

ERGÄNZUNGSSATZUNG NR. 3

"AM BRAUEREIWEG"

STADT ZERBST/ANHALT

NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Inhaltsverzeichnis

Umweltschutz	2
Naturschutz.....	2
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung / Europäische Vogelschutzgebiete	2
gesetzlich geschützte Biotope	2
Eingriffsregelung	2
Beschreibung des vorhandenen Zustandes von Natur und Landschaft	2
Beschreibung des geplanten Zustandes von Natur und Landschaft	2
Eingriffsbilanz.....	3
Flächen zum Ausgleich.....	3

Ingenieurbüro Wasser und Umwelt

Bahnhofstraße 45

39261 Zerbst/Anhalt

03923/783431

Zerbst, den 18.03.2015

Umweltschutz

Durch die Ergänzungssatzung werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zu dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach dem Landesgesetz unterliegen.

Naturschutz

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung / Europäische Vogelschutzgebiete

Im Umfeld des Plangebietes befindet sich kein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung bzw. kein Europäisches Vogelschutzgebiet. Für Beeinträchtigungen bestehen demnach keine Anhaltspunkte.

gesetzlich geschützte Biotope

Südlich des Plangebietes befindet sich im Friedrichsholz bzw. im sogenannten Waldfrieden ein Sumpfwald mit der Vegetationsausprägung des Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwaldes. Dieser stellt einen gesetzlich geschützten Biotop dar. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Eingriffsregelung

Bei Ergänzungssatzungen sind die Eingriffs-/Ausgleichsregelungen nach § 1a Abs. 3 BauGB anzuwenden und es sind Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich festzusetzen (§ 9 Abs. 1a BauGB).

Beschreibung des vorhandenen Zustandes von Natur und Landschaft

Der Planbereich umfasst die rückwärtigen Teile der Wohngrundstücke Friedensallee 112 bis 126. Die Grundstücke im Geltungsbereich werden gärtnerisch genutzt. Es handelt sich um Ziergärten, Obstgärten oder Grabeland. Vereinzelt wurden - an den Brauerweg angebunden - Garagen errichtet.

Tabelle 1: vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Code vor dem Eingriff	Biotoptyp vor dem Eingriff	Biotopwert vor dem Eingriff	Fläche m ²	Biotopwert Sp.3 x Sp.4
1	2	3	4	5
AK	Garten	6	6.300	37.800
BW	Garage	0	190	0
			6.490	37.800

Beschreibung des geplanten Zustandes von Natur und Landschaft

Auf einer Tiefe von 40 m ab Grundstücksgrenze Brauereiweg sollen die Grundstücke zu Wohnzwecken bebaut werden können. Absehbar ist die Errichtung von Einfamilienhäusern mit Garagen und Nebenanlagen.

Da Planungsziel die Nachverdichtung des vorhandenen Wohngebietes ist und die umgebene Nutzung von Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern in offener Bauweise geprägt ist, werden alle Bebauungen zulässig sein, die dem Charakter eines allgemeinen Wohngebietes entsprechen.

Dementsprechend wird auch der zulässige Versiegelungsgrad angesetzt. Entsprechend Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist im Allgemeinen Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 anzusetzen. Demnach können 40 % der bebaubaren Grundstückflächen versiegelt/überbaut werden.

Als überbaubare Grundstücksfläche ist der gesamte Geltungsbereich (40 m Tiefe) anzusetzen.

Die übrigen Flächen werden - wie in Wohngebieten üblich - vorwiegend als Ziergärten, tlw. als Obstgarten und Grabeland genutzt werden.

Tabelle 2: geplanter Zustand von Natur und Landschaft

Code nach dem Eingriff	Biototyp nach dem Eingriff	Planwert nach dem Eingriff	Fläche m ²	Planwert Sp.6 x Sp.7
1	2	3	4	5
BW	Wohnbebauung (0,4)	0	2.600	0
AK	Garten	6	3.890	23.340
			6.490	23.340

Eingriffsbilanz

Wertminderung (Bestand - Planung)	-14.460
-----------------------------------	----------------

Die geplante Bebauung der derzeitigen Gartengrundstückflächen verursacht eine Biotopwertminderung von – 14.460 Wertpunkten.

Diese Wertminderung ist auszugleichen.

Flächen zum Ausgleich

Tabelle 3: Ersatzmaßnahme innerhalb des Plangebietes

1	2	3	4	5
vor Ausgleich				
Code	Biototyp	Biotopwert	Fläche m ²	Biotopwert
AK	Garten (Ziergarten/Grabeland)	6	1.807	10.842
Code	Biototyp	Planwert	Fläche m ²	Planwert
nach Ausgleich				
HHA	Strauchhecke (überwiegend heimisch)	14	1.807	25.298
Wertsteigerung				14.456

Um die Versiegelung von 40 % des bisherigen Gartenlandes auszugleichen, ist es erforderlich 1.807 m² Gartenland mit Bäumen und Sträuchern als freiwachsende Hecke aus überwiegend heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Das heißt, dass je m² geplanter Versiegelung die Bepflanzung von rund 0,7 m² (70 Sträucher auf 100 m² Versiegelung) einzuplanen, umzusetzen und nachzuweisen ist.

Der Eingriff ist am Eingriffsort auszugleichen. Um die Bauwilligen in der Grundstücksaufteilung und Bepflanzung nicht zu stark einzuschränken, wird auf die Festsetzung der Lage der Ausgleichspflanzung verzichtet. Sie ist jedoch vorwiegend als Grundstückseinfriedung anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.

Aufgrund der Grundstückslänge zwischen Friedensallee und Brauereiweg ist für die Satzung nicht absehbar, wie viel Gartenland letztendlich vom derzeitigen Eigentümer an den Bauwilligen abgetreten wird.

Bei einer Grundstückstiefe > 40 m kann die Ausgleichspflanzung außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung, auf derzeitigem Gartenland durch Entwicklung strukturreicher Gärten bzw. als Hecke zwischen den Grundstücksteilen Friedensallee / Brauereiweg erfolgen.

Bei Grundstückstiefen von 40 m muss der Ausgleich innerhalb des Baugrundstückes also innerhalb des Geltungsbereiches als Strauch-Baumhecke vorwiegend heimischer Arten vorzugsweise als Grundstückseingrenzung erfolgen.

Festsetzungen:

Je m² überbauter/versiegelter Fläche sind auf dem Eingriffsgrundstück 0,7 m² mit freiwachsender Hecke aus überwiegend heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen, das entspricht 70 Sträuchern auf 100 m² Versiegelung.

Die Hecke dient dem Ausgleich der Eingriffsfolgen und ist als Grundstückseinfriedung - vorwiegend an den Grundstücksgrenzen (unter Beachtung des Nachbarschaftsgesetzes) - anzulegen.

Die östliche Grundstückseinfriedung ist mindestens zweireihig auszubilden.

Ausnahmeregelung: Bei einer Grundstückstiefe > 40 m kann die Ausgleichspflanzung – vorwiegend heimische Strauchhecke – auch außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung, auf derzeitigem Gartenland zwischen den Grundstücksteilen Friedensallee / Brauereiweg erfolgen.

Pflanzqualität Strauch: verpflanzter Strauch 60-80 cm

Pflanzabstand : maximal 1 m

Reihenabstand: max. 1,5 m

20% der Gehölze einer Grundstückshecke können nicht heimische Sträucher gewählt werden.

Artenauswahl heimischer Sträucher:

Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Malus sylvestris	Wildapfel
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball