

Teil C

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

**zum Bebauungsplan 01/2000
"Wohngebiet am Bergstückenweg"
in Wörlitz**

Landkreis Anhalt-Zerbst

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Auftraggeber:

Architektur & Städtebau
Dipl. Ing.(FH) Jana Pfeifer
Kreisstraße 38

06786 Gohrau

Auftragnehmer:

HORTEC
Gartendenkmalpflege, Freiraum- und
Siedlungsplanung, Naturschutz
Dorfstraße 47
06786 Rehsen
Tel.: 034905/ 21675
Fax.: 034905/ 21676

Bearbeitung:

D. Plötz

Stand Mai 2000
Überarbeitung Oktober 2000

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1.0 Bestandsanalyse und Bestandsbewertung	1
2.0 Maßnahmenplanung	4
2.1 Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen auf öffentlichen Flächen	5
2.1.1 Straßenraumbegrünung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB	5
2.2 Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen auf privaten Flächen	6
2.2.1 Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a, BauGB i.V. mit § 9 BauO LSA	6
2.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	7
3.0 Pflanzlisten	8

1.0 BESTANDSANALYSE UND BESTANDSBEWERTUNG

Das Plangebiet liegt südlich des historischen Stadtkernes von Wörlitz. Es wird im Norden durch den Bergstückenweg, im Osten und Süden durch den Kurzen Weg sowie im Westen durch den Holzweg begrenzt. Das Umfeld des Plangebietes wird durch Einfamilienhäuser verschiedener Entstehungszeiträume geprägt.

Das Plangebiet ist durch die ehemalige gewerbliche Nutzung sehr stark anthropogen geprägt. Es wird im wesentlichen durch versiegelte bzw. stark verdichtete Flächen, überbauten Flächen und Ruderalflur charakterisiert.

Die einzelnen Biotoptypen sind im Bestandsplan dargestellt.

Für Sachsen-Anhalt ist gegenwärtig keine spezielle Bewertungsmethodik für die Darstellung ökologischer Funktionsleistungen rechtsverbindlich. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Zerbst und dem Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Wörlitzer Winkel wird für die Eingriffs- Ausgleichsbilanz eine verbal-argumentative Bewertung genutzt.

• Ruderalflur

Im Plangebiet wurde bis Oktober 1999 eine Zimmerei (Binderbau) betrieben. Der überwiegende Teil der Freiflächen, insbesondere die Freiflächen im zentralen Teil des Plangebietes, wurden als Lagerplatz für verschiedene Materialien genutzt. Bedingt durch die ehemalige intensive Nutzung der Freiflächen wurde der anstehende Boden stark verdichtet. Derzeit werden auf einem Teil der Freiflächen noch verschiedene Materialien, meist Holz und Produktionsabfälle, gelagert.

Nach der Nutzungsaufgabe im Oktober 1999 hat sich auf den restlichen ehemals intensiv genutzten Flächen eine Ruderalflur mit einem Deckungsgrad von ca. 60 bis 80 % entwickelt. Der Flächenanteil der Ruderalflur beträgt im Untersuchungsgebiet 47,4 % .

Die Ruderalflur wird charakterisiert durch ein eingeschränktes standorttypisches Artenspektrum aus wenigen mehrjährigen Stauden und Gräsern. Die dominierenden Pflanzenarten sind hier das Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*) und das Gem. Knautgras (*Dactylis glomerata*), wobei diese Pflanzenarten an frischen, nährstoffreichen Standorten von der Großen Brennessel (*Urtica dioica*) und dem Kletten-Labkraut (*Galium aparine*) verdrängt werden. Vereinzelt kommen neben den eben genannten Pflanzenarten weitere Ruderalpflanzen wie Gem. Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Gemeine Quecke (*Elytrigia repens*), Weiße Taubnessel (*Lamium album*), Purpurrote Taubnessel (*Lamium purpureum*), Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Tüpfelhartheu (*Hypéricum perforátum*), Großblütige Königskerze (*Verbáscum desiflóum*), Gem. Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Wermut (*Artemisia absínthium*), Frühlings-Kreuzkraut (*Senecio crispatus*), Gem. Reiherschnabel (*Erodium cicutarium*), Garten-Ampfer (*Rumex patientia*), Gem. Wilde Karde (*Dipsacus sylvestris*) und Gem. Nachtkerze (*Oenothera biennis*) vor.

