

Bauleitplanung der Stadt Zerbst

Bebauungsplan Nr. 13 „Am Obstmustergarten“

- Begründung -

AZ: 25-21102-AZE 510 67113

Zessau, d. 27.02.98

gez. v. A. Cechel
Regierungspräsidium Zessau

Stand: März 1998

Ingenieurbüro
Dipl.-Ing. Zick-Heßler
Schulstraße 30, 35435 Wettenberg-Wißmar
Sachbearbeiter: Herr Vollhardt
Objekt-Nr.: 96/919

Telefon: 0 64 06 / 91 00-0
Telefax: 0 64 06 / 91 00-20



INHALTSVERZEICHNIS

I. Vorbemerkungen zum Ablauf des Bauleitplanverfahrens

1. Veranlassung
2. Städtebauliche Rahmenbedingungen
3. Räumlicher Geltungsbereich
4. Art und Maß der baulichen Nutzung
5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
6. Erschließung
7. Ver- und Entsorgung
8. Landschaftsplanung
9. Bodenordnung
10. Altlasten
11. Kostenschätzung
12. Sonstige Hinweise
 - 12.1 Denkmalschutz
 - 12.2 Abfallwirtschaft
 - 12.3 Untergrundverhältnisse

Anhang: Grünordnungsplan bestehend aus Text und Bestandskarte

I. Vorbemerkungen zum bisherigen Ablauf des Bauleitplanverfahrens (Stand August 1997)

Der Stadtrat der Stadt Zerst hat am 28.6.95 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Obstmusterergarten“ beschlossen. Im August 1995 wurde von der Stadt Zerst dem Planungsträger Arenth und Partner GmbH gem. § 6 BauGB-Maßnahmen G, die Durchführung der Bauleitplanung übertragen. Mit Schreiben vom 25.9.95 wurden die TÖB gem. § 4(1) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplan-Vorentwurf gebeten. Im Zeitraum vom 16.10.95 - 2.11.95 wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB durchgeführt.

Das Ergebnis der beiden Verfahren sowie verschiedene Forderungen der Stadt führte zu einer grundlegenden Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfes. Nach mehreren Abstimmungsgesprächen der beiden Vertragspartner ist im Februar 1997 eine Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken aus den beiden eingangs erwähnten Verfahren erfolgt und der Beschluß zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3(2) BauGB gefaßt worden.

Die öffentliche Auslegung wurde im Zeitraum vom 21.3.1997 bis einschl. 30.4.1997 durchgeführt.

Als Ergebnis kann dabei festgehalten werden, daß von den unterrichteten TÖB keine Anregungen und Bedenken vorgebracht wurden, die sich auf die Inhalte des Planes auswirken. Seitens der Bürger wurden ebenfalls keine Einwände gegen die Planung erhoben. Die satzungsgem. Beschlußfassung des Beb.-Planes erfolgte am 27.08.1997.

1. Veranlassung und Planziel

Die Stadt Zerbst beabsichtigt zur Ergänzung des Wohnbedarfs den Bebauungsplan Nr. 13 „Am Obstmustergarten“ aufzustellen. Vorrangig sollen hierbei Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen (Reihenhäuser) erschlossen werden. Der Zuschnitt der Grundstücke, die Grundstücksgrößen, die geplante Bebauung sowie eine wirtschaftliche Erschließung, zielen darauf ab, der Bevölkerung der Stadt Zerbst ein attraktives und naturnahes Siedlungsquartier zu kostengünstigen Preisen bereitzustellen.

Zur Realisierung dieser Zielsetzung soll der Bebauungsplan die erforderlichen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen schaffen. Die Stadt Zerbst hat zur Verdeutlichung ihrer Siedlungsentwicklung im Rahmen der Fortschreibung des FNP sowohl die Fläche des Bebauungsplangebietes als auch die südlich angrenzenden Flächen als Wohnbauflächen dargestellt (siehe nachstehende Abb.).

2. Städtebauliche Rahmenbedingungen und Standortwahl

Die Stadt Zerbst kann auf eine geschichtsträchtige Vergangenheit zurückblicken (erste urkundliche Erwähnung im Jahr 949). Im 14. und 15. Jahrhundert erlebt die Stadt ihre Blütezeit und wird zu einer der bedeutendsten Städte in Mitteldeutschland. Viele der damals errichteten Gebäude und Anlagen (Stadtmauer) sind heute noch als Zeitzeugen erhalten. Bereits 1863 wird Zerbst an das Eisenbahnnetz angeschlossen. Verheerende Folgen für die Stadt hatte der 2. Weltkrieg, wobei 80% der Stadt in Schutt und Asche gelegt wurde. Das Stadtbild des ehemaligen attraktiven Stadtkerns wurde im Rahmen des Wiederaufbaus durch eine Vielzahl von sogenannten Plattenbauten stark beeinträchtigt. Seit der Wende und der deutschen Einheit wird nunmehr versucht, den alten historischen Glanz (Stadtsanierung) in die Kreisstadt, mit nahezu 18000 Einwohnern wieder erscheinen zu lassen. Gleichzeitig verfügt Zerbst über eine angemessene Infrastruktur, die Zug um Zug ergänzt wird. Die Ausweisung vieler großflächiger Gewerbegebiete wurde bereits in Angriff genommen um den ca. 900 vorhandenen gewerbetreibenden Unternehmen Standorte zu sichern. Parallel zu dieser Entwicklung ist die Ausweisung neuer Wohngebiete erforderlich. Die Stadt Zerbst hat hierfür bereits viele Siedlungslücken im Stadtgebiet neu erschlossen und auch bereits bebaut, darüberhinaus werden jedoch auch neue Erschließungsgebiete am Stadtrand erforderlich. Eines dieser Gebiete ist das Wohnbaugesamt „Am Obstmustergarten“ am südwestlichen Stadtrand.

Der gesamte vorhandene Siedlungsbereich zwischen dem Amtsmühlenweg und der Lepser Straße wird durch Wohnquartiere und Kleingärten geprägt. Im FNP der Stadt ist eine Abrundung dieses Bereiches durch potentielle Wohngebiete vorgesehen. Innerhalb dieser Siedlungszuwachsf lächen liegt auch das geplante Siedlungsquartier mit der Bebauungsplanbezeichnung „Am Obstmustergarten“. Der Standort des Baugebietes wird westlich und südlich durch freie Feldfluren begrenzt, die für die Naherholung (Spazierwege) einen hohen Stellenwert einnehmen. Im Norden schließt sich eine intakte Kleingartenanlage und eine, im FNP dargestellte „gemischte Baufläche“, an. Innerhalb dieses Mischgebietes befindet sich der Betriebshof der Firma Be- und Entsorgung Zerbst GmbH. Der betriebliche Ablauf der Firma beschränkt sich auf das Ab- bzw. Unterstellen der Firmen-Lkw; d.h. morgens zwischen 7.00 und 8.00 Uhr verlassen ca. 15 Fahrzeuge den Betriebshof und kommen etwa zwischen 16.00 und 17.00 Uhr wieder zurück. An Sonn- und Feiertagen sowie an Samstagen findet kein Fahrverkehr statt. Alle auf dem Betriebshof stattfindenden Arbeitsabläufe werden ausschließlich werktags außerhalb der Ruhezeiten vorgenommen. Unter Berücksichtigung der jetzigen Situation (der Betrieb wird im Norden und Osten von vorhandenen Wohngebäuden umgrenzt) und den damit einhergehenden Erfahrungswerten (keine Lärm- oder Geruchsbelästigungen) handelt es sich um einen Gewerbebetrieb, der das Wohnen nicht wesentlich stört und folgerichtig im FNP als gemischte Baufläche ausgewiesen ist. Die Nachbarschaftsverträglichkeit zum geplanten Baugebiet „Am Obstmustergarten“ ist aufgrund dieser Betrachtungsweise unproblematisch.

Bei der Anordnung der geplanten Bebauung wird darauf geachtet, daß die blockbildenden Reihenhäuser im nördlichen Bereich des Plangebietes angeordnet sind. Zum einen wird hierdurch eine optische Zäsur zwischen vorhandener und geplanter Bebauung geschaffen, zum anderen wird ein weicher Übergang von den relativ großen Gebäudekupaturen des angrenzenden Betriebes zu den Einzelhausbebauungen erreicht.

Analog zu den sich im Osten anschließenden bzw. vorhandenen Wohngebieten (ein- bis zweigeschossige Bebauung) beabsichtigt die Stadt, die zukünftige Bebauung zur freien Landschaft hin höhenmäßig einzuschränken, um u.a. einen fließenden Übergang vom Baugebiet zur Natur zu erreichen.

3. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich umfaßt in der Flur 1 die Flurstücke 113/11 mit 24014 m², 113/10 mit 4041 m² sowie die Wegparzelle 310 mit dem Einmündungsbereich zum Amtsmühlenweg bis zur Einmündung der Straße Sandenden.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das gesamte Baugebiet wird i.S. von § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Durch die unverbindliche Darstellung der möglichen Grundstücksaufteilung könnten 17 Grundstücke für eine Bebauung mit freistehenden Ein- bis Zweifamilienhäusern oder Doppelhäusern sowie 20 Grundstücke mit Hausgruppen (bei Reihenhäusern wären 4 Blocks à 4 bzw. 6 Wohneinheiten möglich) entstehen. Entlang der Planstraße -A- sind zusätzlich 6 Grundstücke für eine „offene Bauweise“ vorgesehen.

Für die Bereiche mit Einzel- und Doppelhäusern ist eine eingeschossige Bauweise mit einer maximalen Traufhöhe (TH) von 4,50 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,50 m festgesetzt. Im Bereich der Hausgruppen beträgt die TH maximal 6,50 m und FH maximal 11,00 m, bei einer maximal zweigeschossigen Bebauung. Entlang der Planstraße -A- ist eine eingeschossige Bebauung mit einer max. TH von 5,50 m und einer FH von max. 11,00 m möglich.

Aufgrund der topographischen Verhältnisse (das Gelände fällt von der, als Planstraße -A- bezeichneten, Verkehrsfläche nach Westen hin um ca. 1,00 m ab) und der projizierten, nur geringen, Kanaltiefen sowie unter dem Aspekt des kostengünstigen Bauens sollte auf eine Unterkellerung der potentiellen Gebäude ganz verzichtet werden. Eine Festsetzung im Bebauungsplan hierzu ist jedoch nicht erforderlich. Die Dachneigungen der Wohngebäude sollen zwischen 28° und 45° betragen. Zum einen entspricht diese Gestaltung der üblichen Bauweise der vorhandenen Wohngebiete, zum anderen ist bei dieser Dachneigung eine Nutzung des Dachraumes zu Wohnzwecken möglich.

Die Hauptfirstrichtungen werden nur bei den Reihenhousanlagen und den Einzelhäusern am westlichen Randbereich vorgegeben. Für die restlichen Grundstücke ist die Vorgabe der Firstrichtung entbehrlich.

Bei einer Gesamtfläche der beiden Parzellen 113/10 und 113/11, von 28055 m², ergibt sich folgende Nutzungsverteilung:

1. Bebaubare Grundstücksfläche (bei einer GRZ von 0,4 könnten somit ca. 7784 m ² baulich genutzt werden)	ca. 19.460 m ²
2. Ausgleichsflächen gem. § 9(1) Nr. 20 BauGB	ca. 3.600 m ²
3. Spielplatz	ca. 800 m ²
4. Fußwege	ca. 250 m ²
5. Planstraße -B- (inkl. öffentlicher Parkflächen)	ca. 635 m ²
6. Planstraße -C- (inkl. öffentlicher Parkflächen)	ca. 3.310 m ²
Gesamt:	28055 m²

Hinzu kommt die Fläche der Planstraße -A- mit einem befestigten Anteil von ca. 2044 m² und einem straßenseitigen Begleitgrün von ca. 876 m² inklusive einer alleeartigen Baumanpflanzung.

