

STADT ZERBST
LANDSCHAFTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN
(GRÜNORDNUNGSPLAN)
"WEIZENBERGE"

Inhalt:

1. **Gesetzliche Grundlagen**
2. **Lage und Größe**
3. **Bestandsaufnahme**
 - 3.1 **Nutzung**
 - 3.2 **Vegetation**
 - 3.3 **Lebensräume**
4. **Ökologische Bewertung**
 - 4.1 **Vegetation**
 - 4.2 **Kleinstrukturen und Lebensräume**
 - 4.3 **Faunistische Potentialbewertung**
5. **Eingriffswirkung und Eingriffsbewertung**
 - 5.1 **Naturhaushalt**
 - 5.2 **Vegetation**
 - 5.3 **Landschaftsbild und Erholungswert**
 - 5.4 **Klima und Wasserhaushalt**
6. **Eingriffsminimierung und Kompensation**
7. **Anhang**

1. Gesetzliche Grundlagen

Gemäß § 7 NatSchG LSA werden im Rahmen der Bauleitplanung Landschaftspläne bzw. Grünordnungspläne erstellt, die

1. eine Beschreibung des vorhandenen und des zu erwartenden Zustandes von Natur und Landschaft,
2. eine Konkretisierung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
3. eine Bewertung des Zustandes nach Maßgabe dieser Ziele sowie
4. unter Zugrundelegung von Bewertung und Zielkonzeption die erforderlichen

Maßnahmen für ihre Umsetzung enthalten. "

Der Bebauungsplan bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne § 8(1) NatSchG LSA vor, insofern hat er auch planerisch im Rahmen seiner Möglichkeiten Vorsorge für die spätere Durchführung der Eingriffe gemäß § 11 (1) NatSchG LSA zu treffen. Gemäß § 1 Abs. 5 Nr.7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen außerdem auch aus Sicht des BauGB die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Inhalt des vorliegenden Landschaftsplanes sind deshalb in Teil 1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Plangebietes sowie die allgemeine Bewertung der Eingriffswirkung einer möglichen Bebauung im Hinblick auf

- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes
- das Landschaftsbild
- den Erholungswert und
- das örtliche Klima
- den Wasserhaushalt.

Ausgehend von der in diesem Planungsfall festgestellten grundsätzlichen Eignung der Fläche für eine Bebauung, werden in Teil 2 geeignete Maßnahmen zur Eingriffsminimierung bzw. zum Ausgleich der Beeinträchtigungen entwickelt und aufgeführt.

Wichtigste Anlaufstelle für geeignete Maßnahmen sind im Bebauungsplan Darstellungen gem. § 9(1)20 BauGB (Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, und Landschaft) sowie gem. § 9(1)25 BauGB (Flächen/Einzeldarstellungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern). Nicht zu unterschätzen in ihrer möglichen Wirkung im o.g. Sinne sind jedoch auch andere Festsetzungen primär städtebaulicher Natur, z.B. Beschränkung der maximalen Dichte, Höhenentwicklung oder Gestaltung baulicher Anlagen. Dieses ist ebenfalls in die Gesamtbilanz einzustellen.

2.Lage und Größe

Das Plangebiet befindet sich südlich der Marcellstraße am östlichen Stadtrand von Zerbst und ist ca. 3,4 ha groß (Flur 5). Zerbst selbst liegt zwischen Dessau und Magdeburg in Sachsen-Anhalt.

Die Lage des Gebietes im Bereich eines Endmoränenzuges bedingt das Vorherrschen sandiger Bodenverhältnisse (Sanderflächen, Flugsand und Dünen). Aufgrund der landwirtschaftlich geringwertigen Böden (Bodenpunkte unter 50)¹ überwiegt der Kartoffelanbau, auf Teilflächen ist noch Spargelanbau zu finden.

Im langjährigen Mittel liegt die Januar-Temperatur bei 0,9 Grad Celsius, die Juli-Temperatur bei 18 Grad Celsius. Die Niederschläge betragen 500 - 600 mm/Jahr. Die Fläche hat nur ein schwach ausgeprägtes Relief. So finden sich meist nur muldenartige Vertiefungen.

