-Planentwurf die Zustimmung des Planungsamtes findet.

4. Fazit zur Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist ein Grünordnungsplan (GOP) mit Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 8 a BNatSchG erarbeitet worden, in dem alle abwägungsrelevanten Materialien im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege als Bestand erhoben, analysiert und bewertet wurden. Infolgedessen wurden die vermeidbaren Beeinträchtigungen aufgezeigt und Kompensationsmaßnahmen aufgezeigt. Die entsprechenden grünordnerischen Maßnahmen werden im zeichnerischen Teil A und textlichen Teil B integriert.

Kompensationsmaßnahmen

Nach § 11 Abs. 1 NatSchG LSA hat der Verursacher eines Eingriffes unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Grob zusammengefaßt wurden folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen:

1. Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen für die vorhandenen Bäume, Großsträucher und Hecken
2. Ausgleichsmaßnahmen auf öffentlichen Flächen zur
 - Straßenraumbegrünung
 - Bepflanzung des Kinderspielplatzes
 - Anlage und Gestaltung von Regenwasserrückhaltebecken
 - Extensivierung der Grünlandfläche
3. Ausgleichsmaßnahmen auf privaten Flächen zur
 - Plangebietseingrünung und -durchgrünung
 - Einzelgehölzanpflanzung
 - Bepflanzung der Außenanlagen des Alten- und Pflegeheimes.

Mit den Festsetzungen soll eine qualitativ hochwertige Bepflanzung der privaten und öffentlichen Flächen sichergestellt werden. Mit der Forderung eines Mindestpflanzvolumens, der Gehölzarten sowie der Pflanzqualitäten soll zum einen eine ökologisch hochwertige Durchgrünung und zum anderen eine Verbesserung des Kleinklimas gewährleistet werden.

Vor allem beleben und strukturieren die Anpflanzungen den Siedlungsbereich und tragen dazu bei, die Baumasse der Bebauung visuell abzumildern. Die im B-Plan festgesetzten gebietsinternen Kompensationsmaßnahmen sind sowohl aus städtebaulicher als auch ökologischer Sicht sinnvoll und erforderlich.

Desweiteren wurden grünordnerische Belange in die baugestalterischen Festsetzungen zur Einfriedigung und Stellplatzgestaltung integriert.

Die Außenwand- bzw. Fassadenbegrünung läßt sich nicht als erforderliche grünordnerische Festsetzung begründen, da sie für das Ortsbild von Griesen kein typisches Gestaltungselement ist, jedoch wird die Außenwand- und Fassadenbegrünung seitens des Erschließungsträgers gefördert.

Im Sinne eines sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden wurde in den textlichen Festsetzungen die maximal versiegelbare Grundfläche eingeschränkt, so daß eine für den ländlichen Raum angemessene mittlere Verdichtung der Bebauung mit ortstypischen Bepflanzungen erzielt wird.

Externe Kompensationsmaßnahmen

Das Flurstück 30/17, Flur 1, Gemarkung Griesen, welches im Westen an das Plangebiet angrenzt (Ackerbrache), wird mit einer Fläche von 6 239 qm zur Durchführung externer Kompensationsmaßnahmen genutzt. Auf ca. 5 279 qm erfolgt eine Begrünung mit Landschaftsrasen. Die Fläche ist extensiv zu nutzen. Die verbleibenden ca. 960 qm werden im Sträuchern bepflanzt.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Äußere Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die "Dorfstraße", die die Ortslage von Griesen durchquert und eine Verbindung zur B 107 herstellt.

Innere Erschließung

Zur verkehrlichen Erschließung der "Allgemeinen Wohngebiete" und "Mischgebiete" ist die Festsetzung von Planstraßen mit einem ausreichend dimensionierten Straßenraum erfolgt, so daß ein- bzw. beidseitig insgesamt ein ca. 1,5 m breiter Bereich verbleibt, der zur Verlegung der Elektrizitäts-, Gas-, Wasser- und Telekomleitungen unter dem Gehweg bereitgehalten wird.

Für die Anlage der Fahrbahn und die öffentlichen Parkplätze verbleibt eine Breite von ca. 5,50 m. Zur Straßenraumbegrünung ist ein Randstreifen von ca. 1,5 - 2,0 m vorgesehen, der bei Bedarf durch Grundstückszufahrten oder Parkplätze unterbrochen wird. Allgemeine Parkflächen werden nicht gesondert festgesetzt. Im Rahmen der Erschließungsstraßenplanung werden Parkplätze entsprechend dem Bedarf, der ca. 25 % des Stellplatzbedarfes der jeweiligen Verkehrsquelle unter Berücksichtigung der Richtzahlen zum Stellplatzbedarf beträgt, beachtet und in die Planung integriert. Die privaten Stellplätze sind auf den ausreichend dimensionierten Baugrundstücken anzulegen.

Entsprechend der Tabelle 2 der Ziffer 49 VV BauO wird der Stellplatzbedarf entsprechend den Planungsabsichten und Zielen wie folgt ermittelt:

Verkehrs- quelle	Faktor	Anzahl der Quellen	Bedarf an Stell- plätzen	Bedarf im öffentli- chen Stra- ßenraum
Eigenheime	1,5	50 WE	75	ca. 19
2-gesch. Wohnhäuser	1,5	150 WE	188	ca. 47
Seniorenheim	0,2	80 - 100 Pl	16 - 20	ca. 5
Gastronomie	0,125	50 - 80 Pl	6 - 10	ca. 3
Vollversor- gung	0,025	450 - 500 m ²	12	3
Bäcker	0,025	70 - 80 m ²	2	1
Metzger	0,025	70 - 80 m ²	2	1
Friseur	0,025	70 - 80 m ²	2	1
Pension	0,25	30 - 40 Pl	8 - 10	2
ε			311 - 321	82

Unter Berücksichtigung der zu erwartenden und beabsichtigten Ansiedlung von Geschäfts- und Bürogebäuden, weiteren Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetrieben sowie insbesondere sonstigen, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe wird, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe wird, der obenstehenden Ermittlung ein Zuschlag von 25 % addiert, so daß der Bedarf an Stellplätzen, einschl. Garagen und Carports auf ca. 400 Plätze beziffert wird. Von diesen 400 Plätzen sind ca. 100 Plätze im öffentlichen Straßenraum bereitzuhalten.

Wasserversorgung und -entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt aus dem Wasserwerk Oranienbaum. Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.

Eine Hauptversorgungsleitung befindet sich am Ortsausgang Griesen in nordöstlicher Richtung zur Gemarkung Wörlitz im Planungsgebiet ("Dorfstraße").

Die Oberflächenentwässerung erfolgt für den Bereich der Verkehrsflächen und versiegelten Flächen (z. B. Stellplätze und Dachflächen) über eine Regenwasserkanalisation. Diese wird an das vorhandene teilweise aufzuweitende offene Grabensystem ("Mehlstückengraben" im Norden und "Griesener Dorfgraben") angeschlossen. Zwecks Regenwasserrückhaltung werden am "Mehlteich" und "Griesener Dorfgraben" zwei Regenwasserrückhaltebecken (RRB) angelegt, so daß das erforderliche Speichervolumen bereitgestellt wird. Die offenen Gräben und RRB's verringern den Oberflächenwasserabfluß und erhöhen die Versickerungsrate vor Ort.

Die Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung wurden mit dem Staatlichen Amt für Umweltschutz Dessau/Wittenberg abgestimmt.

Die Pflanzmaßnahmen an den obengenannten Gewässern werden mit dem Unterhaltungsverband abgestimmt. Zur Anlage der RRB's wird die erforderliche Plangenehmigung nach § 120 WG LSA beantragt.

Die im Plangebiet neu herzustellende Schmutzwasserkanalisation ist an die ausreichend dimensionierte Haupttrasse Oranienbaum - Wörlitz - Vockerode anzuschließen und über die zentrale Schmutzwasserkanalisation und Pumpstationen der neu errichteten vollbiologischen Kläranlage von Oranienbaum am "Prinzenstein" zuzuführen.

Telekommunikation

Eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes ist erforderlich und bereits geplant bzw. teilweise realisiert. Die Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz sind im Rahmen der Erschließung vorzubereiten. Das öffentliche Telekommunikationsnetz (Kabel) wird vom zuständigen Fernmeldeamt bereitgestellt. Die Arbeiten werden mit den anderen Leitungsträgern koordiniert.

Strom- und Erdgasversorgung

Die Strom- und Erdgasversorgung wird im Rahmen der Erschließung durch Erweiterung der vorhandenen Leitungen durch Anschluß an das Netz des örtlichen Energieversorgungsunternehmens "MEAG" Halle, Bereich Gräfenhainichen, geschaffen.

Das Verlegen der Leitungstrassen wird in Abstimmung mit den jeweiligen Trägern vorgenommen.

Als Heizmedium wird Erdgas bereitgestellt.

Brandschutz

Zur Feuerlöschwasserversorgung ist vorgesehen, eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 für die jeweiligen Baugebiete aus dem geplanten Netz des Versorgungsverbandes sicherzustellen.

Eine 15 Kv-Leitung tangiert nur die Nordwestspitze des Plangebietes und wird durch die Festsetzungen des B-Plans nicht beeinträchtigt. Die zweite 15 Kv-Leitung durchquert das Plangebiet (WA- und MI-Gebiete) in Ost-West-Richtung. Sie wird im Rahmen der Investitionstätigkeit abgelöst (Trafostation).

Als Löschwasserversorgung werden für die Allgemeinen Wohngebiete 48 cbm und für die Mischgebiete 96 cbm pro Stunde vorgesehen, die für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen müssen.

Die Hydranten der geplanten Erschließungsstraßen sind derart entlang den Planstraßen zu verorten, daß sie untereinander sowie zu den einzelnen Gebäuden einen Höchstabstand von 150 m aufweisen.

Mit Schreiben vom 05.12.1995 bestätigte der Landkreis Anhalt-Zerbst - Amt: Brand- und Katastrophenschutz - den Löschwasserplan mit drei Standorten der Löschwasserbrunnen.

Abfallentsorgung

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle, des Sperrmülls und der Gewerbeabfälle erfolgt entsprechend der Abfallentsorgungs- und Abfallgebührensatzung des Landkreises Anhalt-Zerbst.

Zur Abfallentsorgung besteht ein Anschluß- und Benutzungszwang.

Nicht wiederverwertbarer Bodenaushub ist in Absprache mit dem Amt für Naturschutz und Landschaftspflege, Wasser- und Abfallwirtschaft zu verbringen.

Gewerbliche Einrichtungen sind nach der Abfallentsorgungssatzung und Abfallgebührensatzung des Landkreises Anhalt-Zerbst vom 15.12.1994 (Kreistagsbeschlüsse 03/04/94 und 04/04/94) verpflichtet, für alle beim Bau und der späteren Nutzung der Objekte anfallenden Wertstoffe und Abfälle nachweislich Entsorgungsverträge eigenständig mit Entsorgern abzuschließen.

6. Abwägung unter Berücksichtigung der Planinhalte

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich aus den Eintragungen in der Planunterlage als "Zeichnerische Festsetzungen" (Teil A). Sie sind in der "Planzeichenerklärung" erläuternd aufgeführt. Weiterhin sind als Teil B "Textliche Festsetzungen", "Baugestalterische Festsetzungen", Grünordnerische Festsetzungen" und "Hinweise" auf der Planunterlage aufgeführt.

Die Aspekte und Belange, sprich Grundsätze der Bauleitplanung, gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1, 2, 3, 4, 7 und 8 BauGB werden bei der Abwägung besonders berücksichtigt, da sie direkt berührt werden. Bei der Abwägung werden zudem die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie die Bedenken und Anregungen der Bürger berücksichtigt.

Nach der vorläufigen Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, sowohl gegeneinander wie untereinander, ist die Gemeinde zu dem Ergebnis gelangt, daß die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung diese Planung erfordert.

Dieses vorläufige Abwägungsergebnis basiert auf dem im folgenden geschilderten Abwägungsvorgang:

Den Abwägungsbelangen Wohnen und Gewerbe bzw. Infrastruktur wird aufgrund des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs in der Gemeinde Griesen und Stadt Wörlitz eine höhere Bedeutung als der bisherigen Nutzung des Plangebietes als landwirtschaftliche Nutzfläche beigemessen.

Folgende Argumente sind die Grundlage für die untergeordnete Bedeutung der Belange der Landwirtschaft:

1. Durch die Planung werden keine Flächen berührt, deren Bebauung bzw. Umnutzung zu einer nachhaltigen Einschränkung für landwirtschaftliche Betriebe führt.
2. Die Existenz sowie die Entwicklungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Betriebe werden nicht eingeschränkt.
3. Die übergeordnete Regionalplanung sieht das Plangebiet weder als Vorsorgegebiet noch als Vorranggebiet für die Landwirtschaft vor.
4. Der Stellenwert der Landwirtschaft als Wirtschaftszweig (Haupt-, Nebenerwerb und Zuerwerb) sinkt stetig. Die Extensivierung wird gefördert.

Die Gemeinde Griesen sieht die Erfordernis, einen positiven Einfluß auf die Entwicklung des Bodenmarktes auszuüben und eine sozialgerechte Bodennutzung zum Wohl der Allgemeinheit für das Gemeindegebiet und das nähere Umfeld einschließlich der Stadt Wörlitz vorzubereiten.

Wohnbauland- und Mischgebietsbedarf:

Der Bedarf an Bauflächen ist grundsätzlich im Rahmen der Flächennutzungsplanung zu ermitteln und die erforderlichen Flächen sind entsprechend im FNP darzustellen. Für die Gemeinde Griesen wurde der Bedarf im Zusammenhang mit dem näheren Umfeld, insbesondere der Stadt Wörlitz, ermittelt.