Bedingt durch die Lage im besiedelten Bereich sowie die ehemalige intensive Nutzung der Ruderalflächen sind nachteilige Störeinflüsse (starke Verdichtung des Oberbodens durch Nutzung als Lagerplatz, Lärm) vorhanden.

Aus den ebengenannten Gründen und aufgrund der geringen Naturnähe sowie der relativ geringen Struktur- und Artenvielfalt haben die Ruderalflächen im Untersuchungsgebiet eine **geringe Bedeutung** als Lebensraum und Nahrungshabitat für wenige Kulturfolgerarten.

Die Ruderalflächen weisen einen geringen Wert für den Naturhaushalt auf.

- **Verdichtete und versiegelte Flächen**

Ein hoher Anteil (32%) der Flächen im Untersuchungsgebiet sind stark verdichtet bzw. völlig versiegelt. Der überwiegende Teil der Wegeverbindungen und Lagerflächen ist mit Bitumen oder Betonplatten vollständig überbaut. Einzelne Wege und Lagerplätze sind durch das ständige Befahren und Lagern von Holz stark verdichtet worden.

Diese Flächen haben für den Naturhaushalt und als Lebensraum für verschiedene Tierarten keine Bedeutung.

Die stark verdichteten und versiegelten Flächen haben für den Naturhaushalt keinen Wert.

- **Überbaute Flächen**

Der Flächenanteil an überbaute Fläche beträgt im Untersuchungsgebiet 20,6 % bezogen auf die Gesamtfläche. Aufgrund des mit der Überbauung verbundenen Entzuges der Flächen aus dem Naturhaushalt besitzen diese Flächen keine Bedeutung für Flora und Fauna.

Die überbauten Flächen haben keinen Wert für den Naturhaushalt.

Zusammenfassende Darstellung der Ausgangssituation

Erläuterung zur Tabelle:

- Die Flächenermittlung erfolgte auf der Kartengrundlage im Maßstab 1:500

Biotoptyp/ Flächennutzung	Ausgangssituation	
	Fläche	Angaben in Prozent
Ruderalflur	ca. 4.016,14 m ²	47,4 %
Verdichtete und versiegelte Fläche	ca. 2.716,22 m ²	32,0 %
Überbaute Fläche	ca. 1.742,64 m ²	20,6 %
Gesamt	ca. 8.475,00 m ²	100,0 %

Aus der Darstellung der Ausgangssituation ist ersichtlich, daß mehr als die Hälfte der Fläche (52,6 %) im Untersuchungsgebiet versiegelt und überbaut ist.

Im Untersuchungsgebiet wurde keine der gemäß der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) besonders geschützten oder gefährdeten Pflanzenarten der Roten Liste des Landes Sachsen-Anhalt festgestellt.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass das Untersuchungsgebiet stark anthropogen geprägt bzw. überformt ist und aufgrund der vorhandenen nicht unerheblichen Störeinflüsse (starke Verdichtung des Oberbodens durch Nutzung als Lagerplatz, Lärm, allseitig von Straßen und Wohnbebauung umschlossen), der geringen Naturnähe sowie der eingeschränkten Struktur- und Artenvielfalt nur eine geringe bis sehr geringe Bedeutung für ökologische Belange besitzt.

2.0 MASSNAHMENPLANUNG

Die nachfolgenden Planungsgrundsätze dienen der Minimierung des Eingriffes in den Naturhaushalt und zur Aufwertung der Grünstrukturen im Untersuchungsgebiet.

