

**Bebauungsplan Nr. 02/90 "Wohnbebauung Schlachthof-Straße"  
Stadt Staßfurt**

-----

**Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 02/90**

**1. Allgemeines**

Gemäß des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 11.02.1992 ist für die Umnutzung von Grün-/Ackerland zur Wohn- bzw. Gewerbefläche ein Eingriff in Natur und Landschaft zu verzeichnen.

Durch gezielte landschaftsplanerische Maßnahmen ist der Eingriff in seinen negativen Auswirkungen auf Naturschutz und Landschaftspflege einzugrenzen und durch Ausgleichsmaßnahmen sind die Beeinträchtigungen abzumindern, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Die vorliegende Unterlage stellt eine Untersuchung des Zustandes von Natur und Landschaft im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.02/90 dar, die zudem, die im Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen vorbereitend klärt und die Umsetzung im Bebauungsplan kommentiert.

**2. Vorhandene Situation im Baugebiet**

Das Baugebiet ( 8,8 ha) war bisher zu 67 % Ackerland. Der Rest ist vorh. Wohnbebauung im Bereich der Lindig-Straße. Entlang des Plangebietes verlaufen im Norden, Süden und Westen Straßen und Wege.

Die Planfläche wird von Norden und Nord-Osten von der angrenzenden Bebauung des ehem. Berlepsch-Schachtes eingegrenzt.

Biotope und Naturdenkmale sind im Baugebiet nicht vorhanden.

Deponieflächen sowie andere Umweltgefährdungen sind im Baugebiet nicht bekannt. Eine vorhandene Deponie außerhalb des Planbereiches, am Rande der angrenzenden Gewerbefläche Berlepsch, ist einer Erst-Untersuchung unterzogen worden. Das Untersuchungsergebnis wies keine Gefährdungspotenziale aus.

Südlich des Plangebietes befindet sich, unterhalb des Löbnitzer Weges, das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Bode-Niederung". Eine Beeinträchtigung bzw. einen Eingriff in dieses Gebiet erfolgt durch den geplanten Bodeübergang zwischen Hohenerxlebener und Schlachthof Straße.

Die Auswirkungen dieser Straßenbaumaßnahme auf das LSG zu untersuchen und Ausgleichsmaßnahmen festzulegen ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Diese Untersuchungen sind separat zu führen.

Die Oberflächenentwässerung des Gebietes erfolgt über Grabenentwässerung bzw. über Versickerung.

Das Baugebiet wird durch eine Mittelspannungsfreileitung und zwei Wasserleitungen gequert.

Eine vorhandene Heiztrasse (oberirdisch) grenzt das Gebiet zur Schlachthof-Straße hin ab.

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

### 3. Zukünftige Situation im Baugebiet

Das Plangebiet wurde laut Beschluß der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Staßfurt zur Erweiterungsfläche für Wohnbebauung freigegeben. Durch den Bebauungsplan soll städteplanerisch das Gebiet entwickelt werden.

Dabei soll die Situation zur freien Landschaft sowie die im Verkehrsplan angedachte Straßenführung im Baugebiet eine besondere Berücksichtigung finden.

Im Baugebiet sollen Einfamilienhäuser in Form von Einzel- und Doppelhäusern angesiedelt werden. Landwirtschaftlich nutzbare Splitterflächen sollen ausgeschlossen werden. Der Anordnung von Grünflächen, speziell zu Gewerbe- und Verkehrsflächen, sollen Berücksichtigung finden.

Dies hat eine umfangreiche Veränderung der vorhandenen Situation im Baugebiet zur Folge. Deshalb haben die notwendigen Eingriffe in Landschaft und Natur mit der nötigen Sorgfalt und Fachkompetenz zu erfolgen.

Die Aussagen zu dieser Problematik haben den Inhalt, daß :

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

II.  
eine Oberflächenversiegelung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche einen unmittelbaren Bezug zur Grundwassersituation und der mengenmäßigen Belastung der Vorfluter hat. Daher ist die Oberflächenversiegelung der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche auf ein vertretbares Maß zu reduzieren.

Folgende Festsetzungen sollten im Bebauungsplan fixiert werden:

- a. mindestens 70 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist im Wohnbereich als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.
- b. die Verkehrsflächen im Wohnbereich werden mit Verbundpflaster erstellt.

III.  
die Ausgleichsmaßnahmen für das Baugebiet auf folgende Punkte abzielen sollen :

- a. Flächen gemäß § 9 (1) 25 BauGB

Abpflanzung zur offenen Landschaft und angrenzenden Gebieten ist als Maßnahme zur Einbindung des Plangebietes und zur Abminderung von Konfliktsituationen zu sehen. Dazu sollte ein mindestens 25 m breiter Grünstreifen dienen. Die Bepflanzung des Grünstreifens ist abgestuft zu gestalten. Die Fläche ist mit standortgerechten, laubabwerfenden und mit einem max. von 25 % immergrünen Gehölzen zu bepflanzen.

Die Anzahl an Gehölzen sollte betragen:

- pro 5 m<sup>2</sup> Grünfläche ein Strauch, Pflanzhöhe 1,00 m
- pro 30 m<sup>2</sup> Grünfläche ein Baum, Pflanzhöhe mind. 5,00 m  
Stammumfang 16 - 18 cm

b. Schaffung von Grünflächen mit Charakter für Gemeinbedarf, u.a. Kinderspielplatz.

c. Stellplätze

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Bewertung und Maßnahmen der Umsetzungen im Bebauungsplan

Der Bebauungsplanentwurf gliedert das Baugebiet in drei Teilbereiche

a. Verkehrsfläche incl. Verkehrsgrün	16.500	m <sup>2</sup>	18,7 %
b. Grünfläche (öffentliche)	23.500	m <sup>2</sup>	26,6 %
c. Bauland incl. Grün	48.300	m <sup>2</sup>	54,7 %
-----			
Gesamtfläche	88.300	m <sup>2</sup>	100,0 %

Die Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft erfolgt nach der **"Richtlinie zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft des Landes Hessen vom 17. Mai 1992"**.  
Der Eingriffs- und Ausgleichsplan hat als Basis die Grundbewertung nach Biotopwertliste.

Gemäß des beiliegenden Grünplanes - IST-Zustand werden nachfolgende Flächen als Bestand aufgeführt:

Wohnbauflächen versiegelt- max. Bebauung	5.000	m <sup>2</sup>
Grünflächen -Rasen	14.600	m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen teilweise versiegelt	3.300	m <sup>2</sup>
davon Pflaster	500	m <sup>2</sup>
Ackerweg	2.800	m <sup>2</sup>
Ackerfläche	59.200	m <sup>2</sup>
Schotterfläche	6.200	m <sup>2</sup>
	-----	
	88.300	m <sup>2</sup>

Im Bebauungsplan werden folgende Flächen ausgewiesen (siehe Anlage 2 und Festsetzungen B-Plan):

Verkehrsfläche			16.500 m <sup>2</sup>
davon			
	Pflaster-	Grünfläche	
Straße 1	781	52	
2	763	110	
3	645	120	
4	425	119	
5	349	60	
6	437	0	
7	430	82	
8	955	165	
Löbnitzer Weg Ost	2.650	1.265	
Löbnitzer Weg West	2.125	475	
Bodeübergang	2.300	1.100	
Anlieger-			
weg 1	72	48	
2	87	58	
3	60	40	
4	120	56	
5+6	280	35	
Splitterflächen	468	468	
Summe	12.247 m <sup>2</sup>	4.253 m <sup>2</sup>	

Grünfläche (öffentliche)			23.500 m <sup>2</sup>
davon			
Rasen	8.000	m <sup>2</sup>	
Hecken	7.750	m <sup>2</sup>	
Bäume	7.750	m <sup>2</sup>	

Bauland			48.300 m <sup>2</sup>
davon			
Einfamilienhäuser 2-geschossig			3.000 m <sup>2</sup>
GRZ 0,4			
überbaubare Fläche			1.200 m <sup>2</sup>
nichtüberbaubare Fläche			1.800 m <sup>2</sup>
davon			
30 % teilversiegelt			540 m <sup>2</sup>
70 % Grünfläche			1.260 m <sup>2</sup>
Rasen/Gartenflächen			1.600 m <sup>2</sup>

Einfamilienhäuser 1-geschossig	34.900	m <sup>2</sup>
GRZ 0,4		
überbaubare Fläche	13.960	m <sup>2</sup>
nichtüberbaubare Fläche	20.940	m <sup>2</sup>
davon		
30 % teilversiegelt	6.280	m <sup>2</sup>
70 % Grünfläche	14.660	m <sup>2</sup>