Aus raumordnerischer Sicht wäre in der Gemeinde prinzipiell nur der Eigenbedarf zu decken, der sich bei einer Einwohnerzahl von ca. 300 und 20 % zusätzlichem Bedarf (langfristig) auf ca. 20 Wohneinheiten beläuft. In Abstimmung mit der Stadt Wörlitz und dem Planungsamt des Landkreises Anhalt-Zerbst wurde festgelegt, daß das Plangebiet unter Berücksichtigung des besonders sensiblen Umfeldes der Stadt Wörlitz aufgrund des hohen Schutzbedürfnisses des Wörlitzer Gartenreiches (Dessau-Wörlitzer Kulturlandschaft) auch teilweise den Bedarf der Stadt Wörlitz abdecken soll.

Im Zusammenhang mit der wirtschaftlichen und touristischen Entwicklung in der Region Griesen, Oranienbaum und Wörlitz (Dessau Wörlitzer Kulturlandschaft) sowie auch mit der Entwicklung der Industrie- und Gewerbeflächen in Oranienbaum und Vockerode liegt der Gemeinde nachfolgender Bedarf an Wohnraum vor.

Von den geplanten 190 WE sind bereits 110 WE vertraglich gebunden und somit verkauft. Daraus ist ersichtlich, daß ein tatsächlicher Bedarf an Wohnraum in Griesen besteht. über diese vertraglich gebundenen WE hinaus sind weitere 45 WE z. Z. in Verkaufsverhandlung und werden aller Wahrscheinlichkeit nach in Kürze verkauft. In der Gemeinde bestehen derzeit noch 20 Bedarfsanfragen zum Kauf bzw. zum Bau von Wohnraum. Insgesamt sind somit von der zu schaffenden Kapazität über 50 % verkauft und unter Berücksichtigung der laufenden Verhandlungen mehr als 90 % vergeben.

In der Betrachtung ist das Einzugsgebiet der Gemeinde Griesen (Nachbargemeinden) noch nicht berücksichtigt. Da in den Nachbargemeinden der Planungs- und Realisierungsstand der Wohnbaustandorte im Vergleich zum Standort Griesen noch zurückliegt, erklärt sich die große Nachfrage und der günstige Stand der Vertragsabschlußquote. Ganz sicher sind in diesem Zusammenhang auch die günstige Wohnlage, die zu erwartenden Arbeitsplätze in der unmittelbaren Umgebung Vockerode und Oranienbaum sowie auch die Nähe des Wörlitzer Parks von mitbestimmender Bedeutung.

Zudem gilt es den in den vergangenen Jahrzehnten erheblich vernachlässigten Wohnungsneubau in der gesamten Region zu kompensieren, um u. a. die Abwanderung, vor allem junger Leute und Familien, entgegenzuwirken, indem ergänzend zum Wohnungsneubau auch wohnortnahe Arbeitsplätze geschaffen werden.

Somit erfolgte die Klärung der Lage, Größe und räumlichen Integration des Plangebietes in das Umfeld mit den zuständigen Akteuren. Die mit den zuständigen Stellen abgestimmten Bauflächendarstellungen im FNP-Entwurf der Gemeinde Griesen dokumentieren dies.

Der Bedarf an Mischgebieten basiert zum einen auf der Zunahme der Bevölkerung infolge der Wohngebietsplanungen, die eine Erhöhung der Kaufkraft und einen zusätzlichen Bedarf an Arbeitsplätzen zur Folge haben.

Zum anderen werden in Mischgebieten häufig kleinere Wohnungen, z. B. für "Single-Haushalte" errichtet, so daß diese Planung auch dieser Bevölkerungsgruppe zugute kommt. Die Planung eines Alten- und Pflegeheimes kommt der entsprechenden Altersgruppe zugute.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden ebenso wie die Sicherheit der Bevölkerung im Plangebiet gewährt.

Zum einen wirken von außen keine schädigenden Einflüsse auf die Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete ein, da die Immissionsbelastung durch Lärm, wie unter Ziffer 1 "Bestandsaufnahme" aufgeführt, die für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 unterschreitet. Der ausreichend große Abstand zu diesen Emissionsquellen gewährleistet dies.

Infolge der räumlichen Trennung der Mischgebiete von den Allgemeinen Wohngebieten durch die Pflanzstreifen und Straßen werden Interessens- und Nutzungskonflikte vorzeitig ausgeschlossen, so daß die immissionsempfindlichen Wohngebiete ausreichend vor Emissionen der Mischgebiete geschützt sind.

Desweiteren werden im Plangebiet keine nicht vertretbaren Geruchsmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe erwartet. Angrenzend befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Die jahreszeitlich bedingten Geruchsbelästigungen durch die Gülleausbringung werden als zumutbar angesehen, da sie für den ländlichen Raum typisch sind und bei einer ordnungsgemäß betriebenen Landwirtschaft nur geringfügig auftreten. Von der Tierhaltung auf den Grünländereien und Großviehhaltung in den Betrieben gehen keine störenden Emissionen aus. Somit existieren Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Landwirtschaft nicht.

Zum anderen wird die Sicherheit der Bevölkerung durch die Festsetzungen des B-Planes gewährleistet. Dies ist insbesondere hinsichtlich der Verkehrssicherheit der Fall, da in den Kreuzungsbereichen der Straßen die erforderlichen Sichtdreiecke festgesetzt werden (vgl. Textliche Festsetzung Ziffer 3). Zudem werden die Planstraßen, insbesondere in den Wohngebieten, größtenteils als verkehrsberuhigte Zonen festgelegt. Die Geschwindigkeitsbeschränkung ist durch einen entsprechenden Ausbau und die verkehrsbehördliche Anordnung zu sichern.

Die neu entstehenden Wegebeziehungen werden durch die Anlage von Geh- und Radwegen für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer geschaffen. Zudem wird entlang der nicht verkehrsberuhigten Straße ein Geh- und Radweg angelegt.

Wohnbedürfnisse:

Den Bedürfnissen der Bevölkerung und Gewerbebetreibenden wird aufgrund der Gestaltungsfreiheit und vielseitigen Nutzbarkeit der Baugrundstücke entsprochen. Die Eigentumsbildung und der Mietwohnungsbau werden durch das Eingreifen der Gemeinde in den Bodenmarkt gefördert.

Soziale und Kulturelle Bedürfnisse:

Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse können in der Gemeinde Griesen sowie den Städten Oranienbaum und Wörlitz größtenteils erfüllt werden. Die darüber hinausgehenden Bedürfnisse können in dem Oberzentrum Dessau befriedigt werden. Der durch die Planung ausgelöste zusätzliche Bedarf an sozialen und kulturellen Einrichtungen (z.B. Kindergarten, Schule) kann problemlos gedeckt werden, da bedarfsorientierte Kapazitäten bestehen.

Den zusätzlichen Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kleinkinder und Kinder, infolge der Planung der Wohngebiete, wird durch die Planung eines Kinderspielplatzes mit einer ausreichenden Größe entsprochen.

Die Lage des Kinderspielplatzes wurde so gewählt, daß der Kinderspielplatz von allen Baugrundstücken auf einem Weg von weniger als 400 qm erreicht werden kann.

Zur Verringerung der visuellen und akustischen Beeinträchtigungen, die von spielenden Kindern ausgehen, wird der Spielplatz am nordöstlichen Rand des Plangebiets verortet und in Richtung Wohnbebauung eingegrünt (vgl. Grünordnerische Festsetzung Ziffer 2.2).

Orts- und Landschaftsbild:

Die Gemeinde Griesen wurde früher als typisches Straßendorf angelegt.

Entlang des Straßen- und Wegenetzes liegen, oft eng aneinander gereiht, die Wohn- und landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude. Diese Häuser mit rotem bis rotbraunem Ziegelmauerwerk und rotem bis braunem bzw. granitfarbenem Ziegeldach prägen im wesentlichen das Ortsbild.

Zweck erhalt der ortstypischen Gestaltung sieht die Gemeinde das Erfordernis, einige baugestalterische Vorschriften vorzugeben, die sich aus dem Bestand und der Lage in der Dessau-Wörlitzer Kulturlandschaft ergeben.

Die baugestalterischen Festsetzungen werden im einzelnen wie folgt begründet:

Zu 1. Traufhöhen

Die maximalen Traufhöhen gewährleisten zum einen, daß sich die geplante Wohnbebauung der ortsüblichen Gestaltung anpaßt. Zum anderen wird angestrebt, daß die Gebäude nicht unverhältnismäßig stark in Erscheinung treten.

Zu 2. Dachform

Zwecks Erhalt des ursprünglichen charakteristischen Ortsbildes werden die in der Region am häufigsten verwendeten Dachformen vorgeschrieben. Die Vorgabe der minimalen und maximalen Dachneigung führt zu einem einheitlichen Gestaltungsbild. Zudem wird der Ausbau des Dachgeschosses unter Berücksichtigung des § 2 Abs. 4 BauO LSA ermöglicht.

Zu 3. Dacheindeckung und Außenwandflächen

und 4. Die zu verwendenden Materialien für Dacheindeckung und Außenmauerwerk werden, wie bereits für die Dachform, zur Erhaltung des Erscheinungsbildes des Gebietes und zur vorzeitigen Unterbindung störender Elemente vorge-
sehen.

Da sich Flachdächer optisch nicht gut in das Ortsbild einfügen, werden diese nur für die zulässigen Nebenanlagen wie Garagen, Carports, Wintergärten, Gartenhäuser und Eingangsüberdachungen zugelassen.

Zwecks Erhaltung des gestalterischen Handlungsspielraumes soll die Errichtung dieser Nebenanlagen nicht eingeeengt werden.

Desweiteren können die Baukosten reduziert werden, indem andere Dachformen und Materialien verwendet werden.

zu 5. Dachaufbauten (Dachgauben)

Zur Erhaltung eines einheitlichen Erscheinungsbildes der geplanten Gebäude werden Regelungen für die Dachaufbauten getroffen. Auf der einen Seite wird hiermit eine verbesserte Ausnutzung des Dachgeschosses als Wohnraum ermöglicht. Auf der anderen Seite wird verhindert, daß übermäßig große Dachaufbauten das Ortsbild und den Siedlungscharakter stören. Die Errichtung von Dachaufbauten trägt zum attraktiven architektonischen Gestaltung der Gebäude bei.

- zu 6. Einfriedigungen
Zur Einfriedigung der Grundstücke werden die ortstypischen Zaunarten sowie lebende Einfriedigungen vorgegeben, um eine nahtlose Angliederung an die Ortslage Griesen zu schaffen. Ein angenehmes Straßengestaltungsbild wird unterstützt.
- zu 7. Werbeanlagen und Warenautomaten
Da insbesondere diese Anlagen in vielen Städten und Neubaugebieten, insbesondere mit gemischten Nutzungsstrukturen das Ortsbild verunstalten, werden diesbezüglich detaillierte Regelungen vorgegeben.
- zu 8. Stellplatzgestaltung
Unbegrünte und totalversiegelte Stellplatzflächen beeinflussen die Orts- und Straßenraumgestaltung in negative Richtung. Mit den gewählten Vorgaben wird eine Wohnumfeldattraktivierung unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte erzielt.

Straßenbild:

Die Gemeinde Griesen verfolgt zur Gestaltung des Straßenbildes sowohl in den Wohnsiedlungen als auch im Bereich der übrigen Gemeindestraßen ein zielorientiertes Konzept.

Das Zielkonzept für die Wohnsiedlungen ist eine attraktive Wohnumfeldgestaltung unter Berücksichtigung ökologischer,verkehrlicher, ökonomischer und ortstypischer Aspekte, die sich aus den folgenden Einzelementen zusammensetzen:

- Stellplatzgestaltung,
- Verkehrsberuhigende Maßnahmen in Kombination mit der Anlage von Verkehrsbegleitgrün,
- Einfriedigung der Baugrundstücke entlang der Straßen und Wege durch geschnittene Laubhecken oder ortstypische Zäune,
- Erweiterung des Straßenraumes durch die Unzulässigkeit von baulichen Anlagen (Garagen, Carports und Nebenanlagen) im Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie zwecks Verbesserung des räumlichen Gefüges,
- Minimierung der versiegelten Straßenverkehrsflächen auf ein Mindestmaß und
- zusammenpassendes Farbspektrum bei der Fassadengestaltung in ortstypischen Farben.

Die nicht verkehrsberuhigten Straßen werden im Straßenraum begrünt und mit Geh- und Radweg ausgebaut.

Wohnumfeld:

Zwecks Entwicklung eines attraktiven Straßenraumbildes werden Garagen, Carports, Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO direkt an die Straßenverkehrsflächen angrenzend nicht zugelassen (vgl. Textliche Festsetzung Ziffer 4). Zudem wird eine Bepflanzung des Straßenraumes vorgegeben (vgl. Grünordnerische Festsetzung Ziffer 2.1). Zusätzlich wird eine frühzeitige Durchgrünung des Plangebietes auf den privaten Grundstücksflächen durch die Bepflanzung mit Laubbäumen oder Obstbäumen erreicht (vgl. Grünordnerische Festsetzungen Ziffer 3.1 und 3.2).

Das derzeitige Landschaftsbild wird beeinträchtigt. Der Grad der Beeinträchtigung wird durch eine Ortseingrünung (vgl. Grünordnerische Festsetzung Ziffer 3.2) reduziert und angemessen ausgeglichen.

Durch die parkähnliche Gestaltung der Außenanlagen des Alten- und Pflegeheimes wird ein attraktiver Erholungs- und Aufenthaltsraum geschaffen (vgl. Grünordnerische Festsetzung Ziffer 3.3).

Natur- und Landschaft:

Nach § 11 NatSchG LSA sind Eingriffe in Natur und Landschaft, deren zu erwartende erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht vermieden, vermindert und ausgeglichen werden können, dann unzulässig, wenn bei einer Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft untereinander und gegenüber den mit dem Eingriff verfolgten Interessen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgehen.

Den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege wurde bei der Standortwahl mit den vorbelasteten Ackerflächen im Anschluß an die bestehende Ortslage von Griesen bereits Rechnung getragen. Die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden durch die Auswahl dieser bereits beeinträchtigten Fläche wesentlich geringer ausfallen als bei einer ökologisch hochwertigen Eingriffsfläche.

Da keine besonders geschützten und wertvollen Flächen umgenutzt werden, wird dieser Eingriff als zulässig angesehen, zumal der Eingriff durch entsprechende Maßnahmen gebietsintern und -extern kompensiert wird.

Nach dem Minimierungsgebot werden die vorhandenen ökologisch wertvollen Strukturen im Plangebiet (Gräben und Grünzäsuren) im wesentlichen erhalten (vgl. Grünordnerische Festsetzung Ziffer 1).

Die zerstörten Werte und Funktionen werden durch die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen wiederhergestellt. Als Maßnahmen innerhalb des Plangebietes werden insbesondere Pflanzbindungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Kompensation der Eingriffe in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt vorgesehen. Zur vollständigen Kompensation der Eingriffsfolgen und zwecks Ausgleich der Bilanz werden externe Kompensationsmaßnahmen durchgeführt.

Insgesamt kann der Eingriff als verträglich eingestuft werden. Die Belange von Natur und Landschaft werden aufgrund der hohen Bedeutung der Belange Wohnen und Gewerbe (Infrastruktur) als nachrangig angesehen, zumal eine vollständige Kompensation vorgesehen wird. Eine Unzulässigkeit des Eingriffs nach § 12 NatSchG LSA liegt nicht vor.

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der plangebietsinternen Kompensation der durch die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verursachten Eingriffsfolgen. Sie wurden im Rahmen der Erarbeitung des Grünordnungsplanes aufgestellt und erläutert. In den Bebauungsplan wurden sie übernommen.

Die von der Gemeinde bzw. privater Seite durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen werden der Gesamtheit der Eingriffsflächen, insbesondere den versiegelten Flächen von Erschließungsstraße und Bebauung gegenübergestellt.

Das Erfordernis dieser Festsetzungen basiert sowohl auf städtebaulichen als auch grünordnerischen Aspekten, die sinnvoll kombiniert wurden.

Private Flächen

Randliche Eingrünungsmaßnahmen in Form einer Ortseingrünung sowie Durchgrünungsmaßnahmen sind vorgegeben (vg. Ziffer 3.1).

Zur Bepflanzung der Baugrundstücke sind Gehölze der heutigen, potentiellen natürlichen Vegetation festgesetzt worden, welche eine ökologisch hochwertige und landschaftsgerechte Begrünung gewährleisten.

Die Einfriedigung der Privatgrundstücke mit geschnittenen Laubhecken an der Grenze zu den öffentlichen Flächen erzeugt ein zusammenpassendes Straßenbild, welches ortstypisch ist. Das Wohnumfeld wird attraktiv gestaltet. Dazu trägt auch die Anpflanzung der standortheimischen Hochstammbäume bei (vgl. Ziffer 3.2).

Öffentliche Flächen

Die Anpflanzungen im Straßenraum (vgl. Ziffer 2.1) erfolgt als zusätzliches raumbildendes Element zu den festgesetzten Pflanzbindungen auf den privaten Flächen. Durch die Straßenraumbegrünung wird zudem ein angenehmes Wohnumfeld geschaffen, das Kleinklima wird verbessert und zusätzliche Lebensbereiche für verschiedene Tierarten entstehen.

Die Pflanzliste für den Kinderspielplatz (vgl. Ziffer 2.4) ist derart zusammengestellt, daß zum einen nur standortheimische und zum anderen für Kinder ungefährliche (ungiftige und stachel- bzw. dornenlose) Gehölze enthalten sind. Die Begrünung und Eingrünung des Spielplatzes trägt zum Sicht- und Lärmschutz der angrenzenden Anwohner bei. Die Einzelbäume *Quercus robur* (Stieleiche) und *Tilia cordata* (Winterlinde) können nach einigen Jahren von den Kindern als "Kletterbäume" benutzt werden.

Das Stillgewässerbiotop dient vor allem der Oberflächenentwässerung sowie der Vernetzung der wertvollen Feuchtbiotopstrukturen (vgl. Ziffer 2.3). Die Extensivierung der Grünlandfläche erfolgt in einer typischen Gestaltungsweise der Dessau-Wörlitzer Kulturlandschaft (vgl. Ziffer 2.4).

Externe Kompensationsmaßnahmen

Das Flurstück 30/17, Flur 1, Gemarkung Griesen, welches im Westen an das Plangebiet angrenzt (Ackerbrache), wird mit einer Fläche von 6 239 qm zur Durchführung externer Kompensationsmaßnahmen genutzt. Auf ca. 5 279 qm erfolgt eine Begrünung mit Landschaftsrasen. Die Fläche ist extensiv zu nutzen. Die verbleibenden ca. 960 qm werden im Sträuchern bepflanzt.

Die Bereitstellung dieser Fläche sowie die Durchführung der externen Kompensationsmaßnahmen einschließlich Pflege und Nutzung entsprechen dem Grünordnungsplan, werden in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde Griesen und dem Erschließungsträger sowie der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Zerbst und der Gemeinde Griesen sichergestellt.

Allgemeine städtebauliche Belange:

Die Festsetzung der Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete bietet die Möglichkeit, daß sich auch innerhalb des Plangebietes Betriebe zur verbrauchernahen Versorgung ansiedeln. Im In Griesen werden durch dieses Plangebiet zusätzliche Versorgungseinrichtungen erforderlich, da das Angebot mit Gütern des täglichen Bedarfs bislang aufgrund der geringen Nachfrage unzureichend ist.

Der geplante Standort verfügt über eine gute Verkehrsanbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz.

Die Belange der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung wurden ebenfalls berücksichtigt (vgl. Kap. 5). Es wurden diesbezüglich bereits detaillierte Planungen erarbeitet und mit den entsprechenden Trägern abgestimmt. Die wichtigsten Leitungstrassen und Versorgungsanlagen sind zeichnerisch festgesetzt worden.

Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes werden durch diese Planung nicht tangiert.

Die Belange der Denkmalpflege und des Denkmalschutzes werden durch die Überplanung landwirtschaftlicher Nutzflächen nicht berührt.

Zusätzliche Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge entstehen durch die Planung nur im unerheblichen Maße. Der zusätzliche Bedarf kann gedeckt werden. Ergänzende Planungen sind diesbezüglich nicht erforderlich.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sind in Anlehnung an die angrenzenden bestehenden Baugebiete festgesetzt:

Art der baulichen Nutzung	WA-Gebiet	MI-Gebiet
Geschoßflächenzahl (GFZ)	0,4	1,0
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4	0,5
Zahl der Vollgeschosse	I	II
Traufhöhe	max. 4,50 m	max. 6,50 m
Bauweise	E, D, H bei offener Bauweise	0

Anmerkung:

Die Zahl der Vollgeschosse und die Traufhöhen sind als Höchstmaß festgesetzt. E = Einzelhäuser, D = Doppelhäuser, H = Hausgruppen.

Die unterschiedlichen baulichen Nutzungsarten sind zeichnerisch abgegrenzt worden.

Durch die zulässigen Nutzungen werden keine Nutzungs- oder Interessenskonflikte hervorgerufen. Der Gebietscharakter und die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebietes wird gewahrt, indem die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 und § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses B-Planes werden (vgl. Textliche Festsetzungen Ziffern 1 und 2).

In den Allgemeinen Wohngebieten bleiben "Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben", weiterhin zulässig.

Aufgrund der angestrebten Verdichtung der Mischgebiete und Vermeidung von Nutzungs- und Interessenskonflikten werden die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Ziffern 6 - 8 BauNVO ausgeschlossen (vgl. Textliche Festsetzung Ziffer 2).

Für Gartenbaubetriebe stehen in Griesen alternative, ausreichend bemessene Flächen zur Verfügung. Die Errichtung von Tankstellen ist an diesem Standort nicht erforderlich und bedarfsgerecht.

Die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO würden die angrenzenden WA-Gebiete in unzulässiger Weise beeinträchtigen und den angestrebten Gebietscharakter stören. Zudem wird im Plangebiet kein Bedarf an diesen Einrichtungen gesehen. Folglich werden sie nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Die Obergrenzen der Grund- und Geschoßflächenzahlen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO werden teilweise unterschritten. Diese Festsetzungen ermöglichen eine mittlere Verdichtung der Bebauung, die dem Siedlungsbild der Gemeinde Griesen entspricht.

Ein oberstes Geschoß im Dachraum ist sowohl bei maximal einem Vollgeschoß als auch max. zwei Vollgeschossen möglich. Jedoch darf das oberste Geschoß dann nur eine lichte Höhe von 2,30 m oder mehr nur auf weniger als zwei Dritteln der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses einnehmen (vgl. § 2 Abs. 4 BauO LSA).

Dem Grundsatz mit Grund und Boden sparsam umzugehen wird aufgrund der mittleren Verdichtung der Bebauung entsprochen. Eine höhere Verdichtung würde das Siedlungsbild und den Gebietscharakter erheblich stören. Zur Vermeidung eines unnötig hohen Versiegelungsgrades wird die Überschreitung der zulässigen Grundfläche auf maximal 25 v.H. begrenzt (vgl. Textliche Festsetzung Ziffer 5).

Die Baugrenzen geben den Rahmen der überbaubaren Grundstücksflächen vor und sind großzügig festgesetzt. Den Bauherren wird hierdurch bei der Bauplanung eine hohe Gestaltungsfreiheit, z. B. zur Anordnung der Baukörper, überlassen.

Durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird das Plangebiet umgrenzt.

Hinweise:

Die Hinweise zu den rechtlichen Grundlagen, Bodenfunden und externen Kompensationsmaßnahmen sind auf dem Bebauungsplan im Teil B aufgeführt.

7. Nachrichtliche Übernahme:

Sollten im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen eingehen, die in den Bebauungsplan zu übernehmen sind, so werden sie entsprechend im Bebauungsplan aufgeführt.

Die vorhandenen G.II.O "Griesener Dorfgraben" und "Mühlentückengraben" sind als Bestand nachrichtlich in den Bebauungsplan Teil A aufgenommen werden.

8. Kurzfristig zu realisierende Maßnahmen

Kurzfristig zu realisierende Maßnahmen sind die Vermessung, die Herstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen. Die endgültige Herstellung der Erschließungsanlagen wird in Abhängigkeit des Fortschritts der Hochbautätigkeit realisiert.

Genauere Einzelheiten zur Umsetzung dieses Bebauungsplanes wurden in einem Erschließungsvertrag geregelt.

9. Kosten und Finanzierung der Maßnahmen

Die Kosten zur Erschließung des Plangebietes entsprechend dem BauGB werden von einem Erschließungsträger geleistet. Die Planungskosten übernimmt ebenfalls der Erschließungsträger.

Die Finanzierung der Realisierung dieser Planung wurde vertraglich (Städtebaulicher Vertrag) zwischen der Gemeinde Griesen und dem Bauträger, Wupper-Immobilien und Bauträger GmbH, Gräfenhainichen, gesichert.

Durch das starke Arrangement der Investitionsgemeinschaft in Griesen sind die geplanten baulichen Anlagen bereits zu 40 % vertraglich gebunden. Aufgrund dieser Vorgehensweise wird der Finanzhaushalt der Gemeinde Griesen vollständig entlastet.

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Grünflächen gehen nach der abschließenden Realisierung der Planung in das Eigentum der Stadt über.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Gemäß § 24 BauGB wird die Gemeinde von ihrem allgemeinen Vorkaufsrecht für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, erforderlichenfalls Gebrauch machen.

Wenn darüber hinaus aufgrund privater Abmachungen befriedigende Vereinbarungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht erzielt werden können, besteht die Möglichkeit, daß die Gemeinde die §§ 45 oder 88 ff. BauGB anwendet.

Bearbeitet:

Aurich/Oranienbaum, 10.08.1995
17.04.1996

Projektbearbeitung:

Kubitscheck
(Dipl.-Ing. Kubitscheck)

Ingenieurbüro
Dipl.-Ing. Bultmann
Dr.-Ing. Schlichting GmbH

**integrierter
Grünordnungsplan**

**zum
Bebauungsplan**

**Wohn- und Mischgebiet
Griesen**

Auftraggeber:

**Wupper- Immobilien und Bauträger GmbH
August- Bebel- Str. 16, 06773 Gräfenhainichen**

ERLÄUTERUNGSBERICHT

HORTEC

Garten-, Landschafts- und Stadtplanung GbR

C. Ringkamp - H.J. Pröbster - Matthias Janßen

Hufelandstraße 22

10407 Berlin

Tel.: 030/ 421 12 45

Fax.: 030/ 421 12 46

&

Dorfstr. 47

06786 Rehsen

Tel.: 0172/3003375

Bearbeiter:

Hochschul-Ing. Th. Krönert

Oktober 1993

überarbeitet im Juli 1995

Inhaltsverzeichnis

	Seite
A GRUNDLAGENERMITTLUNG	
1.0 Vorbemerkungen	4
2.0 Lage und naturräumliche Einbindung des Planungsgebietes	5
3.0 Planungsgrundlagen	6
B BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER	
1.0 Bestand und Bewertung der Naturhaushaltfaktoren	7
1.1 Vegetation	7
1.2 Fauna	10
1.3 Boden/ Relief	10
1.4 Hydrologie	10
1.5 Klima/ Luft	11
1.6 Schutzausweisungen	11
2.0 Landschaftsökologische Bewertung	11
3.0 Orts- und Landschaftsbildbewertung	14
4.0 Darstellung der potentiell entstehenden Konflikte	15
5.0 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	16
C MASSNAHMENPLANUNG	
1.0 Planungsgundsätze	17
2.0 Grünordnerische Festsetzungen	18
2.1 Begrünungsmaßnahmen	18
2.1.1 öffentliche Grünflächen	18
2.1.2 private Grünflächen	19
D PFLEGE UND UNTERHALTUNG DER PFLANZANLAGEN	
1.0 Pflege der Bäume	21
2.0 Pflege der Sträucher und Hecken	21
3.0 Pflege der Pflanzflächen für Bäume	22
4.0 Pflege der Wiesenfläche	22
5.0 Pflege der Fassaden- und Dachbegrünung	22
LITERATURVERZEICHNIS	23
ANHANG	
Pflanzenliste für Grünflächen (Auswahl)	I
Liste der zu verwendenden Bäume und Sträucher	II
Liste der zu verwendenden Rank-, Schling- und Kletterpflanzen	III
Liste der zu verwendenden bodendeckenden Gehölze	III
Artenliste der vorgefundenen Blütenpflanzen im Planungsgebiet	IV

A GRUNDLAGENERMITTLUNG

1.0 Vorbemerkungen

In der Gemeinde Griesen wurde, um den Forderungen der Verbesserung der Wohnraumsituation und der Möglichkeiten der geordneten Gewerbeansiedlung im Ort zu entsprechen, mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 14.01.1993 die Wupper-Immobilien und Bauträger GmbH beauftragt, einen vorgezogenen Bebauungsplan für ein allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet am Ostrand der Ortschaft aufzustellen.

Nach den textlichen Festsetzungen des Entwurfs der Satzung zum vorgezogenen B-Plan und entsprechend der Forderungen der Kreisverwaltung Anhalt-Zerbst, Umweltamt, und der Verwaltung des Biosphärenreservates "Mittlere Elbe" (das Planungsgebiet liegt in der Schutzzone III des Biosphärenreservates) ist neben dem zu erarbeitenden Bebauungsplan ein Grünordnungsplan zu erstellen und dessen wichtigste Aussagen in den Bebauungsplan zu integrieren.

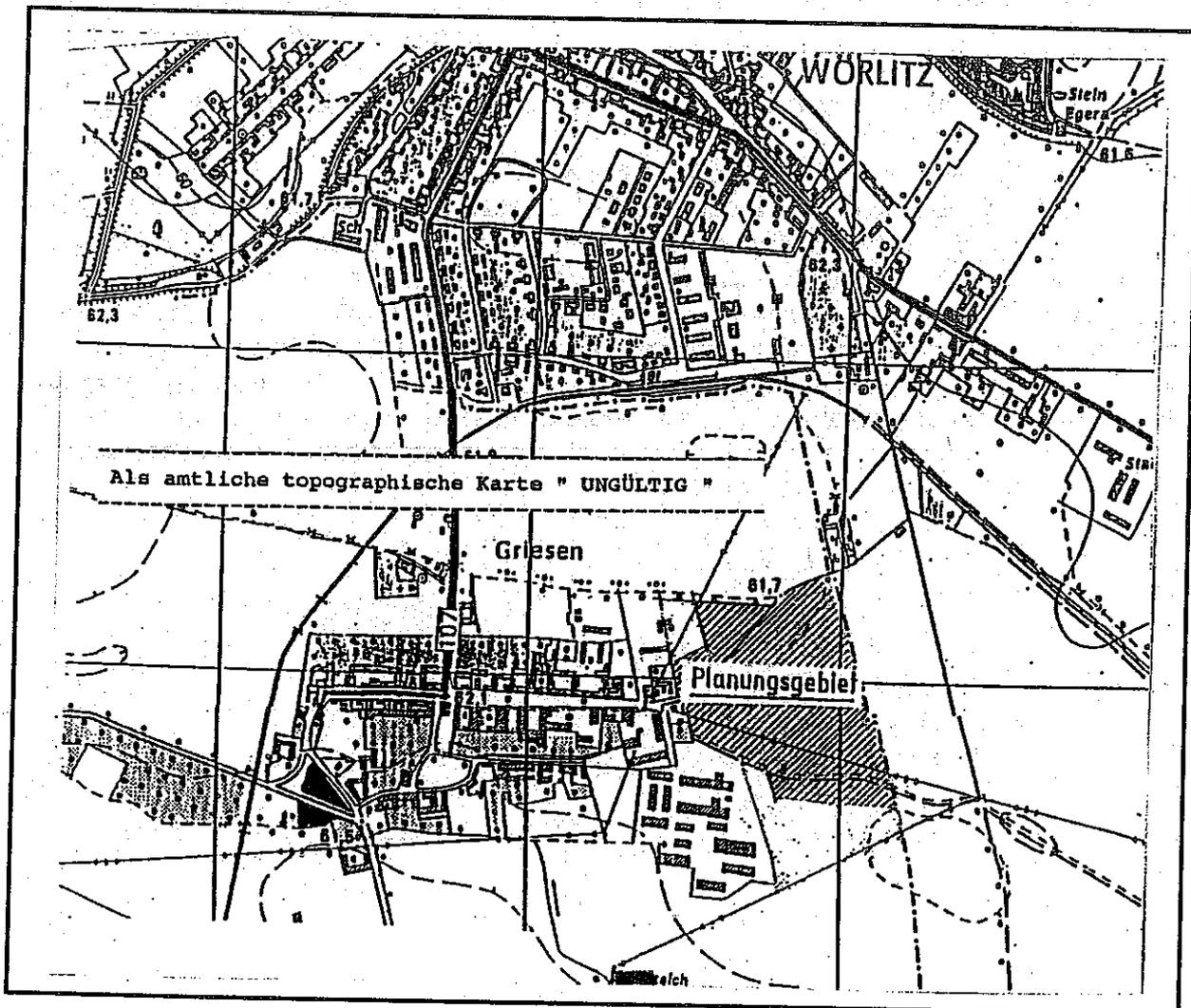
Damit wird gleichzeitig § 7 Abs. 1 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 11.02.1992 erfüllt, der fordert, daß "die Gemeinden (...) Grünordnungspläne zur Vorbereitung oder Ergänzung der Bebauungspläne" zu erarbeiten haben.

Die Bebauung des Wohn- und Mischgebietes ist in Bauabschnitten vorgesehen, so daß der Eingriff in Natur und Landschaft und die Veränderungen des Landschaftsbildes nicht sofort auf der Gesamtfläche wirksam werden. Die geplante Gestaltung des Mischgebietes geht von einer zweigeschossigen Wohnbebauung aus und beinhaltet nicht störendes Gewerbe.

Mit diesem integrierten Grünordnungsplan werden Maßnahmen zum Schutz und zur Erhaltung der Natur innerhalb des geplanten Wohn- und Mischgebietes, für die Grüngestaltung nach BauGB und mögliche Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb der Vorhabensfläche in Text und Karte dargestellt.

2.0 Lage und räumliche Einbindung des Planungsgebietes

Die Gemeinde Griesen, Landkreis Anhalt-Zerbst, liegt im Landschaftsraum der Elbaue innerhalb der "Dessau-Wörlitzer Kulturlandschaft", die durch zahlreiche erhaltene historische Gebäude, Gärten und Parks geprägt ist. Die weiträumige Flußaue- Niederungslandschaft der mittleren Elbe weist eine hohe Zahl erhaltener Auewälder, Altwasser der Elbe, Bäche, Feuchtgrünlandflächen und Feuchtgebüsche auf. Relief und Profil der Landschaft sind als flach und eben einzuordnen. Das Landschaftsbild um die Ortschaft wird wesentlich von großräumigen Ackerflächen, Feldwegen mit einzelnen Feldhecken, Baumreihen und Solitärbäumen geprägt. Die zur Ortschaft führenden Ortsverbindungsstraßen sind von Obstbaumalleen gesäumt. Die Landschaft um die ländliche Gemeinde Griesen ist durch die Großflächenlandwirtschaft (intensiver Ackerbau) relativ gering strukturiert und ist zusätzlich durch das ausgebaute Straßennetz, Landwirtschaftsbauten und die Besiedlung mäßig stark anthropogen beeinflusst. Im Ort selbst ist der dörfliche Charakter noch relativ gut erhalten.



Wesentliche landschaftsprägende Elemente am Standort des geplanten Wohn- und Mischgebietes sind der im Norden sichtbare Außenrand der Kleinstadt Wörlitz mit typischer neogotischer Kirche und ein Gehölzstreifen entlang eines Entwässerungsgrabens, ein im Nordosten an das Planungsgebiet angrenzendes Grundstück mit einer für Wohnzwecke umgebauten Windmühle, im Süden und Osten weiträumige Ackerflächen, die von Hecken, Baumreihen und Einzelbäumen ökologisch aufgewertet werden. Im Westen grenzt ländliche Wohnbebauung mit Gärten, größere zweistöckige Wirtschafts- und Gewerbegebäude und die Ställe einer stillgelegten Kälberaufzuchtanlage an das Planungsgebiet an.

3.0 Planungsgrundlagen

Der Geltungsbereich des Grünordnungsplanes erstreckt sich auf die vom B-Plan überplanten Flurstücke der Flur I der Gemarkung Griesen. Diese befinden sich am Randbereich des Ostteiles der Ortschaft und werden im Norden durch einen Entwässerungsgraben ("Mühlstückengraben") und einen Feldweg in Richtung Wörlitz, im Süden und Osten durch intensiv genutzte Ackerfläche und im Westen durch die vorhandenen Wohn- und Gewerbe-/Landwirtschaftsgrundstücke begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich des integrierten Grünordnungsplanes beträgt ca. 88 510 m².

Behördenverbindliche Vorgaben auf der Ebene der Landschafts- und Bauleitplanung liegen mit dem Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde und dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises vor. Der für die Gemeinde erarbeitete Landschaftsplan wurde den zuständigen Behörden noch nicht zur Prüfung und Bestätigung vorgelegt, aber seine für die Grünordnungsplanung relevanten Forderungen und Hinweise, wie die der vorgenannten Planungen und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, werden in diesem GOP beachtet und umgesetzt.

Zu den Planungsgrundlagen wird im weiteren auf die Festlegungen des Textteiles des vorgezogenen B-Planes verwiesen.

B BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER

1.0 Bestand und Bewertung der Naturhaushaltfaktoren

1.1 Vegetation

Innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches sind botanisch unterschiedlich strukturierte Bereiche vorhanden. Diese sind (siehe "Darstellung der ökologischen Ausgangssituation"):

- Zwei Feldwege mit 0,5- 1 m breitem Feldrandstreifen, letztgenannte sind mit stickstoffliebenden Gräsern und Ruderalpflanzen bewachsen. Beide Feldwege werden auf ca. 75 % ihrer Gesamtlänge einseitig von je einem Entwässerungs/ Versickerungsgraben begleitet, deren schmale Uferrandstreifen mit Pflanzen der Verlandungs/ Ufervegetation und der Hochstaudengesellschaften bewachsen sind.
(beschriebene Flächen auf ca. 5 % der Planungsfläche)
- Ein ca. 40 m langer und 3-5 m breiter Weiher („Mehlteich“) an der Nordgrenze des Planungsgebietes. Dieser Weiher ist von einem einreihigen Gehölzsaum aus alten Weiden und Schwarzerlen gesäumt.