- Für die Gehölzpflanzungen sollten standortgerechte, einheimische Laubbäume in breitem Pflanzenartenspektrum entsprechend der Pflanzlisten verwendet werden. Eine standorttypische Pflanzenauswahl begründet relativ geringe Erstausrüstungs- und Pflegekosten.
- Innerhalb des Ziergartens (Vorgartenfläche) sollte auf eine Bepflanzung mit Nadelgehölzen verzichtet werden.
- Zur Minderung der klimatischen Veränderungen wird eine Begrünung von großflächigen Fassaden (mindestens 30 % der fensterlosen Mauern der Gebäude und aller weiteren Wände) durch Rank-, Schling- und Kletterpflanzen empfohlen.
- Das anfallende Niederschlagswasser sollte auf der Grundstücksfläche versickert bzw. in Wasserzisternen gesammelt und zur Gartenbewässerung genutzt werden.
- Versiegelte Flächen sollten zur Minderung des Abstrahlungseffektes durch Bäume und Großsträucher beschattet werden.
- Stellplatzanlagen und Wegeflächen der Grundstücke sollten nicht geschlossen versiegelt werden, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine solche Versiegelung erforderlich ist. Es wird empfohlen, für die Stellplätze und Wege eine Flächenbefestigung mit Rasenfugenpflaster, Rasengitterplatten oder Schotterrasen zu verwenden.
- Es wird empfohlen auf die Anwendung von Pestiziden und Herbiziden bei der Gehölzpflege und bei der Pflege der Grünflächen zu verzichten.
- Von der Unteren Naturschutzbehörde wird die Pflanzung von nicht einheimischen Laubbäumen und Koniferen nicht als Ausgleichsmaßnahme anerkannt.

2.1 Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen auf öffentlichen Flächen

Die folgenden Maßnahmen auf den öffentlichen Flächen sind durch den Erschließungsträger durchzuführen. Als Frist zum Abschluß der Maßnahmen werden die Pflanzperioden des auf die Fertigstellung folgenden Jahres (Frühjahr / Herbst) festgesetzt. Alle Pflanzungen sind langfristig zu erhalten und Ausfälle spätestens im Folgejahr zu ersetzen.

Gemäß § 9 Abs.1 u. 4 BauGB i.V. mit § 9 BauO LSA werden auf den öffentlichen Flächen folgende grünordnerische Maßnahmen zur Begrünung und als Ausgleichsmaßnahmen für die nachteilig veränderten Naturhaushaltsfunktionen festgesetzt:

2.1.1 Straßenraumbegrünung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- Die öffentlichen Grünflächen sind mit acht *Prunus x hillieri* 'Spire' (Zierkirsche) und vier *Malus hybrida* 'Profusion' (Zierapfel) zu bepflanzen sowie mit Gebrauchsrasen (Regelsaatgutmischung RSM 2.1) zu begrünen.

Im nördlichen Teil des Plangebietes zwischen Anliegerstraße und PKW-Stellplätzen (siehe B-Plan) sind die fünf Vegetationsflächen jeweils mit einem *Prunus x hillieri* 'Spire' (Zierkirsche) und die beiden Vegetationsflächen im zentralen Teil des Plangebietes mit drei *Prunus x hillieri* 'Spire' (Zierkirsche) und einem *Malus hybrida* 'Profusion' (Zierapfel) zu bepflanzen. Der Zierapfel ist in der südlichen Vegetationsfläche so zu pflanzen, dass er in der Straßenflucht der Anliegerstraße erscheint und mit dem gegenüber gepflanzten Zierapfel eine Torsituation bildet.

Die öffentlichen Grünflächen im zentralen Teil der Anliegerstraße (Wohnhof) sind als Aufenthaltsbereiche zu gestalten und mit drei *Malus hybrida* 'Profusion' (Zierapfel) zu bepflanzen.

Die Bäume sind in der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3 mal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang in 1,0 m Höhe mindestens 14-16 cm zu verwenden

Begründung:

Durch die grünordnerischen Festsetzungen im öffentlichen Bereich wird der Forderung des NatSchG LSA entsprochen, Maßnahmen der Vermeidung und der Minimierung von Veränderungen des Naturhaushaltes sowie des Ausgleiches der nachteilig veränderten Funktionswerte der natürlichen Schutzgüter in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Darüber hinaus wird gleichzeitig eine Gestaltungsabsicht formuliert, deren Realisierung durch die Festsetzung im Bebauungsplan geregelt wird. Die Pflanzung von Zierobstbäumen im Straßenraum entspricht dem Siedlungscharakter im Dessau – Wörlitzer Gartenreich sinngemäß.

2.2 Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen auf privaten Flächen

Die Ausgleichsmaßnahmen auf privaten Flächen sind seitens der Grundstückseigentümer durchzuführen. Als Frist zum Abschluß der Maßnahmen mit Pflanzbindung werden die Pflanzperioden des auf die Bezugsfertigkeit der Gebäude folgenden Jahres (Frühjahr / Herbst) festgesetzt. Alle Pflanzungen sind langfristig zu erhalten und Ausfälle spätestens im Folgejahr zu ersetzen.