Südwestlich der Straße Weizenberge bestehen bereits bebaute Flächen (Wohnbebauung) mit Zier- und Nutzgärten. In östlicher Richtung schließen sich Kleingartenanlagen und Ackerflächen an. Ab Höhe Wasserwerk sind ausschließlich große Fluren, die ackerbaulich genutzt werden, zu finden. Östlich des Plangebietes finden sich weitere ausgedehnte Ackerflächen.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Nutzung

Neben den bereits bebauten Flächen im Plangebiet (ca. 1,29 ha) werden die Teilbereiche überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Die im Anhang beigefügte Karte zeigt die Nutzung der einzelnen Parzellen auf. Die Nutzung im Plangebiet teilt sich von West nach Ost wie folgt auf:

Bebaute Grundstücke im westlichen Geltungsbereich (Parzelle 221/1-222/4, 393/223-395/223): Die Bebauung besteht aus einzeln stehenden, meist einstöckigen Häusern, die von Zier- und Nutzgärten umgeben werden. Neben den Wohnhäusern mit Nebenanlagen (Garagen usw.) dominieren, Hausgärten mit Rasenflächen und Grabeland. Die Grundstücke sind überwiegend mit Hecken und Bäumen eingegrünt. Im westlichen Bereich befindet sich eine Grünfläche, auf der vereinzelt Bäume und Sträucher stehen. Größere markante Einzelbäume befinden sich auf der Grenze Straßenparzelle/Grundstück.

Kleingärten und Obstwiesen (Parzellen 218, 220/1 tw. alt (neu: 565, 566, 567, 220/3)): Die Kleingartenflächen sind aufgrund ihres Alters sehr gut eingegrünt und weisen eine Vielzahl von Obst- und Laubbäumen sowie Sträuchern auf. Die Nutzungsintensität auf den verschiedenen Flächen ist recht unterschiedlich, da einige Kleingärten ausschließlich die Funktion eines "Freizeitgarten" besitzen, andere Gärten der Selbstversorgung dienen.

Brachflächen (Parzellen 217 tw.):

Die Brachfläche wird überwiegend durch Ackerbrachen gebildet, da die Bodenverhältnisse sehr sandig sind und wenig Ertrag erzielen. Auch schmale Böschungsbereiche und kleinflächige Grünland- und Ackerflächen liegen brach.

Ackerflächen (Parzellen 220/1 tw. alt (neu: 565, 566, 567, 220/3), 219, 217 tw.):

¹ Gemäß der Stellungnahme vom Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung werden geringwertige Böden für die landwirtschaftliche Nutzung üblicherweise erst als Böden mit unter ca. 20 Bodenpunkten bezeichnet.

Auf diesen Flächen wird intensiver Ackerbau betrieben. Die Ackerrandstreifen sind sehr schmal ausgebildet und weisen keine seltenen Wildkräuter auf.

3.2 Vegetation

Die aus floristischer Sicht interessanteren Pflanzenarten befinden sich auf der brachliegenden Fläche, wobei jedoch während der Bestandsaufnahme im April 1993 keine seltenen oder gefährdeten Arten gefunden werden konnten. Genaue floristische Kartierungen im Bereich der Haus- und Kleingärten wurden nicht durchgeführt, da die Flächen keinerlei Nutzungsänderungen erfahren bzw. die vorhandenen Arten neben standortfremden Arten diverse einheimische "Allerweltsarten" beherbergen.

Auf der Brachfläche konnte folgende Arten kartiert werden, die teilweise aus den umliegenden Nutzungen eingewandert sind bzw. trockene sandige Böden bevorzugen und typische Vertreter von Ruderalgesellschaften darstellen:

Artemisia vulgaris	Gewöhnlicher Beifuß
Achillea millefolium	Schafgarbe
Trifolium arvense	Hasen-Klee
Plantago media	Breit-Wegerich
Taraxacum officinalis	Löwenzahn
Hypericum perforatum	Echtes Johanniskraut
Viola tricolor	Gew. Stiefmütterchen
Stellaria media	Vogelmiere
Myosotis arvensis	Acker-Vergißmeinnicht
Senecio vernalis	Frühlings-Greiskraut
Erodium cicutarium	Reiherschnabel

Die Obstbäume werden überwiegend durch ältere Hochstammobstbäume gebildet, die noch teilweise gepflegt werden. Ergänzt werden diese durch Neuanpflanzungen. Markante Laubbäume oder linienhafte Gebüschstrukturen sind im Plangebiet kaum vorhanden, sieht man von den Pflanzungen in den Haus- und Kleingärten ab.

3.3 Lebensräume

Acker:

Die Ackerflächen liegen als schmale Streifen zwischen anderen Nutzungen. Die Flächen haben in erster Linie die Funktion eines Teillebensraumes, der aber durch die intensive anthropogene Bewirtschaftung stark beeinflusst wird.

Zier- und Nutzgärten:

Neben Ziergehölzen finden sich vor allem Obstbäume, Pflanzbeete und Sträucher in den Gärten. Eingestreute Rasenflächen kommen ebenfalls vor. Besonders obstbaumreiche Flächen innerhalb dieser Gärten wurden im Bestandsplan kenntlich gemacht. Der Übergang von Wohnbebauung zu kleingartenähnlichen Strukturen ist fließend.

Ackerbrache:

Auf vielen ehemals ackerbaulich genutzten Parzellen haben sich Brachen entwickelt. Dabei hängt die Vegetationsdichte vom Alter der Brache ab. Die Brache im Geltungsbereich des Plangebietes ähnelt mit ihrem lückigen Bewuchs eher der einer Ruderalvegetation. Physiognomisch sind sich diese beiden Biotoptypen sehr ähnlich.

Vegetationslose Fläche:

Diese Bereiche stellen sich in der Regel als Plätze oder Wege mit offenem Sandboden dar.

Kleingartenanlagen:

Die Kleingartenflächen stellen größere zusammenhängende Gebiete dar, die eine hohe Strukturvielfalt aufweisen. Wie erwähnt sind die Übergänge von den Kleingartenflächen zur Wohnbebauung fließend. So kann sich auch schon mal ein Wohnhaus in Kombination mit Schrebergärten befinden. Auch sehr kleinflächige Kleingärten kommen vor.

Gehölze:

Mit Ausnahme der Bäume und Gebüsche am Straßenrand sind Gehölzstrukturen im Bereich des Kleingartengebiets zu finden.

Wegraine und Randstreifen:

Die Wegraine, Rand- und Saumstreifen besitzen im Untersuchungsgebiet nur eine untergeordnete Rolle. Die schmalen Flächen entlang der Feldwege werden durch Arten der Trittrasengesellschaften vertreten, teilweise auch durch Zeigerpflanzen trockener und magerer Standorte.

4. Ökologische Bewertung

4.1 Vegetation

Im Plangebiet selbst wurden keine seltenen oder gefährdeten Pflanzenarten beobachtet. Erwähnenswert sind die Arten der Brachflächen und sehr sandigen Standorte, die aber aufgrund ihrer häufigen Verbreitung nicht als selten oder gefährdet bezeichnet werden müssen. Da ein Teil der Fläche als Acker genutzt wird und die Ackerrandstreifen eher artenarm sind, ist die ökologische Wertigkeit als gering einzuschätzen, sieht man mal von der Funktion als potentielle Vegetationsfläche ab.

Die Streuobstbestände inner- und außerhalb der Kleingartenflächen stellen wichtige Lebensräume am Ortsrand dar und sollten sofern möglich im Bestand gesichert werden.

4.2 Kleinstrukturen und Lebensräume

Wie unter Kapitel 4.1 schon erwähnt, gilt der Bereich der Kleingartenflächen als schützenswerte Kleinstruktur und Lebensraum. Auch kleinflächige offenen Sandflächenbereiche stellen einen wichtigen Lebensraum für Tiere und Pflanzen dar. Aufgrund der Beschaffenheit des Bodens dürften diese kleinflächigen Biotope auch nach einer Bebauung vorhanden sein, jedoch fehlt der komplexe, flächige und ungestörte Zusammenhang mit angrenzenden Biotoptypen.

Das Untersuchungsgebiet ist insgesamt sehr stark anthropogen geprägt, zumal intensiv genutzte Ackerflächen und bereits überbaute Flächen einen großen Teil ausmachen. Durch den Erhalt der Kleingartenflächen sowie des ökologisch wertvollen Gehölzbestandes ist der geplante Eingriff durch die Bebauung aus landschaftspflegerischer Sicht vertretbar, wenn umfangreiche Ein- und Begrünungsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes durchgeführt werden.

4.3 Faunistische Potentialbewertung

Neben dem faunistischen Wert alter Streuobstbäume dürfen die zahlreichen Kleingartenanlagen ebenfalls nicht unterbewertet werden. Sie bieten für Vögel, Insekten und Kleinsäuger einen wertvollen Rückzugsraum im besiedelten Bereich. Die Brachflächen stellen mit ihren zahlreichen blühenden Kräutern eine optimale Nahrungsquelle für Schmetterlinge und Insekten dar, die aber bei Verlust solch einer Fläche auf andere Strukturen ausweichen können.

5. Eingriffswirkung und Eingriffsbewertung

5.1 Naturhaushalt

Der Eingriff in den Naturhaushalt wird durch die künftige Versiegelung auf den Baugrundstücken sowie der damit verbundene Verlust an potentieller Vegetationsfläche vorgenommen. Der Eingriff auf den als Ackerflächen intensiv genutzten Bereichen ist aus ökologischer und landschaftspflegerischer Sicht vertretbar. Hier kann bei entsprechenden Anpflanzungsmaßnahmen auf den künftigen Baugrundstücken der Eingriff ausgeglichen bzw. teilweise die Flächen aufgewertet werden.

Da ein Teil der Kleingartenanlagen und Streuobstbestände mit in die Planung integriert wird, ist die Bebauung auf den dazwischen liegenden Acker- und Brachflächen vertretbar, zumal auch hier die Anpflanzungs- und Eingrünungsmaßnahmen eine Bereicherung der Biotopstrukturen im besiedelten Bereich darstellen.

5.2 Vegetation

Da sich der Eingriff auf Flächen beschränkt, die keine seltenen oder gefährdeten Pflanzenarten und -gesellschaften aufweisen, kann aus floristischer Sicht dem Eingriff zugestimmt werden. Die Pflanzen der Brachflächen und trockenen Bereiche sind aufgrund der sukzessiven und wechselnden Nutzung von landwirtschaftlichen Flächen im größeren Naturraum um Zerbst in ihrem Bestand nicht bedroht.

5.3 Landschaftsbild und Erholungswert

Das Landschaftsbild wird derzeit durch große Ackerfluren und Kleingartengrundstücke geprägt. Gliedernde Strukturen wie Feldgehölze, Hecken oder markante Einzelbäume sind im Untersu-

chungsgebiet kaum vorhanden. Durch die geplante Bebauung wird das Landschaftsbild nur geringfügig beeinträchtigt, da eine umfangreiche Ein- und Durchgrünung des Plangebietes durch entsprechende Pflanzmaßnahmen gewährleistet ist. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

Für die lokale Erholung spielt das Plangebiet nur eine untergeordnete Rolle.

5.4 Klima und Wasserhaushalt

Das Plangebiet hat derzeit aufgrund der Nutzungsformen nur eine geringfügige Bedeutung für das Lokalklima. Da die Flächen nicht die Funktion einer Frischluftschneise oder Kaltluftentstehungsfläche besitzen, wird die geplante Bebauung auch keine Verschlechterung des lokalen Klimas bewirken. Zwar sind die Auswirkungen einer geplanten Versiegelung bekannt, können jedoch durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan kompensiert werden.

Auch der Eingriff in den Wasserhaushalt ist aus landschaftspflegerischer Sicht vertretbar, zumal durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen, Fußwegen, usw. sowie Anpflanzungsmaßnahmen der Eingriff minimiert werden kann.

Zusammenfassend kann gesagt werden; eine geplante Bebauung ist unter der Voraussetzung vertretbar, daß

- bestimmte Lebensräume geschützt und erhalten bleiben,
- die vorhandenen Kleingärten aus Gründen der Durchgrünung des künftigen Baugebietes sowie der Erhaltung von Sekundärbiotopen weitestgehend erhalten bleiben,
- eine ausreichende Durchgrünung der künftigen Baugrundstücke gewährleistet ist,
- konkrete eingriffsminimierende Maßnahmen auf den Baugrundstücken selbst vorgenommen werden,
- der künftige Ortsrand durch eine entsprechende Eingrünung gestaltet wird
- sowie flächenschonender Umgang mit Grund und Boden gewährleistet ist.

4.2

6. Eingriffsminimierung und Kompensation

Im vorliegenden Plangebiet können Maßnahmen der Eingriffsminimierung dazu dienen,

- einen gewissen Biotopwert zu erhalten
- die Verschlechterung der abiotischen Landschaftsfaktoren und die Versiegelung des Bodens insbes. auch als Eingriff in den Landschaftswasserhaushalt zu verringern.

Im geplanten Baugebiet werden gemäß § 9(1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB Maßnahmen festgesetzt, die bestimmte Strukturen erhalten, pflegen und entwickeln sollen sowie eine zusätzliche Ein- und Durchgrünung des geplanten Baugebietes gewährleisten.

Hinzu kommen primär städtebaulich orientierte Festsetzungen, die jedoch auch z.B. dem Bodenschutz dienen können. Als Beispiel sei die Beschränkung der überbaubaren Grundfläche auf z.B. eine GRZ von 0,3 bzw. 0,4 genannt. Mindest- und Höchstmaße der Baugrundstücke verhindern zu hohe Verdichtung (ohne entsprechende Durchgrünung) und zu große Baukörper. Wichtig sind insbesondere auch gestalterische Festsetzungen zur Höhenentwicklung und nach

§ 87 BauO, um die Bauvorhaben möglichst weitgehend an das heutige Siedlungs- und Landschaftsbild anzupassen.

Um den Eingriff in Natur und Landschaft möglichst gering zu halten, sollten verschiedene Maßnahmen der Eingriffsminimierung durchgeführt werden.

- Erhalt von Bäumen und Sträuchern außerhalb der Baugrenzen.
- Gehwege, Hof- und Lagerflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.
- Einfriedungen sind nur in offener Ausführung und einem Mindestbodenabstand von 10 cm sowie in Verbindung mit standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern zulässig. Mauersockel sollten nicht zulässig sein, um einen Kleintierwechsel zu ermöglichen.
- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz und Parkanlage, um das Wohnumfeld familienfreundlich zu gestalten.
- Festsetzung mehrere privater Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kleingarten, um die Qualität des Wohnumfeldes positiv zu gestalten und die bestehenden Gehölzstrukturen und Obstbaumwiesen zu sichern und zu entwickeln.
- Mitte bis Ende August, das Schnittgut ist von den Flächen abzufahren, Düngung ist unzulässig.
- Außenwände von Garagen sowie sonstiger Nebenanlagen sind mit Spalierobst oder Kletterpflanzen einzugrünen, soweit die Nutzung von Fenster- und Türöffnungen nicht behindert wird. Artenauswahl: Gem. Waldrebe (*Clematis vitalba*), Efeu (*Hedera helix*), Hopfen (*Humulus lupulus*), Geißblatt (*Lonicera caprifolium*).
- Bei Garagen und überdachten Pkw-Stellplätzen sollten die Dächer extensiv begrünt werden.
- Festsetzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, um den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in den Naturhaushalt durch eine deutliche ökologische Aufwertung von anderen Flächen auszugleichen.
- Mind. 40% der Grundstücksfreiflächen sollten gärtnerisch gestaltet werden. Hiervon sind mindestens 40% mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 25 m², ein Strauch 1 m². Die gemäß § 9(1)25 BauGB vorzunehmenden Anpflanzungen können hierbei zur Anrechnung gebracht werden.
- Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleinergleich 10% beträgt, sollten mit Kletterpflanzen gemäß der u.g. Artenliste oder mit Spalierobst zu begrünen, um den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren.
- Grundsätzlich sind für die Pflanzmaßnahmen gern. § 9(1)20 und 25 BauGB und zur Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen standortgerechte, heimische Laubgehölze zu wählen, ergänzt werden können einzelfallweise eingebürgerte Arten mit besonderer Bedeutung für die Fauna (z.B. Flieder (*Syringa vulgaris*)). Koniferen sind unzulässig. Im Bereich der Spielplätze sollten keine giftigen Arten gepflanzt werden.
- Im südlichen Bereich gilt es die festgeschriebenen Anpflanzungen vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen durchzuführen. Die übrigen Anpflanzungen sind im Pflanzzeitraum (November