5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Als Bestandteil des Bebauungsplanes werden gestalterische Festsetzungen aufgenommen. Insbesondere sind hierbei die Dachformen, die Beschaffenheit (auch Gründächer und Solaranlagen sind von vornherein zulässig) sowie die Dachneigungen geregelt. Zusätzlich sind die Trauf- und Firsthöhenermittlungen definiert. Zur Schonung der Trinkwasserreserven ist der Einbau von Brauchwasserzisternen vorgegeben. Die Gestaltungsfestsetzungen sollen u.a. zu einer umweltschonenden und ortsbildgerechten Bauweise beitragen.

6. Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt vom Amtsmühlenweg über die neu auszubauende Planstraße -A-. Die innere Erschließung beginnt an der Planstraße -A- mit einem Teilstück (Planstraße -B-) im Separationsprinzip und weiterführend als verkehrsberuhigte Verkehrsfläche (Planstraße -C-). Darüberhinaus sind Verbindungswege (Fußwege) zur freien Landschaft und zur Kleingartenanlage vorgesehen.

Die Planstraße -A- übernimmt die Funktion einer Wohnsammelstraße. Der Ausbau ist im separierten Prinzip (Fahrbahn/Gehweg) vorgesehen, wobei ein einseitiger, 1,50 m breiter, Gehweg entlang des Baugebietes und eine 5,50 m breite Fahrbahn geplant ist.

An der östlichen Parzellenseite bleibt ein ca. 2,50 m breiter Streifen übrig, der als Straßenbegleitgrün mit einer orts- und landschaftstypischen Baumallee angelegt werden soll.

Innerhalb dieses Bereiches sind derzeit schon einige Zufahrten und Zugänge zu den rückwärtigen Hausgärten der benachbarten Grundstücke vorhanden. Auch zukünftig können diese Zugänge über den Grünstreifen erhalten bleiben.

Der verkehrsberuhigte Ausbau der Planstraße -C- beinhaltet vier zentrale Parkplatzflächen für den Besucherverkehr. Die Straßenraumgestaltungen sind nach den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE) vorgenommen worden. Im Straßenraum der Planstraße -C- sollten erst im Zuge der noch zu erstellenden Ausbauplanung weitere Baumstandorte vorgesehen werden, um die innere Durchgrünung des Gebietes zu erhöhen. Durch die gewählte verkehrliche Anbindung des Gebietes über nur einen Anschluß an die Sammelstraße (Planstraße -A-) wird die Wohnqualität (kein Durchgangsverkehr) wesentlich verbessert.

Aus brandschutztechnischer Sicht sind folgende Auflagen im Rahmen der Ausbauplanung zu beachten:

Die laut Lageplan vorhandenen Zufahrtsmöglichkeiten sowie die Umfahrbarkeit des gesamten Wohngebietes auf den Verkehrswegen sind so zu bemessen, daß sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t befahren werden können.

Im Bereich der Zufahrten sollten im wesentlichen folgende Mindestanforderungen eingehalten werden:

- eine Fahrspurbreite von 3 m,
- eine Fahrspurbreite von 5 m in Kurven,
- ein Kurvenradius von 10,5 m und eine Durchfahrtsbreite von 3,5 m,
- eine Durchfahrtsbreite von 3,5 m,
- eine Durchfahrtsbreite von 3 m,
- eine Durchfahrtsbreite von 3,5 m bei mehr als 12 m Länge.

Zu beachten ist weiterhin, daß Stufen und Schwellen im Zuge von Zu- und Durchfahrten nicht höher als 8 cm sein sollen.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Planungsgebietes kann seitens der Wassergesellschaft Börde- und Westfläming mbH (WBW) sichergestellt werden. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes werden die erforderlichen Schritte (Erschließungsvertrag) zwischen den Beteiligten vorgenommen und koordiniert. Die Verfügbarkeit des Löschwassers wird innerhalb dieses Verfahrens seitens der Stadt Zerbst konkret nachgewiesen. Derzeit kann festgestellt werden, daß die nächstliegenden Hydranten im Bereich der Straßen „Am Amtsmühlenweg“, „Im Springfeld“ und „Sandenden“ liegen (s. auch Hydrantenplan zum FNP). Ein evtl. Fehlbedarf könnte z. Bsp. über einen anzulegenden Bedarfsbrunnen für Löschwasser sichergestellt werden.

Aus brandschutztechnischer Sicht sind bei der Erschließungsplanung folgende Auflagen zu beachten:

1. Unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung gelten bezüglich des Löschwasserbedarfs folgende Richtwerte für den Grundschutz:
 -Wohngebiete 800 l/min bis 1600 l/min
 Das Löschwasser muß mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen. (B)
2. Dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz ist ein vom Wasserversorgungsunternehmen bestätigter Nachweis über die Löschwasserversorgung vorzulegen. Dazu zählen alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 Metern zum geplanten Bauvorhaben. (B)
 -Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V., vom Juli 1978, Arbeitsblatt W 405
 -§ 43 Bauordnung LSA
3. Beim Einbau von Hydranten gelten folgende Abstände:
 -in offenen Wohngebieten 120 m
 -in geschlossenen Wohngebieten 100 m
 Dem Einbau von Überflurhydranten ist der Vorzug zu geben.
 Die Hydrantenstandorte sind mit dem zuständigen Brandschutzprüfer abzustimmen. (A)
4. Die Lage der Hydrantenstandorte ist durch Schilder nach DIN 4066 - Hinweiszeichen für den Brandschutz - gut sichtbar zu kennzeichnen. Die jederzeitige Zugänglichkeit ist zu gewährleisten. (A)

Quelle: Landrat des Landkreises Zerst; Fachamt für Brand- und Katastrophenschutz und Rettungswesen.

7.2 Abwasser

Die geplante Abwasserableitung ist im Trennsystem vorgesehen. Ein Anschluß des Gebietes an das vorhandene Ortsnetz ist nach erster Überprüfung im Bereich des Amtsmühlenweges möglich.

Eine Versickerung des Regenwassers ist laut Aussage des Geologischen Landesamtes nicht möglich (Grundwasserverhältnisse stehen entgegen).

Die Ableitung des Niederschlagswassers ist im Rahmen der Abwasserplanung im Trennsystem vorzusehen. Konkrete Aussagen hierzu können jedoch erst im Rahmen der noch zu erstellenden Erschließungsplanung gemacht werden

8. Landschaftsplanung

8.1 Grünordnerische Festsetzung

Zur Beurteilung der potentiellen Eingriffe in Natur und Landschaft wurde zwischenzeitlich ein „Grünordnungsplan“ zum Bebauungsplan erstellt (Bestandskarte und Text). Die daraus resultierenden Ergebnisse wurden in den Bebauungsplan weitestgehend aufgenommen und können somit zur Rechtskraft gebracht werden.

Der Text und die Bestandskarte sind der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigelegt. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird deshalb auf diesen Text verwiesen.

8.2 Zuordnung der Festsetzungen nach § 8a(1) BNatSchG

Nach § 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG können die Festsetzungen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern, den Grundstücksflächen, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden.

Die Zuordnungsfestsetzung bildet die Grundlage zur Refinanzierung der Kompensationsmaßnahmen im Rahmen einer Erstattungssatzung nach § 8a Abs.5 BNatSchG bzw. vertraglichen Regelungen nach § 6 Abs 3 BauGB-MaßnahmenG.
Eine entsprechende Zuordnungsfestsetzung ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

9. Bodenordnung

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich und vorgesehen.

10. Altlasten

Der Stadt Zerbst sind innerhalb des Plangebietes keine Altlasten oder sonstige kontaminierten Flächen bekannt. Während der TÖB-Beteiligung sind ebenfalls keinerlei Hinweise vorgebracht worden.

11. Kostenschätzung

Für die Erschließung des Gebietes entstehen folgende geschätzte Kosten (Netto):

1. Kanal	450.000,-- DM
2. Wasserversorgung	120.000,-- DM
3. Straßenbau	600.000,-- DM
4. Grünordnung	90.000,-- DM
	1.260.000,-- DM

12. Sonstige Hinweise

12.1 Abfallwirtschaft

Auf der Grundlage des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz - AbfG) vom 27.08.1986 (BGB1, I S. 1410, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.08.1993, BGB1, I S. 1489) und des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA) vom 14.11.1991 (GVBl, LSA Nr. 37/1991 s. 422) besteht zur Abfallentsorgung der Anschluß- und Benutzungszwang.

Bei den Erschließungsarbeiten, beim Bau und der späteren Nutzung anfallende Wertstoffe und Abfälle sind entsprechend der Abfallentsorgungssatzung und Abfallgebührensatzung des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Anhalt-Zerbst / Wittenberg vom 10. Dez. 1996 beschlossen durch die Verbandsvers. des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Anhalt-Zerbst / Wittenberg am 10.12.1996 zum 1. Jan. 1997 (Beschlüsse 13/1/96, 13/2/96) für das Gebiet des Landkreises Anhalt-Zerbst, einer Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen.

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

12.2 Denkmalschutz

1. In unmittelbarer Nähe zum Gelände befinden sich archäologische Denkmale.
2. Auflagen: - Die Erschließungsarbeiten sind für eine archäologische Prospektion zu nutzen. Dazu sind zwischen Vorhabensträger und dem Landesamt für archäologische Denkmalpflege die notwendigen Abstimmungen zu führen. Durch den Vorhabensträger sind ggf. entsprechende Mehraufwendungen einzuplanen. Vom Landesamt für archäologische Denkmalpflege wird nach dem jeweiligen Humusabtrag nach Direktbenachrichtigung vom Bauherren eine visuelle Kontrolle durchgeführt.

- Danach wird im Einvernehmen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde entschieden, ob eine gezielte und weitergehende archäologische Dokumentation vorhandener Bodendenkmale erforderlich wird. Vom Vorhabenträger sind gegebenenfalls danach gemäß § 14 Abs. 9 DSchG LSA Mehraufwendungen einzuplanen.

3. Hinweise: - Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt hinzuweisen.
Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist dem Landesamt für archäologische Denkmalpflege rechtzeitig anzuzeigen.

12.3 Untergrundverhältnisse

Quelle: Geologisches Landesamt Sachsen-Anhalt)

In bezug auf die am Standort zu erwartenden Untergrundverhältnisse können folgende Aussagen getroffen werden:

1. Zu erwartendes Profil:

(Mächtigkeiten): 1,0 - 2,0 m	lehmig Sande
2,0 - 5,0 m	Geschiebemergel
> 5,0 m	pleistozäne Sande

2. Grundwasserverhältnisse

- oberflächennahe Wasserführung nur saisonabhängig. Staunässe möglich
- Oberfläche: im Liegenden des Geschiebemergels gespannt, stellt sich zwischen 2,0 und 4,0 unter Gelände ein
- generelle Abflußrichtung: von Süd nach Nord
- Geschützttheit des Grundwassers: mittel
- Regenwasserversickerung: nicht möglich

Einschränkungen aus geologischer Sicht (Schutz- und Vorbehaltsgebiete, schützenswerte geologische Objekte, Untergrundschwächen, Altlastverdachts-flächen), sind im Untersuchungsgebiet nicht bekannt.

Die Aussage des GLA ersetzt keine detaillierte Baugrunduntersuchung nach DIN.

aufgestellt im Dezember 1996

fortgeschrieben im Juli 1997

fortgeschrieben im August 1997

fortgeschrieben im März 1998

Zerbst, 19.05.98



Bauleitplanung der Stadt Zerbst

Bebauungsplan Nr. 13 „Am Obstmustergarten“ im Stadtteil Zerbst

- Grünordnungsplan -

Stand: März 1998

Ingenieurbüro
Dipl.-Ing. Zick-Heßler
Schulstraße 30, 35435 Wettenberg-Wißmar
Sachbearbeiterin: Dipl. Biol. O. Schuh
Objekt-Nr.: 96/919

Telefon: 0 64 06 / 91 00-0
Telefax: 0 64 06 / 91 00-20



INHALTSVERZEICHNIS

1. Aufgabenstellung	1
2. Bestandsbeschreibung und -bewertung	2
3. Eingriffsbeschreibung und -bewertung	6
3.1 Flora und Fauna.....	6
3.2 Boden und Hydrologie	6
3.3 Klima	6
3.4 Landschaftsbild	7
4. Kompensationsmaßnahmen	8
4.1 Maßnahmen der Eingriffsvermeidung	8
4.2 Maßnahmen der Eingriffsminimierung	8
4.2.1 Reduzierung der Bodenversiegelung	8
4.2.2 Verwendung von Niederschlagswasser	8
4.2.3 Fassadenbegrünung	8
4.2.4 Einfriedungen	9
4.2.5 Grundstücksgestaltung	9
4.3 Ausgleichsmaßnahmen	10
5. Eingriffs- Ausgleichbilanzierung	12
6. Empfehlungen zu textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan.....	13
7. Schlußbetrachtung	15

1. Aufgabenstellung

Die Stadt Zerbst beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Obstmustergarten" für die Flurstücke 310, 113/10 und 113/11 gemäß § 2 BauGB. Damit die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege ausreichend berücksichtigt werden wird im Folgenden ein Grünordnungsplan aufgestellt. Die landschaftspflegerischen Belange dieses Planes, die in den Bebauungsplan integriert werden, erlangen Rechtskraft.

Aufgabe ist es, die Zielkonzepte für Naturschutz und Landschaftspflege für diesen Planungsraum zu entwickeln. Weiter werden Vorschläge zur Integration dieser Zielvorstellungen in die vorgesehene Bebauungsplanung gemacht. Unter Berücksichtigung städtebaulicher Belange soll das Konzept dazu beitragen, die Eigenart der Landschaft und ihre Bedeutung für das Ortsbild und den Naturhaushalt zu erhalten.

Inhalte der vorliegenden Planung sind Bestandsaufnahme und Analyse des Planungsgebietes. Auf diesen Grundlagen basierend, werden im Folgenden Maßnahmen vorgeschlagen, die die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt durch Bebauung soweit wie möglich vermeiden bzw. wo dies nicht möglich ist, vermindern, ausgleichen oder ersetzen.

2. Bestandsbeschreibung und -bewertung

Knapp 80% der Fläche des Plangebietes wird ackerbaulich genutzt. Es handelt sich hier um eine großschlägige, intensiv genutzte Getreideanbaufläche.

Aufgrund der intensiven Nutzung läßt sich eine typische Ackerbegleitflora nicht mehr feststellen. Die Arten, die hier lediglich noch nachzuweisen waren zählen zu der Gruppe der anspruchlosen und häufig auftretenden Ubiquisten. Zu nennen sind hier:

Acker Kratzdistel	<i>Cirsium arvense</i>
Echte Kamille	<i>Matricaria recutita</i>
Vogelknöterich	<i>Polygonum arviculare</i>
Strahlenlose Kamille	<i>Matricaria discoidea</i>
Hirtentäschel	<i>Capsella bursa pastoris</i>

Folgen eines intensiven Ackerbaues sind eine Eutrophierung (Anreicherung mit Nährstoffen) der Grenzbereiche sowie eine Belastung der angrenzenden Biotope mit Pestiziden. Daneben kommt es, wie auch in diesem Fall ersichtlich zu einer Verarmung der Ackerbegleitflora und -fauna. Diese intensiv genutzten Flächen bieten lediglich den anspruchlosen und toleranzfähigen Arten einen Lebensraum.

Insgesamt gesehen nimmt die im Untersuchungsraum vorgefundene Ackerfläche nur einen sehr geringen Stellenwert bei der landschaftsökologischen und naturschutzfachlichen Bewertung ein.

Einen weiteren Biotoptyp innerhalb des Plangebietes stellt die Ruderalflur der Parzelle 113/10 dar. Ruderalpflanzengesellschaften sind typisch für vom Menschen unregelmäßig gestörte Flächen wie z.B. Schuttplätze, Wegränder, Ablageplätze etc. die weder forst- noch landwirtschaftlich genutzt werden.

Die Ruderalflur-Gesellschaften umfassen darüber hinaus unterschiedlich ökologische Ansprüche. Die Amplitude ist recht groß und reicht von feucht bis trocken, von nährstoffreich bis nährstoffarm, von schattig bis sonnig.

Bei der vorliegenden Ruderalflur handelt es sich um eine ausdauernde Ruderalflur frischer Standorte. Die entsprechenden Pflanzen zeichnen sich durch eine hohe Toleranz gegenüber Stickstoffkonzentrationen des Bodens aus.

Auf der Fläche nachgewiesene und für diesen Standort typische Pflanzen sind:

Große Brennessel	<i>Urtica dioica</i>
Klebriges Labkraut	<i>Galium aparine</i>
Knäulgras	<i>Dactylis glomerata</i>
Gemeiner Ebifuß	<i>Artemisia vulgaris</i>
Weißes Taubnessel	<i>Lamium album</i>
Gemeines Rispengras	<i>Poa trivialis</i>

Aus floristischer Sicht sind solche Flächen weniger von Bedeutung. Sie bieten allerdings der Fauna der intensiv genutzten Kulturlandschaft gewisse Rückzugsrefugien.

Am westlichen Rand der Parzelle 113/10 wird diese zur dahinterliegenden Ackerflur von einer ca. 5 m breiten Fliederhecke (*Syringa vulgaris*) abgegrenzt. Beim Flieder handelt es sich um eine Pflanzenarten, die seit dem 16. Jahrhundert im Gebiet kultiviert wird. Er liebt basenreiche Böden und ist ein ausläufertreibender Intensivwurzler.

Hecken stellen in unserer heutigen Kulturlandschaft bedeutende Strukturelemente dar, die eine Vielzahl an ökologischen Funktionen erfüllen, wie z.B.:

- Ansitz- und Singwarte, Rendezvousplatz (v.a. für Greifvögel und Wartenjäger unter den insektenfressenden Vögeln)
- Deckung und Schutz vor Witterung, Feinden und Bewirtschaftung
- Relaisstation und Leitstruktur
- Überwinterungsquartier für Feldtiere
- Kammerung der Landschaft und Erhöhung der Strukturvielfalt im offenen Gelände.
- Ganz oder elementare Lebensstätte, Teilbiotop, Nahrungsreservoir etc.