Weiher an der Nordgrenze des Planungsgebietes, rechts im Bild die umgebaute Windmühle

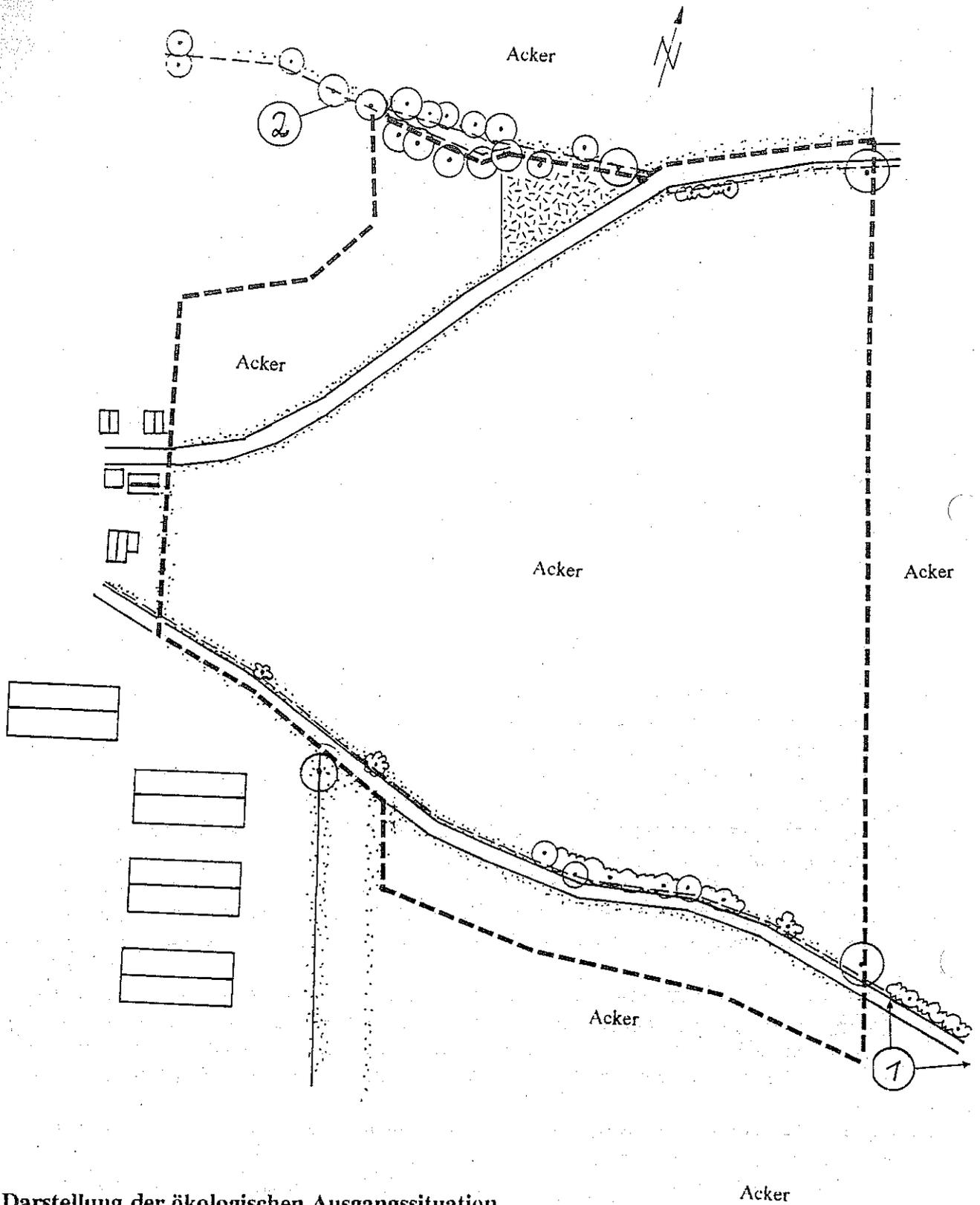
- Eine ca. 70 m lange, dichte Schlehenhecke (Höhe 2,5 m) entlang des Feldweges und des Entwässerungsgrabens ("Griesener Dorfgraben") im Südteil des Planungsgebietes.
- Weitere Solitärbäume (alte Weiden und Traubeneichen, junge Pflaumenbäume) und Einzelsträucher (Weide, Rosa canina) an den beiden Feldwegen.
- Eine Splitterfläche mehrjähriger Ackerbrache mit geringem botanischen Artenspektrum im Nordteil des Planungsgebietes. (ca. 3 % der Planungsfläche)
- Auf ca. 92 % des überplanten Gebietes befanden sich mit Baubeginn des 1. Bauabschnittes 1994 intensiv genutzte Ackerflächen.

Die innerhalb der Biotopkartierung vorgefundenen Blütenpflanzen sind dem Anhang zu entnehmen.

Im Planungsgebiet wurden innerhalb der Krautschicht keine geschützten Arten gefunden, aber an dessen Grenzen zwei Vorkommen festgestellt.

Der Standort mehrerer Exemplare der Wasserschwertlilie (*Iris pseudacorus*, besonders geschützt nach BArtSchV) am Weiher an der Nordgrenze des Planungsgebietes ist durch die Erhaltung des Gewässersystems einschließlich seiner Vegetation, der Einhaltung der im integrierten GOP festgelegten Pufferzone zur Bebauung und der Gesetze zum Gewässerschutz (insbesondere in der Bauphase) als gering gefährdet einzustufen.

Unmittelbar am Südostbereich des Planungsgebietes angrenzend befinden sich die Standorte von ca. 15 Exemplaren des Ackergoldstern linienförmig entlang einer Schlehenhecke. *Gagea villosa* ist in der "Roten Liste" Sachsen Anhalt's (Stand 1992) in die Kategorie 3 (gefährdet) eingestuft. Dieses Vorkommen ist mit der zu erwartenden Nutzungsänderung und Umgestaltung der unmittelbaren Umgebung und insbesondere durch die dann direkt vorbeiführende Straße stark gefährdet. Für diese Exemplare wird eine Umsetzung empfohlen.



Darstellung der ökologischen Ausgangssituation
(Biotoptypenkartierung)

LEGENDE

- | | | | |
|---|--------------------------------------|---|------------------------------------|
|  | Bäume mit Erhaltungsgebot |  | Ackerbrache |
|  | Hecke/ Sträucher mit Erhaltungsgebot |  | Ruderal- und Hochstaudenflur |
|  | Entwässerungsgraben/ Gewässer |  | Standort gefährdeter Pflanzenarten |

1.2 Fauna

Ergebnisse einer systematischen Erfassung der Fauna im Planungsgebiet liegen nicht vor. Es ist jedoch davon auszugehen, daß die landwirtschaftlich genutzten Flächen und deren Randstreifen und die Hecken, Bäume und Gehölzstreifen durch relativ störungsempfindliche Arten dieser Lebensräume und die üblichen Kulturfolgerarten besiedelt sind. Stark bestandesbedrohte Vertreter der Wirbeltierfauna sind im Planungsgebiet durch die Lage am unmittelbaren Ortsrand, die 2 häufig genutzten Feldwege, die anteilmäßig großen Ackerflächen und auf Grund der aus diesen Faktoren resultierenden Störeinflüsse nicht zu erwarten.

1.3 Boden/ Relief

Das Planungsgebiet liegt im Bereich von 61,5-61,1 m Höhe über NN und weist optisch kein wahrnehmbares Gefälle auf. Das Relief der Oberfläche ist eben.

Entsprechend der Angaben zum Baugrundgutachten folgt der Oberbodenauflage (Ackerboden) bis in eine Tiefe von 1,20 m bis 1,50 m unter der Geländeoberkante eine Schicht bindiger Erdstoffe mit höherem Lehmgehalt. Dieser schließt sich die für die Elbauegebiete typische schwach- bis nichtbindige Schicht "Mittelsande" (Kiessande) an.

1.4 Hydrologie

Oberflächengewässer sind innerhalb des Planungsgebietes mit den bereits im Text genannten zwei Entwässerungs- und Versickerungsgräben (Mühlstückengraben im Norden, Griesener Dorfgraben im Südteil) vorhanden. Diese nehmen Wasser aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und durch Rückstauvorgänge (normale Fließrichtung ist Ost-West, aber sehr geringes Gefälle) auch stark organisch belastete dörfliche Abwässer auf. Eine merkliche Wasserbewegung ist in diesen schmalen und stark zugewachsenen Gräben nicht wahrzunehmen. Die Wasserführung ist wie bei dem an die Nordgrenze des Planungsgebietes angrenzenden flachen Weiher (40 m x 3-5 m) stark von den zur Verfügung stehenden Niederschlagsmengen abhängig. Nach längeren Zeiträumen ohne Regen führen deshalb nur die Westteile des Mühlstückengrabens und des Griesener Dorfgrabens und der o.g. Weiher geringe Wassermengen.

Bei der Baugrunduntersuchung im September/ Oktober 1993 wurde bei einer Tiefe von 1,8 m unter Geländeoberkante der Grundwasserhorizont angeschnitten. Durch hydrologische Untersuchungen des Gebietes ist erwiesen, daß die Tiefe der obersten wasserführenden Schicht stark von der Wasserführung der Elbe abhängig ist und damit Schwankungen unterliegt.

Aus den dargelegten Fakten der Bereiche Boden und Hydrologie ergibt sich für den integrierten GOP, daß im Wohngebiet Griesen Gehölzarten anzupflanzen sind, die sich unter den Bedingungen eines wechselnden, relativ hohen Grundwasserhorizontes, auf Lehmboden mit guten Wasseraufnahme- und Wasserstauereigenschaften und einem relativ hohen Nährstoffangebot entwickeln können. (siehe Pflanzlisten)

1.5 Klima / Luft

Der Landkreis Anhalt-Zerbst liegt in einem Großraum mit einer durchschnittlichen jährlichen Niederschlagsmenge von 540 mm. Damit steht nur ein relativ geringes Niederschlagsdargebot zur Verfügung. (Durchschnitt BRD 837 mm, Daten zur Umwelt 1990/91)

Die Jahresdurchschnitts-Lufttemperatur beträgt 8,5 °C.

Die Hauptwindrichtung im Raum Gräfenhainichen ist West bis Süd-West mit einem Jahresdurchschnitt von 4,3 m/s.

Siedlungsnaher Freiflächen, wie die hier überplante, besitzen grundsätzlich wichtige Funktionen für den Klimaausgleich. Im vorliegenden Fall bildet die relativ offene Ackerfläche an der Ostgrenze des Ortes ein Kaltluft-Entstehungsgebiet, das zur Temperaturminderung sowie zur Erhöhung des Luftaustausches im Ortsrandbereich beiträgt.

Laut Umweltbericht des Landes Sachsen-Anhalt ist das Gebiet des Landkreises Anhalt-Zerbst, gemessen an der Immissionsbelastung der Hauptschadstoffe SO₂, Staub, NO_x und CO, im Landesvergleich noch als relativ stark belastet einzuschätzen. Die Tendenz dieser Belastung ist im Vergleich zu vorhergehenden Zeiträumen aber deutlich abnehmend.

1.6 Schutzausweisungen

Mit der Lage der Gesamtfläche des Planungsgebietes in der Schutzzone III des Biosphärenreservates "Mittlere Elbe" (Zone der harmonischen Kulturlandschaft, LSG) liegen Schutzausweisungen im Sinne des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vor. Auf dieser Grundlage stellt die Untere Naturschutzbehörde in Abstimmung und die Verwaltung des Biosphärenreservates Forderungen nach angemessenen Ausgleichsmaßnahmen, um einer notwendigen Verordnungsänderung (Entbindung von den Verboten der Schutzzone) zustimmen zu können.

Nach § 30 Pkt. (1) des NatSchG LSA (Schutz bestimmter Biotope) sind in Sachsen-Anhalt entsprechend Ziff. 1 naturnahe Kleingewässer und nach Ziff. 7 Hecken und Feldgehölze außerhalb erwerbsgärtnerisch genutzter Flächen besonders geschützt. Die ökologischen Merkmale der Schlehenhecke im Planungsgebiet und des Weihers mit Gehölzgürtel an der Nordgrenze lassen eine eindeutige Zuordnung in diese Biotoptypen zu.

Sollten nach Prüfung aller Vermeidungsmöglichkeiten Eingriffe in diese Biotope unvermeidlich erscheinen, ist dazu nach § 30, Pkt. (5) ein Ausnahmeantrag an die Naturschutzbehörde zu stellen.

2.0 Landschaftsökologische Bewertung

Gemäß den Anforderungen an Grünordnungspläne des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz des Landes Sachsen-Anhalt ist der Tatbestand des Eingriffs nach § 8 des NatSchG LSA unter Berücksichtigung des Ausgleichsgrundsatzes (§ 11 NatSchG LSA) darzustellen.

Eingriffe gem. § 8 Abs. 1 NatSchG LSA sind "... Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen im besiedelten und unbesiedelten Bereich, die die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können".

Die landschaftsökologische Bewertung erfolgt in Anlehnung an die Kriterien von Adam/Nohl/Valentin¹.

Nach der Einschätzungen auf Grundlage der Biotopkartierung vom Mai bis September 1993 sind die Ackerflächen hinsichtlich des Vorkommens seltener Pflanzenarten als geringwertig für den Naturhaushalt einzustufen. Innerhalb der schmalen Randstreifen der Wege und Entwässerungsgräben haben sich durchschnittlich artenreiche Ruderal- und Hochstaudenfluren mit Schichtstruktur ausgebildet. Auf der Ackerbrachfläche dominieren stickstoffliebende Gräser, Ackerkratzdistel (*Cirsium arvense*) und Gem. Schafgarbe (*Achillea millefolium*). An den Hecken und dem Erlen- Weidengehölz an der Nordgrenze des Planungsgebietes konnten sich auf Grund der unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Intensivnutzung nur begrenzt schmale Saumgesellschaften entwickeln.



Blickachse aus Richtung Ost nach Griesen; in der Bildmitte eine geschützte Feldhecke

Starke anthropogene Einflüsse durch die unmittelbar angrenzende Bebauung, Ackerbau, ein künstlich erhöhtes Nährstoffangebot und die Vorbelastung mit Agrochemikalien stehen einer Entwicklung seltener oder gefährdeter Pflanzengesellschaften/ Biotpptypen (z.B. naturnahe Feuchtwiese) zur Zeit entgegen. Der Fundort des Ackergoldstern ist als Reliktorkommen zu werten, welches auch im Fall der Beibehaltung der jetzigen Nutzungsformen der Umgebung als gefährdet eingeschätzt werden muß.

¹ vgl.: Adam/Nohl/Valentin; S. 87 ff

In Hinsicht auf die synökologische Bedeutung (Vernetzungsfunktion, Flächengröße, Bemessung des Minimalareals für spezielle Tierarten) hat die Acker- und die Ackerbrachfläche eine relativ geringe Bedeutung für den Naturhaushalt. Durch die Lage des Planungsgebietes bzw. die direkte Nutzung durch intensiv betriebene Landwirtschaft und die dadurch bedingten Störfaktoren ist dieser Bereich für die Fauna, insbesondere für gefährdete Tierarten, als nicht besonders wertvoll einzustufen.