bis April), der auf die Beendigung der Baumaßnahmen folgt, durchzufahren. Es ist die DIN 18916 (Sept. 1990) zu beachten. Die Anpflanzungen sind zu sichern und zu pflegen. Eingegangene Gehölze sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

Arten (Auswahl):

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Wildkirsche
(Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia platyphyllos	Linde

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
und laevigata	
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Heckenrose
Sambucus nigra	Schw. Holunder

Kletterpflanzen:

Arten-auswahl:	
Gern. Waldrebe	Clematis vitalba
Efeu	Hedera helix
Hopfen	Humulus lupulus
Geißblatt	Lonicera caprifolium

Empfehlung: Bei der Aufstellung von Straßenlaternen sind zum Schutze von Insekten nur Natrium-Hochdrucklampen mit verbreitertem Spektrum und weißgelbem Licht oder Natrium-Niederdrucklampen mit gelber Strahlung im Bereich von 580nm zu verwenden (s.dazu LÖLF-Mitteilungen 3/92, S.82).

Die in der Planung dargestellten eingriffsminimierenden Maßnahmen können den vorbereiteten Eingriff im Plangebiet selber nicht kompensieren. Wie die nachfolgende Tabelle zeigt, verbleibt ein Defizit von 129.172 Wertpunkten. Berücksichtigt wurde bei der Berechnung lediglich die neu überplanten Flächen, da für die bereits vorhandenen Gebäude kein Ausgleich erforderlich ist (§ 1a Absatz 3 Satz4 BauGB). Die verbleibende Differenz wird zum einen durch Anpflanzungen