Neben dieser Vielzahl von positiven Auswirkungen die Hecken auf den belabten Naturhaushalt ausüben, dienen sie zusätzlich noch dem Bodenschutz, indem sie eine verstärkte Erosion im Offenland verhindern.

Insgesamt gesehen sind somit Hecken, umso mehr je ausgeräumter die Landschaft, aus naturschutzfachlicher wie auch landschaftspflegerischer Sicht wertvolle und schützenswerte Biotope.

Einen weiteren Flächenanteil im Untersuchungsgebiet nimmt eine Schotterrasenfläche ein. Der Schotter wird hier aufgrund der weniger starken Beanspruchung (Befahrung) bereits von einigen "robusten" Pflanzen durchsetzt. Es handelt sich hier um Pflanzenarten der Trittflur. Die Pflanzen zeichnen sich durch ihre Fähigkeit aus, starken und z.T. regelmäßig stattfindenden mechanischen Beanspruchungen standzuhalten. Auch werden sie durch den Wasserstau, der auf den verdichteten Böden häufig eintritt begünstigt. Diese Pflanzenarten finden sich von daher in der Regel auf unversiegelten Wegen, auf Schotterflächen und als straßenbegleitende Vegetation im Bankett-Bereich. Charakteristische Arten der Trittflur sind:

Vogelknöterich	<i>Polygonum arviculare</i>
Einjähriges Rispengras	<i>Poa annua</i>
Breitwegerich	<i>Plantago major</i>
Deutsches Weidelgras	<i>Lolium perenne</i>
Strahlenlose Kamille	<i>Matricaria discoidea</i>

Trittpflanzengesellschaften sind in der Regel relativ artenarm, da nur wenige Pflanzen den mechanischen Beanspruchungen standhalten können. Ein weiteres Charakteristikum der Gesellschaft ist ihr hohes Regenerationsvermögen, das auf der guten Verbreitungsmöglichkeit der Samen beruht.

Aus naturschutzfachlicher und landschaftspflegerischer Sicht besitzen diese Bereiche einen sehr geringen ökologischen Wert.

Die innerhalb des Geltungsbereich liegende Straße besteht aus feinem Schotter, welcher aufgrund der häufigen Befahrung bereits stark verdichtet ist.

Lediglich an den Straßenrändern treten einige wenige Pflanzen durch die Schotterdecke. Es handelt sich auch bei ihnen um Arten der Trittflur (s.o.).

Aus ökologischer Sicht besitzen solche beanspruchten Flächen kaum eine Funktion. Vergleicht man diesen Straßentyp allerdings mit einer bituminös befestigten Straße, so schneidet aufgrund der noch möglichen Versickerung die Schotterstraße geringfügig besser ab.

Zwar nicht mehr innerhalb des Geltungsbereiches aber unmittelbar an diesen angrenzend, sind noch die folgenden Biotoptypen bzw. -strukturen zu nennen.

Nach Süden hin grenzt ein Gras-/Erdweg mit einem ihn begleitenden Altgrasstreifen an. Bei den Pflanzenarten des Weges handelt es sich auch wieder in erster Linie um Arten der Trittsflur: Es treten aber weitere Arten hinzu wie Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Weiß-Klee (*Trifolium repens*) und Gänseblümchen (*Bellis perennis*).

Der Altgrasstreifen wird dominiert von Gräsern und einigen ausdauernden Stauden. Aufgrund der Tatsache, daß dieser Streifen nicht genutzt wird, und eine lineare Struktur darstellt, dient er als Rückzugsrefugium vieler Tierarten. Solche linearen Strukturen spielen ebenfalls eine Rolle im Zusammenhang mit dem Biotopverbund (Ausbreitungs- und Wanderlinie).

Feldwege an sich spielen im Bezug auf den Natur- und Landschaftsschutz eher eine untergeordnete Rolle, entscheidend ist dagegen in welcher Form sie von einem Rain begleitet werden. Da der in diesem Fall vorliegende Altgrasstreifen unmittelbar an den intensiv genutzten Acker stößt, ist auch er relativ artenarm (beispielsweise wenige Blütenpflanzen für Insekten) und von daher aus naturschutzfachlicher und landschaftspflegerischer Sicht als weniger bedeutend zu bezeichnen.

Im Altgrasstreifen stehen einige wenige größere Laubbäume. Einzelne Bäume dienen der Gliederung und Auflockerung des Landschaftsbildes. Sie fungieren ebenfalls als Ansitz- und Singwarte und Lebensraum bzw. Teillebensraum einiger Tiere (s.o.). Heimische standortgerechte Bäume sind aus naturschutzfachlicher und landschaftspflegerischer Sicht als positiv zu bewerten.

Im Nordosten grenzt ein Schrebergartengebiet an die Untersuchungsfläche an. Die Gärten werden z.T. als Freizeitgärten und z.T. als Nutzgärten in Anspruch genommen. Sie weisen einen erhöhten Anteil an Gehölzen auf. Solche Gebiete können einer Vielzahl von Tieren einen Lebensraum bieten, v.a. aufgrund ihres Strukturreichtum. Entscheidend ist auch hier die Nutzungsintensität und v.a. der Anteil an Gehölzen (s.o. Gehölzfunktionen).

Im Norden bzw. Nordosten grenzt eine größere gewerblich genutzte Fläche an das Plangebiet. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades besitzen diese Flächen für den Natur bzw. Landschaftsschutz keine bzw. eine nur sehr geringe Bedeutung.

3. Eingriffsbeschreibung und -bewertung

Die Wirkungen der Eingriffe auf die einzelnen Landschaftsfaktoren die durch den Bebauungsplan hervorgerufen werden, sind wie folgt zu beurteilen:

3.1 Flora und Fauna

Die Gesamtfläche des B-Planes "Am Obstmustergarten" umfaßt eine Fläche von ca. 31.000 m², dabei kommt es in erster Linie (24.000 m²) zu einem Verlust von intensiv und daher bereits artenarmen Ackerland.