Als für die Tierwelt wertvollster Bestandteil sind die Wassergräben einschließlich ihrer Randstreifen, der Weiher mit altem Baumbestand und die Hecke am Griesener Dorfgraben einzuschätzen. Ihre Funktion als linienförmige ökologische Verbreitungsachsen und als "Trittsteinbiotope" ist als sicher anzusehen.

Für die auf den Ackerflächen und in ihren Randbereichen vorkommenden Tierarten sind Ausweichbiotope in der unmittelbaren Umgebung mit den direkt nördlich, südlich und östlich angrenzenden Feldfluren vorhanden.

Zusammenfassend kann eingeschätzt werden, daß den vom Eingriff betroffenen Acker- und Ackerbrachflächen im Planungsgebiet eine relativ geringe, den weiteren bereits beschriebenen Biotopen eine mäßige ökologische Bedeutung für die Belange des speziellen Artenschutzes der Flora und Fauna zukommt.

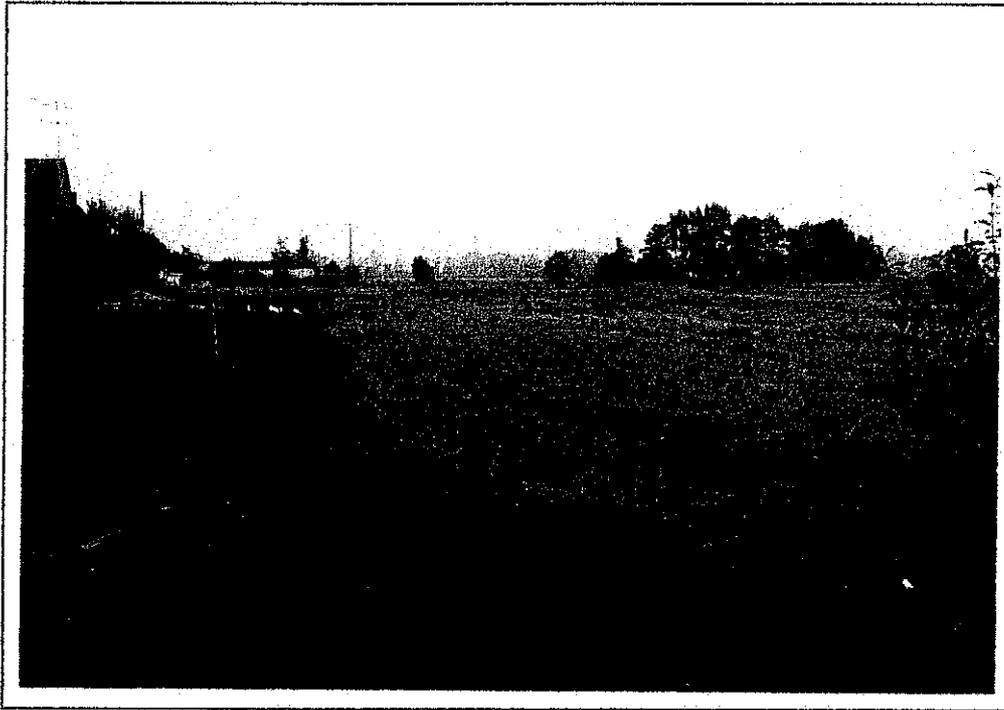
Hinsichtlich der Faktoren Beunruhigung, Siedlungsdruck, Chemikalien- und Schadstoffvorbelastung ist das Gebiet nicht unerheblich vorbelastet.

Negativ wirksame Einflüsse durch die vorgesehene Bebauung sind innerhalb der Naturhaushaltfunktionen der ungehindert wirksam werdenden Luftaustauschprozesse am Boden, der temperaturnausgleichenden Wirkung der Freiflächen in Verbindung mit der bebauten Ortslage, des möglichen biotischen Entwicklungspotentials bei natürlicher Sukzession, der Erhöhung des Siedlungsdruckes auf störempfündlichere Tierarten und in geringem Umfang auch bei der Versickerung von Niederschlagswasser zur Grundwasseranreicherung zu erwarten.

3.0 Orts- und Landschaftsbildbewertung

In Anlehnung an den § 1 des NatSchG LSA ist der Eingriff in das Landschaftsbild nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft zu beurteilen.

Der östliche Ortsrand Griesens ist durch eine lückige Eigenheimbebauung mit einer Grüngestaltung durch private Gärten, aber auch wesentlich durch zweistöckige Gewerbegebäude und die Kälberaufzuchtanlage geprägt.



Blick entlang des östlichen Ortsrandes in Richtung Wörlitz

Die Ackerflächen haben innerhalb o.g. Bewertungskriterien keine nennenswerte, die vorhandenen Bäume und die Feldhecke eine wesentliche Bedeutung.

Das geplante Wohngebiet wird das Ortsbild am östlichen Ortsrand verändern. Durch eine Reihe von Festsetzungen im integrierten GOP/ Bebauungsplan wird versucht, den Charakter einer ländlichen Gemeinde zu erhalten. Historische architektonische Strukturen (Fachwerkbauten, Denkmale o.ä.) werden nicht berührt. Durch die Einhaltung der Festlegungen des Entwurfs des FNP wird erreicht, daß die wesentlichsten Blickbezüge zu landschaftsbildbestimmenden Elementen, wie hier der Windmühle im Nordosten, nicht aufgehoben werden. Die typische Freistellung einer Windmühle in der Landschaft wird im Vergleich mit der Ausgangssituation aber weiter eingeschränkt.

Um eine Einbindung der Bauwerke in die Ortsstruktur und das Ortsbild zu gewährleisten sind im Bebauungsplan umfangreiche Festsetzungen getroffen (Traufhöhe; Geschosßzahl, Nutzung dorftypischer architektonischer Lösungen und Materialien, standorttypische Gehölzpflanzungen u.a.-siehe B-Plan).



Die Planungsfläche mit freistehender, umgebauter Windmühle an der Nordostgrenze

4.0 Darstellung der potentiell entstehenden Konflikte

Potentielle Konflikte durch Maßnahmen im Bereich des Hoch- und Tiefbaus bilden im vorliegenden Fall:

nach landschaftsökologischen Aspekten

- Entzug von Acker- und Ackerbrach-, in geringem Umfang auch von Ruderalfläche aus dem Naturhaushalt und Aufgabe möglicher ökologischer Entwicklungen durch Versiegelung des Bodens und Überbauung (Gebäude, Stell- und Wegeflächen);
- Störung der Oberbodenschicht durch Abschiebung;
- Beeinflussung des Wasserhaushaltes durch Versiegelung ;
- kleinklimatische Veränderungen durch die Baukörperdichte und Versiegelung;
- zusätzliche Verlärmung des Gebietes und Erhöhung der Abgasbelastung durch Zunahme des Individualverkehrs.
- Verdrängung von Tierarten der freien Feldflur.

nach landschaftsästhetischen Aspekten

- Maßstabsverlust durch Bebauungsdichte, Gebäudemaße und -formen.
- Naturnäheverlust durch Versiegelung und Oberflächenverfremdung (künstlich wirkende Materialien sowie Reliefbildung, Textur/Farbgebung).
- Weitere Verlagerung von Bebauungsgrenzen in Richtung der historisch freistehenden Windmühle.

5.0 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz wird als Flächenbilanz in Anlehnung an KAULE² dargestellt.

Flächennutzung	Bestand ohne WA/ MI (m ²)	Bestand mit WA/ MI (m ²)	Veränderung (m ²)
bebaute Flächen (nach GRZ)	-	ca. 30 150	+ 30 150
Ackerfläche	ca. 82 830	-	- 82 830
Ackerbrache	ca. 1 500	-	- 1 500
öfftl. Wege und Fahr- bahnflächen (mit neu anzulegenden Pflanz- flächen für Bäume)	ca. 1 980	ca. 12 500	+ 10 520
Ruderalfläche und Hochstaudenflur, Gräben (öffentl. Grünfläche)	ca. 2 100	ca. 1 230	- 870
weitere öffentl. Grünfläche (u.a. Spielplatz)	-	ca. 4 000	+ 4 000
private Grünflächen (vorwiegend Gärten, mit Zuwegung u. Stellplätzen, Wiese)	-	ca. 39 930	+ 39 930
Wasserfläche und Uferbereiche	ca. 100	ca. 700	+ 600
gesamt	88 510	88 510	0

Bemerkungen:

Die Ruderal- und Hochstaudenflur an den Entwässerungsgräben geht nach der Anpflanzung von Bäumen ohne eine weitere Umgestaltung in die öffentliche Grünfläche ein. Die im Pkt B 1.1 beschriebene Hecke befindet sich auch auf dieser Fläche und kann nach dem Stand der Planungen (Juli '95), wie alle anderen Gehölze auf und an der Planungsfläche, erhalten werden.

²vgl.: Kaule, S. 439, Tab. 139

C MASSNAHMENPLANUNG

1.0 Planungsgrundsätze

Nach der Fertigstellung aller Baumaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes werden ca. 47 % der Flächen versiegelt sein. Die nachfolgenden Planungsgrundsätze und Begrünungsmaßnahmen für die verschieden gestalteten Grünflächen dienen dem ökologischen Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft und zur Aufwertung der Grünstrukturen im Geltungsbereich des Grünordnungsplanes.

- Alle im Geltungsbereich des B-Planes vorhandenen Bäume, Großsträucher und Hecken sind im Zuge der Baumaßnahme zu erhalten. Ausnahmen sind bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen;
- Belassung des offenen Verlaufes des Griesener Dorfgrabens und des Mühlstückengrabens;
- Ausgleich des Verlustes der ökologisch begrenzt wirksamen Ackerfläche durch Grünanlagen mit hoher Funktionsleistung. Es ist bindend festgelegt, daß pro 250 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens folgende Gehölzpflanzung als Ausgleichsmaßnahme zu erfolgen hat:
 - 1 einheimischer, hoch- oder mittelstämm. Laubbaum (Stammumf. mind. 14 cm, m.B.)
 - 2 einheimische, standortgerechte Sträucher (Höhe mindestens 1,0 m);
- Beschattung versiegelter Flächen zur Minderung des Abstrahlungseffektes;
- Minderung der klimatischen Veränderungen durch Fassadenbegrünung;
- Stellplatzanlagen und Wegeflächen der Grundstücke dürfen nicht geschlossen versiegelt werden, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine solche Versiegelung erforderlich ist. Zulässig sind Pflasterungen mit Rasenfugen, Rasengitterplatten oder Schotterrasen.
Verringerung der versiegelten Fläche durch die Nutzung eines einseitigen Fußweges entlang der Erschließungsstraßen;
- Garagen, Carports und Nebenanlagen als Gebäude dürfen im Bereich zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und den festgesetzten Baugrenzen sowie in einem Abstand von 5 m zur Böschungsoberkante des im Bebauungsplan festgesetzten Grabens und auf den privaten Grünflächen mit Pflanzbindungen nicht errichtet werden. Im erstgenannten Bereich sind Stellplätze als Ausnahme zulässig.
- Weitestgehende Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort. Zur Rückführung des nicht versickerten Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf ist ein naturnah zu gestaltendes Regenwasserrückhaltebecken am Griesener Dorfgraben neu anzulegen und der Mehlteich unter Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes zu erweitern. Innerhalb der Privatgrundstücke sollte Regenwasser in Wasserzisternen und Sammelbehältern gesammelt und z.B. zur Gartenbewässerung genutzt werden;
- Verwendung standorttypischer einheimischer Gehölzarten in breitem Pflanzenartenspektrum. Eine standortgerechte Pflanzenauswahl begründet relativ geringe Erstaussstattungs- und Pflegekosten. Als Frist zum Abschluß der Maßnahmen mit Pflanzbindung werden die Pflanzperioden des auf die Fertigstellung des Teilprojektes/ Bauabschnittes oder Bezugsfertigkeit des Gebäudes folgenden Jahres (Frühjahr/ Herbst) festgesetzt. Alle Pflanzungen sind langfristig zu erhalten und Ausfälle sind spätestens im Folgejahr zu ersetzen;

- Verbot der Anwendung von Pestiziden und Herbiziden bei der Gehölzpflege. Eine Grunddüngung im Anwuchsstadium der Gehölze ist zulässig. Dieser Planungsgrundsatz wird auch für die Pflegemaßnahmen der privaten Gärten empfohlen;
- Empfohlen wird der Einbau je eines handelsüblichen Bruthöhlenhohlblocksteines an der Giebelseite oder unter dem Dach jedes Eigenheimes (Ausrichtung Südost) zur ökologischen Aufwertung des Wohngebietes;
- Zum Schutz und zur Erhaltung der vorhandenen Bäume, Großsträucher und Hecken ist während der Bauphase die DIN 18 920 und die RAS LG 4 einzuhalten. Ausnahmen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Eine Schädigung oder nachhaltige Beeinflussung der angrenzenden Vegetation durch vermeidbare Eingriffe ist in dieser Phase nicht zuzulassen. Die gesetzlichen Festlegungen zum Gewässerschutz sind zu beachten.

Für die Ableitung des Niederschlagswassers muß ein gesondertes Projekt auf der Basis gesicherter hydrologischer Daten erarbeitet und einer genehmigungsfähigen Lösung zugeführt werden.