Gemäß § 9 Abs.1 u. 4 BauGB i.V. mit § 9 BauO LSA werden auf den privaten Flächen folgende grünordnerische Maßnahmen zur Begrünung und als Ausgleichsmaßnahmen für die nachteilig veränderten Naturhaushaltsfunktionen festgesetzt:

2.2.1 Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a, BauGB i.V. mit § 9 BauO LSA

- Es ist bindend festgesetzt, dass pro 200 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche für Einzel- und Doppelhäuser mindestens folgende Gehölzpflanzung als Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahme zu erfolgen hat:
ein einheimischer, klein- bis mittelkroniger Laubbaum in der Mindestqualität Hochstamm, 3 mal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang in 1,0 m Höhe mindestens 14-16 cm oder ein hochstämmiger Obstbaum in üblicher Pflanzqualität.
- Die privaten Grünflächen auf dem Gesamtgrundstück sind als Zier- bzw. Nutzgärten oder Grünflächen anzulegen und vielfältig mit Stauden, Sträuchern und Laubbäumen zu bepflanzen (siehe Pflanzliste).
- Es ist bindend festgesetzt, dass der Bereich zwischen Anliegerstraße und Baulinie als Ziergarten (Vorgartenfläche) anzulegen ist. Diese Flächen sind vielfältig mit Sträuchern, Stauden und Bodendeckern zu bepflanzen.
- Die Einfriedung der Grundstücke an der Geltungsbereichsgrenze ist an der Grundstücksgrenze auf dem Grundstück zu errichten. Zulässig sind hier nur geschlossene, freiwachsende bzw. geschnittene Hecken oder Maschendrahtzäune mit einer Höhe zwischen 0,90 m bis 1,20 m in Verbindung mit geschlossenen, freiwachsenden bzw. geschnittenen Hecken. Ein Hinauswachsen der Sträucher in die angrenzenden öffentlichen Flächen ist durch geeignete Pflegemaßnahmen (Pflugeschnitte) zu unterbinden.

Begründung:

Durch die grünordnerischen Festsetzungen im privaten Bereich wird der Forderung des NatSchG LSA entsprochen, Maßnahmen der Vermeidung und der Minimierung von Veränderungen des Naturhaushaltes sowie des Ausgleiches der nachteilig veränderten Funktionswerte der natürlichen Schutzgüter in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Darüber hinaus werden Grundsätze der Gestaltung formuliert, die dem Plangebiet eine eigene Gebietscharakteristik verleihen und dennoch der Prägung der umgebenden Stadträume unterliegen.

2.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Tabelle 1: Gegenüberstellung der Ausgangssituation und des geplanten Zustandes
(Ausgangssituation siehe Bestandsplan)
(geplanter Zustand siehe Bebauungsplan)

Erläuterung zur Tabelle:

- Die Flächenermittlung erfolgte auf der Kartengrundlage (Vermessungskarten) im Maßstab 1:500.

Biotoptyp/ Flächennutzung	Ausgangssituation		geplanter Zustand	
	Fläche	Angaben in Prozent	Fläche	Angaben in Prozent
Ruderalflur	4.016,14 m ²	47,4 %	0	0
Verdichtete bzw. versiegelte Fläche	2.716,22 m ²	32,0 %	1.243,00 m ²	14,7 %
Überbaute Fläche (Ausweisung laut Bebauungsplan WA mit GRZ 0,4)	1.742,64 m ²	20,6 %	2.845,00 m ²	33,6 %
Ziergarten einschließlich Rasen und Hecken entlang der Zäune	0	0	4.267,20 m ²	50,3 %
öffentliche Grünfläche	0	0	120,00 m ²	1,4 %
Gesamt	8.475,00 m²	100,0 %	8.475,00 m²	100,0 %

Die gemäß dem NatSchG LSA gebotenen Maßnahmen der Vermeidung und der Minimierung von Veränderungen des Naturhaushaltes sowie des Ausgleiches der nachteilig veränderten Funktionswerte der natürlichen Schutzgüter wurden innerhalb der Bauleit- und Grünordnungsplanung in einem weitestgehend möglichen Maß berücksichtigt.