Durch die Bebauung kommt es zu einem zusätzlichen Verlust einiger weiterer Biotopstrukturen und den dazugehörigen Tieren. Da es sich allerdings bei den im Untersuchungsgebiet vorgefunden Biotoptypen - Ausnahme die Hecke, die erhalten bleibt - um weniger wertvolle Strukturen handelt ist der Verlust als weniger negativ zu beurteilen. Hinzu kommt, daß die verlorengelassenen Biotopstrukturen in der Umgebung des Untersuchungsgebietes in ausreichendem Maße vorhanden sind, so daß die Tiere auf diese Flächen ausweichen können.

3.2 Boden und Hydrologie

Durch die im Zuge der Bebauung vorgenommene Versiegelung, kommt es zu einem Verlust von Boden. Die Versiegelung hat zur Folge, daß der oberflächliche Abfluß des Niederschlagswassers stark erhöht und die natürliche Versickerung verhindert wird.

Durch den Verlust von Bodenpassagen, die insbesondere die Funktion der Filterung und Reinigung des Niederschlagswassers übernehmen, kommt es zu einer möglichen zusätzlichen Belastung des Grundwassers, sowohl in quantitativer wie auch in qualitativer Hinsicht. Besonders nach längeren Trockenperioden ist der Oberflächenabfluß von versiegelten Flächen belastet (Reifenabrieb und Stäube).

3.3 Klima

Durch die Versiegelung und Bebauung der Fläche kommt es möglicherweise zu einer negativen Veränderung des Lokalklimas. Aufgeheizte Gebäude oder asphaltierte

Flächen können zu thermischen Sperrern führen, die eine Beeinträchtigung der lokalen Winde (Flurwinde) zur Folge haben kann.

3.4 Landschaftsbild

Die geplante Baugebiet befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand von Zerst. Bei einer ausreichenden Eingrünung des geplanten Baugebietes wird ein fließender Übergang in die Landschaft geschaffen und somit das Landschaftsbild nur in geringem Maße negativ beeinflusst.

4. Kompensationsmaßnahmen

4.1 Maßnahmen der Eingriffsvermeidung

Die Fliederhecke am westlichen Rand der Parzelle 113/10 ist vollständig zu erhalten und zu schützen.

4.2 Maßnahmen der Eingriffsminimierung

4.2.1 Reduzierung der Bodenversiegelung

Der Boden stellt die Lebensgrundlage für Mensch, Tier und Pflanzen dar und ist als solches zu erhalten. Um die Funktionen des Bodens weitestgehend zu erhalten, ist die für den Planungsraum zu erwartende Bodenversiegelung auf ein Minimum zu reduzieren. Im Bereich von Stellplätzen sind Versiegelungen zu vermeiden und Oberflächenbefestigungen weitestgehend in wasserdurchlässiger Weise zu erstellen. Es empfiehlt sich die Anlage von Schotterrasenflächen, da diese sowohl als Verkehrsfläche, als auch in geringem Maße als Biotop fungieren kann. Gute Versickerungsmöglichkeit bietet auch ein breitfugig (ca. 2,5 cm) verlegtes Pflaster. Desweiteren sind auch Rasengittersteine der Versickerung förderlich.

4.2.2 Verwendung von Niederschlagswasser

Das Dachflächenwasser ist in Zisternen aufzufangen. Dieses Wasser ist zur Brauchwassernutzung bestimmt.

Folgende Vorteile bietet die Brauchwassernutzung des Wasserkreislaufes:

- die Belastung von Gewässern infolge schadstoffbelasteter Regenwasserabflüsse wird verringert
- die Ausmaße von Hochwassergeschehen werden herabgesetzt
- Kosten werden durch ein weniger aufwendiges Entsorgungsnetz mit niedrigeren Anlagen und Betriebskosten eingespart.
- die Standortbedingungen der Vegetation werden bezüglich der Wasserversorgung verbessert.

4.2.3 Fassadenbegrünung

Ungegliederte, über 30 m² große Gebäudefassaden sind durch Anpflanzungen mit heimischen Gehölzen bzw. geeigneten Kletterpflanzen bzw. Spalierobst zu begrünen.

Um Wärmeverluste zu verringern, sollten Nord-, Nordost- und Nordwestfassaden mit immergrünen Pflanzen begrünt werden (Efeu, Immergrünes Geißblatt). Dagegen sind an Süd-, Ost- und Westfassaden laubabwerfende Arten zu verwenden, da im Sommer eine kühlende Wirkung durch die Pflanzen und im Winter die Erwärmung der Fassaden zu tragen kommen soll.

Zur Fassadenbegrünung sind die folgenden Arten geeignet:

Efeu	<i>Hedera helix</i>
Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Hopfen	<i>Humulus lupulus</i>
Jelängerjelier	<i>Lonicera caprifolium</i>
Immergrünes Geißblatt	<i>Lonicera henryii</i>
Duft-Geißblatt	<i>Lonicera heckrotii</i>
Kletter-Knöterich	<i>Polygonum aubertii</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>
Weinrebe	<i>Vitis vinifera</i>
Blauregen	<i>Wisteria sinesis</i>

4.2.4 Einfriedungen

Einfriedungen sollten nur dann zulässig sein, wenn sie das Wechseln von bodengebundenen Tieren nicht einschränken. Der Bodenabstand der Zäune sollte mind. 15 cm betragen; Sockelmauern, die über die Erdgleiche hervorragen sind unzulässig.

Einfriedungen aus Holzbestandteilen sind Eisen- und Kunststoffmaterialien vorzuziehen. Hecken mit standortgerechten Gehölzen sind am geeignetsten.

4.2.5 Grundstücksgestaltung

Innerhalb des Planungsgebietes ist durch Festsetzungen des Bebauungsplanes ein ausreichend großer Anteil an Grünflächen zu gewährleisten. Für die nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen empfiehlt sich ein Grünflächenanteil von 70 % , der wiederum mit ca. 50 % mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist. Pro Grundstück ist mindestens 1 heimischer standortgerechter Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

4.3 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen für die oben genannten Eingriffswirkungen des Vorhabens sind innerhalb des Geltungsbereichs vorgesehen.