2.0 Grünordnerische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs.1 u. 4 BauGB i.V. mit § 7 NatSchG-LSA werden folgende grünordnerische Maßnahmen zur Begrünung und als Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt:

2.1 Begrünungsmaßnahmen

Für die Anlage eines Grüngürtels und die Durchgrünung des gesamten Wohn- und Mischgebietes sind im B-Plan mit integriertem Grünordnungsplan umfangreiche öffentliche Grünflächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen, von denen letztgenannte vorwiegend als private Grünflächen zu gestalten sind. Die dazu festgesetzten Neupflanzungen umfassen:

2.1.1. öffentliche Grünflächen

- Im Nordostteil der Planungsfläche ist ein Spielplatz mit umfangreichen Baumpflanzungen anzulegen. Dazu sind alle Grenzen des Spielplatzes mit freiwachsenden Hecken und Laubbäumen der Pflanzliste (Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang in 1,0 m Höhe mindestens 14 cm, m.B.) zu gestalten. An der Südwestgrenze ist eine Baumreihe aus großkronigen Laubbäumen (Pflanzabstand 10 m) zu pflanzen. Im inneren Bereich sind mindestens 8 weitere groß- bis kleinkronige Bäume zu pflanzen. Die Abstände sollten bei großkronigen Arten ca. 10 m und bei kleinkronigen 7-8 m betragen. Ein gesonderter Gestaltungsplan für den Spielplatz wird empfohlen.
Als Mindestpflanzqualität der Sträucher sind solche mit mindestens 1 m Höhe, 2x v. zu nutzen. Gehölzarten mit giftigen Pflanzenbestandteilen, Dornen oder Stacheln sind nicht zu verwenden. Als Nutzungsform der Bodenfläche ist eine extensiv gepflegte Grünlandfläche vorzusehen.

- Die 2 Haupterschließungsstraßen sind mit jeweils einer geschlossenen Baumreihe (Pflanzabstand 10 m) zu begrünen, in die die Zufahrten zu den Wohn- und Gewerbegebäuden und am Griesener Dorfgraben die vorhandenen Bäume, Hecken, Weidenbüsche und die Bodenvegetation zu integrieren sind. Dazu sind groß- bis mittelkronige Baumarten (siehe Pflanzliste) in o.g. Hochstammqualität zu nutzen. Der Griesener Dorfgraben ist einseitig mit Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*) und Weiden (*Salix spec.*) innerhalb eines mindestens 2,0 m breiten Uferstreifens zu bepflanzen.
Die Nebenerschließungsstraßen sind in allen Abschnitten ohne direkt anliegende Abstellflächen in der gleichen Art zu begrünen, ohne die nach der RAS vorgegebenen Sichtwinkel einzuschränken.
- Um die Nährstoff- und Wasserversorgung der Bäume in einer ökologisch günstigen Variante zu gewährleisten, sind dazu an den Erschließungsstraßen mindestens 1,5 m breite Pflanzstreifen/ Pflanzflächen als öffentliche Grünfläche anzulegen und vor dem Überfahren zu schützen.
- An den Haupterschließungsstraßen sind die Bäume in die vorhandenen Böschungen/ Vegetationsstreifen zu pflanzen. Die Pflanzstreifen der inneren Erschließungsstraßen sind mit einer Regelsaatgutmischung „Landschaftsrassen mit Kräutern (RSM 9 Landschaftsrassen-C) zu begrünen oder mit schattenverträglichen Gehölzen und Stauden zu unterpflanzen. Die Aussaat des Landschaftsrassens hat nach DIN 18917 zu erfolgen.
- Für das anzulegende Regenwasserrückhaltebecken und die im Geltungsbereich des B-Planes liegenden Ufer des Mehnteiches wird eine lockere Bepflanzung mit Baumweiden festgesetzt.
- Die Wiesenfläche im Nordwestteil ist mit „Landschaftsrassen mit Kräutern“ (RSM 7.3.1) zu begrünen und als Grünlandfläche extensiv und ohne Düngung zu nutzen. Hierzu wird der Abschluß eines Pachtvertrages mit entsprechenden vertraglichen Bindungen empfohlen.

2.1.2 Private Grünflächen als Teil der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Rechtliche Grundlage: § 9 Abs.1 Ziff. 20 und 25 BauGB

- Die privaten Grünflächen für Wohngebäude sind als Vor- und Nutzgärten anzulegen. Mindestens ein Drittel der Grünflächen sollten mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste bepflanzt werden.
- Vorgartenflächen sind vielfältig mit Bäumen, Stauden und Sträuchern der Pflanzenartenliste zu bepflanzen. Eine vorwiegende Bepflanzung mit Zierkoniferen sollte im Interesse der Bewahrung des typischen Dorfbildes im Wörlitzer Winkel nicht vorgenommen werden.
- Die zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an der Grenze zur freien Landschaft sind zu mindestens 50 % mit Laub- und insbesondere Obstbäumen und Sträuchern (auch als freiwachsende Feldhecke) gruppenweise und aufgelockert zu bepflanzen. Als Pflanzqualität der Bäume sind mindestens Heister, 2xv., 1,25-1,50, zu nutzen.
- Befestigte Flächen (Geh- und Fahrflächen, Stellplätze usw.) in Wohngrundstücken sollten insgesamt 20 % der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche nicht überschreiten.
- In den Vorgärten des Allgemeinen Wohngebietes und den straßenseitigen Grundstücksgrenzen des Mischgebietes sollte die Abgrenzung der Grundstücke vorwiegend mit Hecken und kleinkronigen Laubbäumen der Arten der Pflanzliste oder durch Holzzäune mit einer Höhe von max. 1 m zu erfolgen.

- Im Mischgebiet ist an den Abstellflächen für Kraftfahrzeuge für je vier Stellplätze ein groß- bis mittelkroniger Baum der Artender Pflanzliste in Hochstammqualität zu pflanzen und langfristig zu erhalten. Diese Bäume sind mit schattenverträglichen Gehölzen und Stauden zu unterpflanzen oder als Naturrasenfläche anzulegen und gegen Überfahren zu schützen. Die Baumschirme sollten aus klimaökologischen Gründen die Stellflächen beschatten.
- Die Bepflanzung der Außenanlagen des geplanten Alters- und Pflegeheimes hat auf mindestens 25% der Baugrundstücksfläche mit Gehölzen der Pflanzenartenliste zu erfolgen.
- Die Abgrenzung der Nutzungsgrenzen zwischen Wohn- und Mischgebietsflächen und die zwischen den Grundstücken des Wohn- und Mischgebietes untereinander sollte durch Hecken erfolgen. In diese Hecken können abschnittsweise kleinkronige Bäume integriert werden. Für die Pflanzung der Großstraucharten wird Pflanzmaterial in Größen zwischen 60 bis 100 cm empfohlen.
- Die Erstellung eines Freiflächengestaltungsplanes für die gewerblich genutzten Grundstücke des Mischgebietes wird empfohlen.
- Mindestens 30 % der fensterlosen Mauern der Gebäude und aller weiteren Wände, Einfriedungsmauern und ggf. auch Zäune sollten in beiden Teilgebieten mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen begrünt werden. Die Anlage einer Dachbegrünung auf den Gebäuden/ Gebäudeteilen mit Flachdach und mit bis zu 10° Neigung (zB. Garagen) sollte in Erwägung gezogen werden.

Neben den dadurch erreichten Schutzfunktionen innerhalb der Faktoren Sicht, Staubbindung, Beschattung, Windschutz, Wasserbindung und zum Teil auch Lärm wird vor allem auf die günstige Wirkung von Gehölzpflanzungen auf das Landschafts- und Ortsbild verwiesen.

D PFLEGE UND UNTERHALTUNG DER GRÜNANLAGEN

1.0 Pflege der Bäume

Neben der Wildkrautbekämpfung sind für die Entwicklung der Gehölzpflanzungen weitere Pflegemaßnahmen erforderlich. Diese erstrecken sich in den ersten Jahren nach der Pflanzung speziell auf folgende Arbeiten:

- Schäden, die durch Witterungseinflüsse, Wildverbiß oder andere Ausfälle verursacht werden, sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Gehölzverankerungen und der notwendige Wildverbißschutz ist in angemessenen Abständen zu überprüfen.
- Um den Anwuchs der jungen Bäume zu fördern sind geeignete Maßnahmen wie Bodenbearbeitung um die Gehölze, eine einmalige Grunddüngung und das Gießen in längeren Trockenperioden durchzuführen.
- Gehölzpflanzungen im Bereich der Erschließungsstraßen und von Park- und Abstellplätzen bedürfen insbesondere in den ersten Jahren regelmäßiger Erziehungsschnitte, um das angestrebte Charakterbild und das nötige Lichtraumprofil zu erhalten. Die allmähliche Verlängerung des astfreien Stammes bis zur geplanten Kronenhöhe verlangt ein frühzeitiges entfernen der unteren Äste, so daß Wunden durch spätere Eingriffe an Starkästen vermieden werden. Die Entstehung von Stammgabelungen (Zwiesel) sollte frühzeitig unterbunden werden.
- Die Reiserbildung im Wurzel- und Stammfußbereich der Erlen und Weiden am Griesener Dorfgraben ist zuzulassen.
- Die Pflanzenartenmischung ist zu erhalten.
- Ein Überwachsen und die Unterdrückung der Hauptholzarten ist insbesondere in den kombinierten Hecken-/ Baumpflanzungen zu verhindern.
- Die Ausbildung von Wildkraut-Saumgesellschaften unter den Bäumen ist zu fördern.

2.0 Pflege der Sträucher und Hecken

- Ein schonender Heckenpflegeschnitt ist nur an den Innenseiten der Sträucher zulässig, welche in Richtung von Nutzungsflächen wachsen. Dieser hat periodisch und abschnittsweise zu erfolgen.
- Ein zurückschneiden von störenden Ästen kann bei Notwendigkeit an PKW- Stellflächen durchgeführt werden.
- Spontan entwickelte Wildkrautsäume an Hecken sind zu belassen. Das Mähen ist in diesen Bereich höchstens einmal jährlich im Herbst zulässig.

3.0 Pflege der Pflanzflächen für Bäume

- Pflegeeingriffe auf den Uferrandstreifen des Griesener Dorfgrabens sind nur zulässig, wenn sich in den Straßenrandbereichen Ruderalpflanzen (hohe, verholzte Stauden) entwickeln. Diese können zurückgeschnitten werden. Eine Umwandlung in artenarmen Rasen ist hier nicht vorzusehen.
- Zur Pflege der als Naturblumenrasen angelegten weiteren Pflanzflächen sind bei Notwendigkeit das Mähen und das Abräumen des Mähgutes erforderlich. Bei den vorhandenen Bodenverhältnissen ist in den ersten Jahren ein größerer Aufwuchs zu erwarten, so daß eine dreimalige Mahd notwendig sein wird. Danach ist eine extensive Pflege mit zwei Schnitten (Mitte Juli, Anfang Herbst) als ausreichend anzusehen.
- Die Schnitthöhe soll in der Regel zwischen 8 und 15 cm betragen.
- Bei der Heugewinnung bleiben die Samen auf der Fläche und sollen gezielt den Wiesenblumenbestand erhalten. Das Mähgut kann frisch oder angewelkt zur Bodenabdeckung an den Gehölzen oder zur Kompostierung verwendet werden.
- Sollte durch starke Beschattung der Altbäume oder durch andere natürliche Einflüsse die Wiesenblumenvegetation stark zurückgehen, sind diese Stellen mit Bodendeckern zu begrünen.

4.0 Pflege der Wiesenfläche

- Die Bodenfläche der Wiese sollte in den ersten Jahren nach der Anlage gezielt durch mehrmalige jährliche Mahd und Entfernung des Mähgutes ausgemagert oder die aufwachsende Vegetation durch einen extensiven Weidebetrieb kurz gehalten werden. Je nach möglicher Bewirtschaftungsart sollte der Zieltyp hier eine Extensiv-Feuchtgrünlandfläche mit 2-3 Schnitten im Jahr bzw. einer schonenden Beweidung sein.
- Aus ökologischen Gründen sollte der Erstschnitt oder Erstauftrieb nicht vor Anfang-Mitte Juni erfolgen.

5.0 Pflege der Fassaden- und Dachbegrünung

- Im Bereich von Fenstern, Dachrinnen und Regenrohren ist im Bedarfsfall ein regulierender Rückschnitt an den Kletter- und Rankpflanzen vorzunehmen.
- Rankgerüste sind periodisch zu überprüfen und auszubessern.
- Dachbegrünungen sind im Normalfall äußerst pflegearm. Die durch Fachbetriebe angelegten Flächen sind entsprechend der mitgelieferten Pflegeanleitung zu erhalten.

Es wird empfohlen, für die öffentlichen Grünanlagen den Vertragsabschluß mit dem ausführenden Gartenbaufachbetrieb so zu gestalten, daß eine Übergabe der Pflanzanlagen nach 2 Jahren mit einer festgelegten Anwuchsgarantie erfolgt.

LITERATURVERZEICHNIS

Adam, K./ Nohl, W./ Valentin, W.: Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft; (Hrsg.: MURL des Landes Nordrhein-Westfalen); Düsseldorf 1987

Barth, W.-E.: Praktischer Umwelt- und Naturschutz, Verlag Paul Paray, Hamburg/Berlin 1987

Eick, K.: Grünordnungsplanung; Schriftenreihe Fachhochschulstudiengang Landespflege, Universität Essen 1991

Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen : Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsplanung, Teil 1-4, Stand 1986

Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt : Rote Liste von Sachsen-Anhalt
Stand 1992

Kaule, G.: Arten- und Biotopschutz, 2. Aufl., Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart 1991

Rothmaler, W.: Exkursionflora von Deutschland, Bd. 2 u. 3, Gefäßpflanzen, 8. Aufl. Volk und Wissen Verlag GmbH, Berlin 1991

Runge, F.: Die Pflanzengesellschaften Mitteleuropas, 11. Aufl., Aschendorffsche Verlagsbuchhandlung GmbH, Münster 1990

Stich, R./ Porger, K.-W./ Steinebach, G./ Jacob, A.: Stadtökologie in Bebauungsplänen; Wiesbaden, Berlin 1992

Rechtsgrundlagen

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) ,Beck-Texte, Deutscher Taschenbuchverlag, Stand 15. November 1990. (Die Neufassung der §§ 8a-8c des BNatSchG ab 1.05.93 wurden durch den Verfasser berücksichtigt.)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen -Anhalt (NatSchG LSA) in der Fassung vom 11.02.1992, Ministerium für Umwelt und Naturschutz des Landes Sachsen -Anhalt.