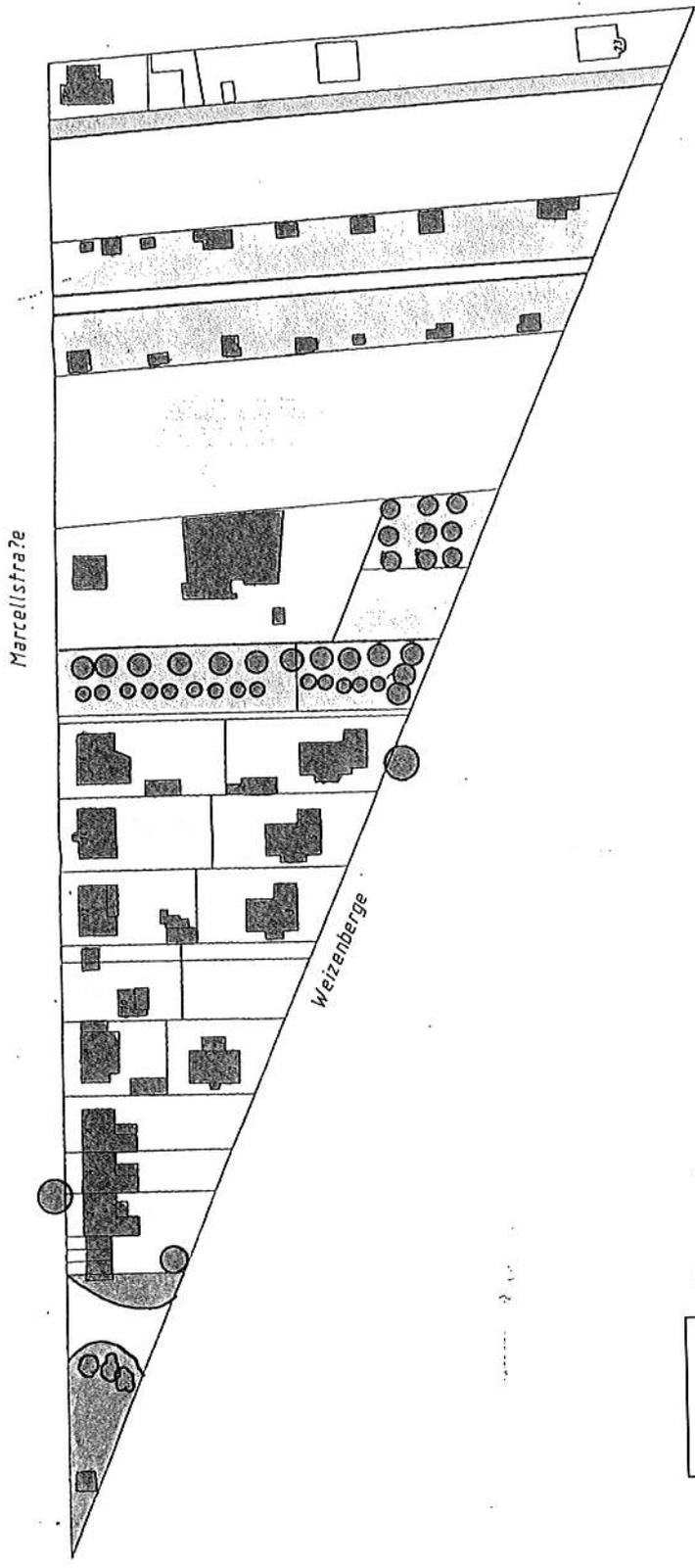
von Straßenbäumen entlang der Marcellstraße und der Weizenberge sowie durch eine weitere geeignete Maßnahme außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen. Beide Maßnahmen werden durch öffentlich-rechtliche Verträge zwischen der Stadt Zerbst und dem Landkreis bzw. dem Erschließungsträger gesichert.

Nachfolgende Tabelle zeigt eine Gegenüberstellung des Biotopwertes vor und nach der Planung. Dabei fließen die Alleebäume (42 Stück) mit einer Fläche von 15m²/Baum in die Bilanz mit ein.

Nutzungs-/Biototyp nach Biotopwertliste		Wertpunkte je m ²	Flächenanteil (m ²) je Nutzungs-/Biototyps		Biotopwert	
			vorher	nachher	vorher	nachher
04.310	Einh., standortg. Bäume	31		630		19.530
10.510	Straße	3		1.739		5.217
10.710	Dachfläche nicht begrünt	3		9.901		29.703
11.191	Acker intensiv	13	10.309		134.017	
11.212	Gärten	19	5.148		97.812	
11.221	Strukturarme Hausgärten	14		3.817		53.438
Σ					231.829	107.888
Biotopwertdifferenz des Bebauungsplans (Biotopwert nachher - Biotopwert vorher)					- 129.172	

Ausgleichsverordnung(AAV) vom 9. Februar 1995

7. Anhang/ Karte Bestand/Nutzung



	Hausgarten
	Intensive Ackernutzung
	Ackerbrache
	Grünland
	Kleingarten
	Obstbaum
	Laubbaum
	Strauch
	Gebäude
	Asphalt

Stadt Zerst, Stt. Zerst Bebauungsplan „Weizenberge“ Bestandskarte zum Landschaftsplan	Datum: 09/99 gez.: Maßstab: 1 : 2000
Planungsbüro Holger Fischer Konrad-Adenauer-S 16*35440 Linden*Tel.: 06403/9537-0*Fax.:06403/953730	