Aus der Gegenüberstellung der Ausgangssituation mit dem geplanten Zustand ist ersichtlich, dass nach Realisierung aller Maßnahmen 47,1 % der Fläche versiegelt bzw. überbaut sein wird.

Mit den im B-Plan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen, Anlagen von Hecken entlang der Zäune, Pflanzung von einem standortgerechten einheimischen Laubbaum pro 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche und die Anlage von Grünflächen (Ziergarten) sowie einer Rückführung von 370 m² versiegelter Fläche in den Naturhaushalt, kann der Eingriff in den Naturhaushalt ausgeglichen werden. Die neu entstehenden Biotope (Hecken, Ziergarten u.a.) bilden auch weiterhin Lebensraum und Nahrungsbiotop für verschiedene bereits jetzt vorkommende Kulturfolgerarten.

Durch die geplante Bebauung wird die Siedlung verdichtet und eine Bebauung auf ökologisch wertvollen Flächen im Außenraum vermieden. Zu dem wird das bestehende Ortsbild mit der Umsetzung der geplanten Bebauung und den grünordnerischen Festsetzungen gegenüber dem jetzigen Zustand wesentlich aufgewertet.

3.0 PFLANZENLISTEN

Die nachfolgend aufgeführten Pflanzenarten werden zur Begrünung des Wohngebietes festgesetzt:

Liste der Bäume (einheimisch)

Botanischer Name	Deutscher Name
------------------	----------------

Klein- und mittelkronige Laubbäume bis 10 m Höhe

Malus sylvestris	Holzapfel
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Mittelkronige Laubbäume mit 10-20 m Höhe

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyrastrer	Holzbirne

Hochstamm Obstbäume

Prunus in Sorten	Kirsche
Malus in Sorten	Apfel
Prunus in Sorten	Pflaume
Pyrus in Sorten	Birne

Straßenbäume

Malus hybrida 'Profusion'	Zierapfel
Prunus x hillieri 'Spire'	Zierkirsche

Liste der Sträucher für freiwachsende Hecken (einheimisch)Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gem. Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gem. Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa pimpinellifolia	Pimpinellrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Gem. Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Liste der Gehölze für geschnittene Hecken