Baugesetzbuch (BauGB) und weitere Verordnungen; Beck-Texte, Deutscher Taschenbuchverlag 26. Aufl. Stand Dezember 1994

ANHANG

Pflanzenliste für Grünflächen (Auswahl)

Liste der zu verwendenden Bäume und Sträucher

Botanischer Name

Deutscher Name

Laubbäume bis 10 m Höhe

Malus sylvestris

Holzapfel

Salix caprea

Salweide

Salix viminalis

Korbweide

Sorbus aria

Echte Mehlbeere

Sorbus aucuparia

Eberesche

Mittelstamm-Obstbäume

Laubbäume mit 10-20 m Höhe

Acer campestre

Feldahorn

Acer platanoides

Spitzahorn

Betula pendula

Hängebirke

Corylus colurna

Baumhasel

Prunus avium

Vogelkirsche

Prunus padus

Traubenkirsche

Pyrus pyraeaster

Holzbirne

Salix alba

Silberweide

Hochstamm-Obstbäume

Laubbäume über 20 m Höhe

Alnus glutinosa

Schwarzerle

Acer pseudoplatanus

Bergahorn

Fraxinus excelsior

Gem. Esche

Quercus robur

Stieleiche

Tilia cordata

Winterlinde

Tilia platyphyllos

Sommerlinde

Ulmus minor

Feldulme

Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gem. Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Sanddorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gem. Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus mahaleb</i>	Steinweichsel
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Prunus srotina</i>	Späte Traubenkirsche
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa spec.</i>	Wildrose, versch. Arten
<i>Salix cinerea</i>	Aschweide
<i>Salix daphnoides</i>	Reifweide
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Symphoricarpos albus atus</i>	Schneebeere
<i>Syringa vulgaris</i>	Gem. Flieder
<i>Viburnum opulus</i>	Gem. Schneeball

Liste der zu verwendenden Rank-, Schling und Kletterpflanzen

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Actinidia arguta</i>	Strahlengriffel
<i>Akebia quinata</i>	Akebie
<i>Aristolochia macrophylla</i>	Pfeifenwinde
<i>Celastrus orbiculatus</i>	Baumwürger
<i>Clematis</i> in versch. Arten und Sorten	Waldrebe
<i>Euonimus fortunei</i> in versch. Sorten	Kriechspindel
<i>Hedera helix</i>	Gem. Efeu
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletter-Hortensie
<i>Lonicera</i> in versch. Arten und Sorten	Geißblatt
<i>Parthenocissus</i> in versch. Arten und Sorten	Wilder Wein
<i>Polygonum aubertii</i>	Knöterich
<i>Wisteria sinensis</i>	Blauregen

Liste der zu verwendenden bodendeckenden Gehölze

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Cotoneaster horizontalis</i>	Kriechmispel
<i>Gaultheria procumbens</i>	Scheinbeere
<i>Hedera helix</i>	Gem. Efeu
<i>Hypericum calycinum</i>	Johanniskraut
<i>Ligustrum vulgare</i> 'Lodense'	Liguster
<i>Pachysandra terminalis</i>	Dickanthere
<i>Pyracantha</i> 'Praecox'	Feuerdorn
<i>Rosa nitida</i>	Glanzrose
<i>Rosa rugosa</i>	Kartoffelrose
<i>Salix purpurea</i> 'nana'	Purpurweide
<i>Spiraea spec.</i>	Spierstrauch
<i>Symphoricarpus chenaultii</i> 'Hancock'	Schneebeere
<i>Vinca minor</i>	Immergrün

Artenliste der vorgefundenen Blütenpflanzen im Planungsgebiet

Häufigkeitskategorien:

häufig oder auch dominierend	+++
mäßig häufig	++
einzel	+

Ackerbrache

Achillea millefolium	Gem. Schafgarbe	+++
Cirsium arvense	Ackerkratzdistel	+++
Artemisia vulgaris	Gem. Beifuß	++
Anthemis arvensis	Ackerhundskamille	+
Atriplex prostrata	Spießmelde	+
Cichorium intybus	Gem. Wegwarte	+
Galinsoga parviflora	Kleinblütiges Knopfkraut	+
Lactuca serriola	Kompaßlattich	+
Viola arvensis	Feldstiefmütterchen	+

Ruderal- und Hochstaudenflur an den Entwässerungsgräben und am Weiher

Urtica dioica	Große Brennessel	+++
Artemisia vulgaris	Gem. Beifuß	++
Atriplex nitens	Glanz-Melde	++
Atriplex prostrata	Spießmelde	++
Cirsium arvense	Ackerkratzdistel	++
Galium mollugo	Wiesen-Labkraut	++
Heracleum sphondylium	Wiesen-Bärenklau	++
Mentha longifolia	Roß-Minze	++
Rubus spec.	Brombeere	++
Tanacetum vulgare	Gem. Rainfarn	++
Vicia cracca	Vogel-Wicke	++
Achillea millefolium	Gem. Schafgarbe	+
Arctium lappa	Große Klette	+
Bidens tripartita	Dreiteiliger Zweizahn	+
Centaurea jacea	Wiesen-Flockenblume	+
Cichorium intybus	Gem. Wegwarte	+
Galinsoga parviflora	Kleinblütiges Knopfkraut	+
Lactuca serriola	Kompaßlattich	+
Lamium album	Weißer Taubnessel	+
Linaria vulgaris	Gem. Leinkraut	+
Lythrum salicaria	Gem. Blutweiderich	+
Polygonum hydropiper	Wasserpfeffer	+
Schoenoplectus lacustris	Gem. Teichbinse	+
Solanum dulcamara	Bittersüßer Nachtschatten	+
Stellaria media	Vogelmiere	+
Taraxacum officinale	Gem. Löwenzahn	+
Viola arvensis	Feldstiefmütterchen	+

Iris pseudacorus	Wasserschwertlilie	+
Gagea villosa	Ackergoldstern	+ (außerhalb)

Es wurden eine nach der Bundesartenschutzverordnung geschützte Art (*Iris pseudacorus*) und eine Art, deren Gefährdungsgrad nach der "Roten Liste" Sachsens-Anhalts unter "gefährdet" eingestuft ist (*Gagea villosa*), festgestellt. Erhaltungs- und Schutzmöglichkeiten sind im Text (Pkt. B 1.1) dargestellt.

NACHTRAG ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

1.0 Vorbemerkungen

Der vorgezogene Bebauungsplan Nr. 1, „Dorfstücke“, Wohnpark Griesen, Planungsstand Juni 1995, konnte von den beteiligten Behörden (RP Dessau, Landkreis Anhalt-Zerbst) nicht genehmigt werden, da nach deren Rechtsauffassung der im § 11 NatSchG LSA geforderte Ausgleich für den durch die Bebauung verursachten Eingriff in Natur und Landschaft nicht gewährleistet ist. Die für diesen Ausgleich im integrierten Grünordnungsplan ausgewiesenen Maßnahmen wurden im Umfang als unzureichend bewertet.

Daraufhin stellte der Bauträger eine an das Planungsgebiet unmittelbar angrenzende und in seiner Rechtsträgerschaft befindliche Fläche von 6 239 m² zur Verfügung, um auf dieser weitere Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen realisieren zu können. Diese Fläche liegt damit nicht im B-Plangebiet und soll als öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden. Hierzu ist im weiteren Verfahren vorgesehen, daß die Untere Naturschutzbehörde mit der Gemeinde Griesen einen öffentlich-rechtlichen Vertrag über deren Pflege und Nutzung abschließt.

Für die fachlich notwendigen Angaben zur Planungsfläche, zu den Planungsgrundlagen und zur Bestandsaufnahme und Bewertung der im BauGB und dem NatSchG LSA genannten natürlichen Schutzgüter wird auf den GOP verwiesen.

Die für die weiteren grünordnerischen Maßnahmen zur Verfügung gestellte Fläche wurde bis 1994 intensiv als Acker landwirtschaftlich genutzt. 1995 entwickelte sich durch die aufgegebene Nutzung eine Ackerbrachfläche mit den dafür typischen Ruderalpflanzen nährstoffreicher Standorte und Nutzpflanzen aus dem Spektrum des vorhergehenden Anbaues.

2.0 Maßnahmenplanung

Die im B-Plan integrierten grünordnerischen Planungsgrundsätze für die Grünordnungsplanung sind in den für die Planungsfläche zutreffenden Punkten inhaltlich ohne Abstriche umzusetzen. Zu den rechtlichen Grundlagen der Festsetzungen wird auf den GOP verwiesen.

2.1 öffentliche Grünflächen

Die Ackerbrachfläche ist bis auf einen Randstreifen von 3 Meter Breite umzubrechen und „Landschaftsrasen -Standart mit Kräutern“ (RSM 7.1.2) mit einer Aussaatmenge von 20 g/m² einzusäen. Diese ist als Grünlandfläche extensiv und ohne Düngung zu nutzen. Diese Nutzung und gleichzeitige Pflege kann durch Schafhutung (kein Pferchen) oder in den ersten Jahren im Interesse einer Ausmagerung des überdüngten Bodens mit einer mehrmaligen Mahd im Jahr (4-5 Schnitte) erfolgen. Später ist die Mahd auf 2-3 Schnitte (Schnitthöhe 8-10 cm) zu begrenzen. Hierzu wird der Abschluß eines Pachtvertrages mit entsprechenden vertraglichen Bindungen empfohlen.

In den Randstreifen sind auf einer Breite von 1,5 m standortgerechte, einheimische Straucharten in drei Reihen im Dreiecksverband als Hecke zu pflanzen. Dazu sind mindestens 5 verschiedene der im Anhang aufgeführten Arten (siehe Pflanzliste) zu nutzen. Empfohlen werden Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Berberitze (*Berberis*

vulgaris), Haselnuß (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*, *C. oxyacantha*) und einheimische Wildrosen (u.a. *Rosa canina*, *R. rubiginosa*). Als Pflanzqualität sind als Mindestforderung Sträucher 2xv., o.B. zu nutzen. Der Randstreifen ist jeweils an der West- und Ostseite der Planungsfläche auf einer Breite von 5 Metern nicht zu bepflanzen, um eine spätere Zufahrt von Landwirtschaftsmaschinen zu gewährleisten.

In die Hecke sind einzeln oder in Gruppen bis zu 5 Bäumen insgesamt 30 Bäume der Arten Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Silberweide (*Salix alba*), Bruchweide (*S. fragilis*) und weitere einheimische Weidenarten (siehe Pflanzliste), Feldahorn (*Acer campestre*) und als Einzelbaum auch Esche (*Fraxinus excelsior*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*A. platanoides*) und Feldulme (*Ulmus minor*) zu pflanzen. Die genannten Weiden und Schwarzerle sind an der Nordgrenze (Wassergraben zum Mehlteich) zu nutzen. Als Pflanzqualität sind mindestens Heister 2xv, 200-250, und für die Weiden 2xv Str. zu verwenden. Die Bäume sind in Pflanzscheiben von 1,5 m Durchmesser zu pflanzen, auf die keine Sträucher einzubringen sind. Sie sind grundsätzlich mit einem Verbißschutz zu pflanzen. Ein langfristiger Erhalt und die Pflege der Bäume und Sträucher ist zu gewährleisten. Die Pflanzzeiten und die notwendigen Pflegemaßnahmen sind dem Pkt. 2 der Grünordnerischen Festsetzungen des B-Planes und dem Teil D der Textfassung des Grünordnungsplanes zu entnehmen.

Hinweise zur Maßnahmenrealisierung und zur Ergänzung der Grünordnerischen Festsetzungen des B-Planes

Vorschlag Formulierung B-Plan:

2.5 Anlage einer extensiv genutzten Landschaftsrasenfläche mit Gehölzgürtel gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Ackerbrachfläche am Westrand des Planungsgebietes ist mit „Landschaftsrasen -Standart mit Kräutern“ (RSM 7.1.2) zu begrünen und extensiv und ohne Düngung zu nutzen. Die Fläche ist mit einer Hecke aus drei Reihen einheimischer Sträucher und 30 Laubbäumen zu umpflanzen. Als Mindestqualität der Bäume werden Heister 2xv, 200-250, für Weiden 2xv Str. und für die Sträucher 2xv., o.B., festgesetzt.

Vorschlag zur Ergänzung Pkt. 3.1

Pflanzqualität und Anzahl der Reihen wie Pkt 2.5 .

Hinweis zur Anlieferung und zur Einsaat der Regelsaatgutmischung (RSM)

Realisiert jeder fachgerecht geführte GaLa-Baubetrieb. Diese beziehen das Saatgut von speziellen Saatzuchtbetrieben. Wir haben als Büro gute Erfahrungen u.a. mit der Fa. G. Kamholz, Dorfstr. 1 a, 06773 Selbitz (Begrünung Kläranlage „Am Prinzenstein“-Oranienbaum, u.a. mit RSM). Benötigt würden für die zu begrünende Fläche 105 Kg RSM.

Mit freundlichen Grüßen

Rehsen, 01.12.95

Th. Krönert