Auf einer Fläche von insgesamt 2.900 m² sind Feldhecken zu pflanzen. Es handelt sich bei ihnen um bandartig angeordnete Gehölzreihen aus Bäumen, Sträuchern und Kräutern.

Die positiven Funktionen von Hecken sind bereits in Kapitel 2. angesprochen worden. Darüber hinaus dienen die anzupflanzenden Hecken ebenfalls der Eingrünung des Baugebietes.

Die folgenden Arten können bei den Pflanzungen Verwendung finden:

Bäume:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Birke	

Sträucher:

Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>

Der Pflanzabstand der Bäume ca. 10 m und der der Sträucher ca. 1,5-2 m betragen. Nach einer ca. 4jährigen Aufwuchspflege sollten die Hecken sich weitestgehend selbst überlassen bleiben, da naturnahe Gehölzbestände einen größeren Wert für Tiere und Pflanzen besitzen. Pflegemaßnahmen sollten lediglich alle 10-15 Jahre durch Schnitt bzw. Herausnehmen von einzelnen Gehölzen vorgenommen werden, wobei

Störungen während der Brut- und Aufzuchtzeit der auftretenden Vogelarten zu vermeiden sind.

Durch die Gehölzpflanzungen soll sowohl der negative Einfluß der Versiegelung auf das Lokalklima, als auch die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes gemindert, sowie Vernetzungsstrukturen im Gebiet selbst aufgebaut werden, um den Bereich des zukünftigen Baugebietes für Flora und Fauna zu erhalten bzw. zu entwickeln.

5. Eingriffs- Ausgleichbilanzierung

Nutzungstyp-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte	Flächenanteil (qm)		Biotopwert	
	je qm	je Biotop-/Nutzungstyp vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher Sp.2* Sp.3	nachher Sp.2* Sp.4
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6
11.191 Acker	13	24.000		312.000	0
10.530 Schotter/-rasen	6	3.768		22.608	0
02.200 Hecke	41	840		37.310	0
09.210 Ruderalflur *	25	2.368		59.200	0
10.510 Versiegelt (Bebauung)	3		8.240	0	27.720
10.510 Straßen, Wege	3		3.300	0	11.970
11.223 Gärten	20		13.860	0	277.200
02.400 Heckenpflanzung	27		2.900	0	81.000
02.200 Hecke (alt)	41		840	0	37.310
Summe/Übertrag				431.118	435.200
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp.5 minus Sp.6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme				Biotopwertdifferenz: -4.082	

*: veränderter Biotopwert, da vorgefundener Standort eher einer Erdeponie ähnelt (stark gestörte Fläche)
Nach der rechnerischen Bilanzierung (Biotopwertverfahren) ist der Eingriff ausgeglichen. Der rechnerische Weg bildet allerdings lediglich eine quantitative Bestätigung der verbal argumentativen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.

6. Empfehlungen zu textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan

Die Inhalte des Landschaftsplanes können nur dann konkret in die Bauleitplanung übernommen werden und damit an ihrer Rechtsverbindlichkeit teilhaben, wenn sie einerseits mit "der sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebenden Art der Bodennutzung" übereinstimmen und wenn sie andererseits dem Maßstab der Bebauungsplanung entsprechend darstellbar sind und nicht nach anderen Vorschriften festgelegt werden können.

- ◆ Wege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten und nicht überdachte gebäudebezogene Freiflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen z.B. Pflaster mit hohem Fugenanteil, Schotterterrassen, Rasengittersteine, Schotter.
- ◆ Dachflächen mit einer Neigung von < 20 Grad (Nebengebäude, Garagen) sind extensiv zu begrünen.
- ◆ Für das Oberflächenwasser der Dachflächen ist eine Rückhaltungsmöglichkeit herzustellen. Das anfallende Niederschlagswasser ist zur Brauchwassernutzung bestimmt.
- ◆ Zur innerörtlichen Durchgrünung wird vorgeschlagen, entlang der Straßen Gehölze gemäß Pflanzliste zu pflanzen.
- ◆ Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen ist für je 4 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen.
- ◆ Ungegliederte, über 30 m^2 große Gebäudefassaden sind durch Anpflanzungen mit heimischen Gehölzen bzw. geeigneten Kletterpflanzen bzw. Spalierobst zu begrünen.
- ◆ In den dafür ausgewiesenen Flächen, sind Feldhecken zu pflanzen. Die Gehölzarten sind der Pflanzliste zu entnehmen. Der Pflanzabstand der Bäume sollte ca. 10 m und der Sträucher ca. 1,5-2 m betragen. Nach einer 4jährigen Aufwuchspflege sollten die Feldhecken lediglich alle 10-15 Jahre gepflegt werden (Schnitt, Herausnehmen von Gehölzen).
- ◆ Die Grundstücksfreiflächen sind zu 70 % als Grünflächen zu nutzen. Davon sind mind. 50 % mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen.
- ◆ Die Fliederhecke entlang des westlichen Randes der Parzelle 113/10 ist zu erhalten und zu pflegen.

- ◆ Als Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken sind nur Hecken und Zäune zulässig, die das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren bis Igelgröße nicht einschränkt. Der Bodenabstand von Zäunen muß mind. 15 cm betragen; über die Erdgleiche hervortretende Sockelmauern sind unzulässig. Zäune sind zu mind. 70 % mit heimischen , standortgerechten Gehölzen und/ oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die sollten eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.

Empfohlene Arten für Schnitthecken:

Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>

7. Schlußbetrachtung

Der vorliegende Landschaftsplan zum Bebauungsplan "Am Obstmustergarten" hat die Probleme und Konflikte, die sich aus der geplanten Bebauung in Bezug auf Naturschutz und Landschaftspflege ergeben, aufgezeigt und analysiert.

Bei Beachtung der gegebenen Anregungen und Empfehlungen des Landschaftsplanes ist eine Kompensation des Naturhaushaltes möglich.

Um die Umsetzung dieser Aussagen in der Planung zu sichern, sind die zu ergreifenden Maßnahmen in den Bebauungsplan zu integrieren.

aufgestellt im Oktober 1996

fortgeschrieben im August 1997

fortgeschrieben im März 1998