Gewerbeflächen	8.800	m <sup>2</sup>
GRZ 0,8		
überbaubare Fläche	7.040	m <sup>2</sup>
nichtüberbaubare Fläche	1.760	m <sup>2</sup>
davon		
30 % teilversiegelt	530	m <sup>2</sup>
70 % Grünfläche	1.230	m <sup>2</sup>

#### Zusammenstellung der Flächen im Soll-Zustand

überbaubare Fläche (versiegelte Dachfläche)	22.200	m <sup>2</sup>
teilversiegelte Flächen (Pflasterung)	7.350	m <sup>2</sup>
Rasen/Gartenfläche	18.750	m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	12.247	m <sup>2</sup>
Verkehrsgrün mit Baumplätzen	4.253	m <sup>2</sup>
öffentliche Rasenfläche	8.000	m <sup>2</sup>
Heckenpflanzung (öffentliche)	7.750	m <sup>2</sup>
Baumpflanzung (öffentliche)	7.750	m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>88.300</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
=====		

Flächenbilanz

Bezeichnung der Maßnahme: Bebaungsplan Nr.02/90 Stadt Staßfurt

Blatt:

Kreis-Nr.:

Maßnahmen-Nr.:

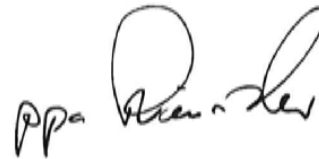
Nutzungs-/Bio- toptyp nach Biotopwertliste	Wert- punkte je m <sup>2</sup>	Flächenanteil (m <sup>2</sup> ) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert	
		vor Maßn.	nach Maßn.	vorher Sp.2*Sp.3	nachher Sp.2*Sp.4
Sp.1	Sp.2	Sp.3	Sp.4	Sp.5	Sp.6
<u>Bestand:</u>					
11.191 Acker	13	59.200		769.600	
10.530 Schotter fläche	6	6.200		37.200	
10.530 Ackerweg	6	2.800		16.800	
11.225 Rasen	21	14.600		306.600	
10.711 Dachfl.	3	5.000		15.000	
10.520 Pflaster	4	500		2.240	
<u>max. Ausgleich</u>					
0.2400 Hecken	27		7.750		209.250
01.150 Pionier- wald	39		7.750		302.250
11.225 Rasen struktureicher Hausgarten (neu)	21		18.750		393.750
..... Straßen- begleitgrün mit Baumgruppen	21		4.253		89.313
11.225 Rasen(ö)	21		8.000		168.000
10.520 Pflaster	4		7.350		29.400
10.520 Pflaster (Verkehr)	4		12.247		48.988
10.711 Dach- fläche nicht begrünt	3		22.200		66.600
<b>Summe/Übertrag:</b>		88.300	88.300	1.147.440	1.307.551
<b>Biotopwertdifferenz:</b> Summen der Sp.5 minus Sp.6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme				<b>Biotopwertdifferenz:</b> + 160.111	
<b>Kosten der Maß- nahme bei Er- satzmaßnahmen</b>	Planung: _____ Grundstücksbereitstellung: _____ Technische Baumaßn.: _____ Biologische Baumaßn.: _____			<b>Bei Ersatzmaßnahmen:</b>  <b>Sa.</b> _____ <b>DM</b>	<b>Bei Er- satzmaß- nahmen</b> <b>DM/Punkt</b> _____

Die Auswertung hat ergeben, daß die Ausgleichsmaßnahmen ausreichend sind. Diese Aussage ist auch unter dem Aspekt einer geringeren Pflanzqualität im Bereich der strukturierten Hausgärten sowie deren Abpflanzung zur freien Landschaft aufrecht zu erhalten.

Eine separate Darstellung der Flächenanteile im Baugebiet wird nicht durchgeführt, da die Aussagen im Bebauungsplan und seiner Begründung nachvollziehbar sind.

aufgestellt:

Sangerhausen, den 29.09.93



**Planungs- und Ingenieurbüro  
H & T Plan und Bauträger GmbH**  
Glück - Auf - Str. 41  
Sangerhausen  
Tel. (03464) 6220