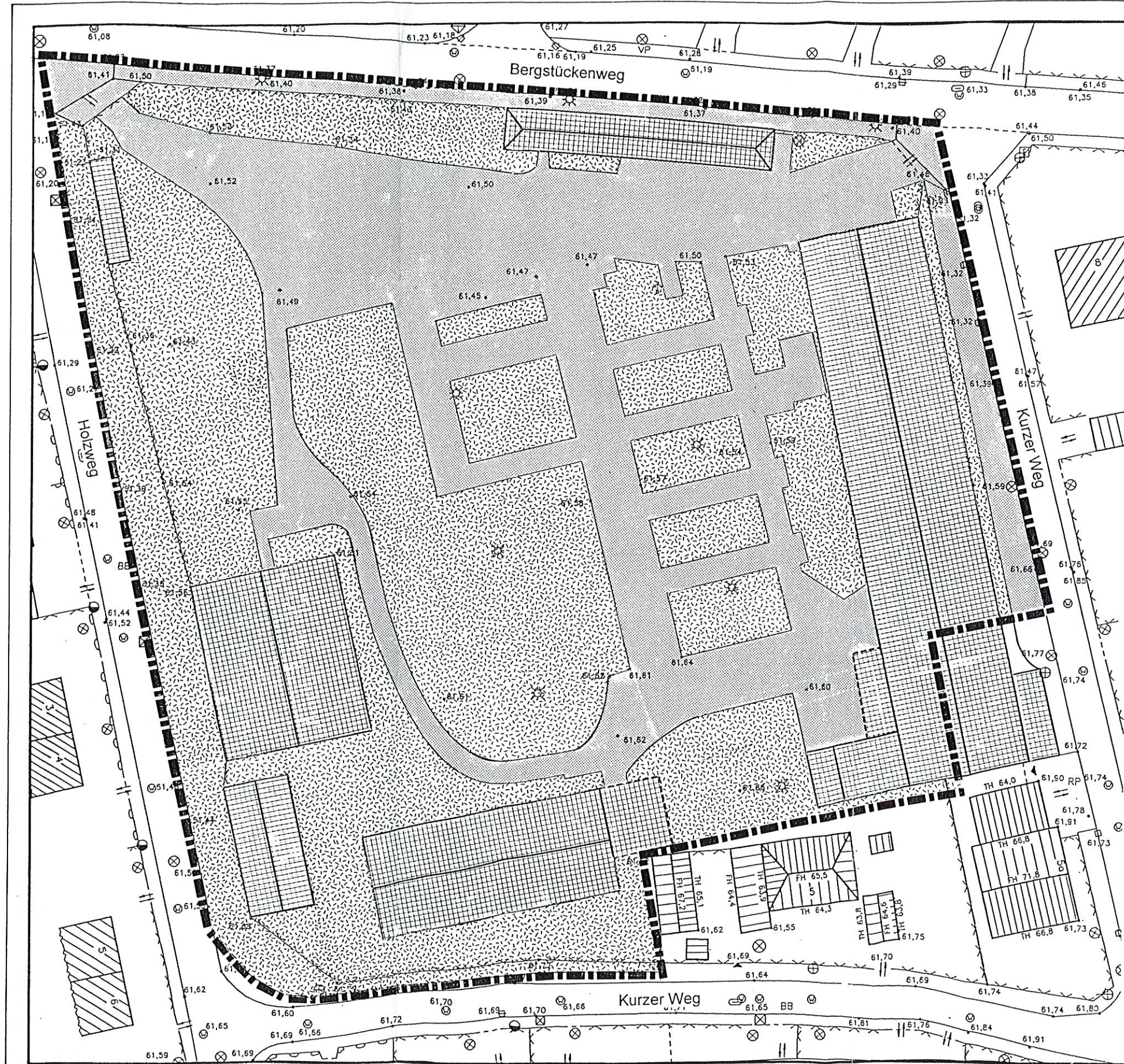
Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuch
Fagus sylvatica	Rotbuche
Crataegus	Weißdorn
Ribes in Arten und Sorten	Johannisbeere
Ligustrum in Arten und Sorten	Liguster

Liste der Rank-, Schling- und Kletterpflanzen

Botanischer Name	Deutscher Name
Clematis in versch. Arten und Sorten	Waldrebe
Hedera helix	Gem. Efeu
Lonicera in versch. Arten und Sorten	Geißblatt
Parthenocissus in versch. Arten und Sorten	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich

Liste der Stauden und bodendeckenden Gehölze

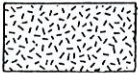
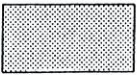
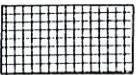

Botanischer Name	Deutscher Name
Hedera helix in Sorten	Gem. Efeu
Hypericum calycinum	Johanniskraut
Ligustrum vulgare 'Lodense'	Liguster
Rosa nitida	Glanzrose
Rosa rugosa	Kartoffelrose
Salix pupurea 'nana'	Purpurweide
Spiraea spec.	Spierstrauch
Vinca minor	Immergrün



BESTAND

Legende

Flächenanteil

	Ruderalflur	47,4 %
	Verdichtete und versiegelte Fläche	32,0 %
	Überbaute Fläche	20,6 %
	Grenze des Bearbeitungsgebietes	



PROJEKT: **Eingriffs- Ausgleichsbilanz
zum Bebauungsplan 01/2000
"Wohngebiet am Bergstückenweg"
in Wörlitz**

PLAN:
Biotoptypen und Nutzungen

AUFTRAGGEBER:
**Architektur & Städtebau
Dipl. Ing. (FH) Jana Pfeifer
Kreisstraße 38
06786 Gohrau**

AUFTRAGNEHMER:
HORTEC GBR

Gartendenkmalpflege
Freiraum- und Siedlungsplanung, Naturschutz
Diplom-Ingenieure Freie Landschaftsarchitekten
Christa Ringkamp * Matthias Janßen

Dorfstraße 47
06786 Rehsen b. Wörlitz
Tel: 034905 / 2 16 75
Fax: 034905 / 2 16 76

Bearbeiter:
D. Plötz

Proj. Nr.: 2000 / 06
Datum: 05 / 2000

Format: 42,0 cm x 29,7 cm
Maßstab: 1 : 500