

GRÜNORDNUNGSPLAN

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 10

„DOBRIITZER STRASSE / KASERNE“

Stadt Zerbst

**STADT
ZERBST**



Inhaltsverzeichnis

Inhalt	Seite
1. Allgemeine Grundlagen	1
1.1. Veranlassung der Planung	2
1.2. Gesetzliche Grundlagen	2
1.3. Beschreibung des Plangebietes	2
2. Bestandsaufnahme	2 – 6
2.1. Nutzung	2 – 4
2.2. Vegetation	4 – 5
2.3. Bestandsbewertung	5 – 6
2.3.1. Bäume	5
2.3.2. Grünflächen	5
2.3.3. Spielplätze	5
2.3.4. Altlasten	6
3. Konfliktanalyse	6 – 8
3.1. Natur- und Biotopschutzpotential	6
3.2. Biotopisches Erhaltungspotential (Boden)	6
3.3. Wasserdargebotspotential	6
3.4. Klimatisches Regenerationspotential (Lokalklima)	6 – 7
3.5. Erholungspotential (Landschaftsbild)	8
4. Grünodnung	8 - 13
4.1. Ziele der städtebaulichen Grünordnung	8
4.2. Festsetzungen zum Grünordnungsplan	8 – 13
4.2.1. Ausgleichsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	8 – 9
4.2.2. Allgemeingültige landschaftspflegerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB für den Geltungsbereich	9 – 10
4.2.3. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB	10 – 11
4.2.4. Private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	11
4.2.5. Öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	11 – 12
4.2.6. Flächen für Sport- und Spielanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	12
4.2.7. Artenauswahlliste	12 – 13
5. Schlußbemerkung	14
Methodik zur Ermittlung der Nutzungs-/Biotoptypenflächen der geplanten Bebauung im Planbereich	15

Anlage

- 1 Flächenbilanz;
Teilbereiche 1 – 8 und Zusammenfassung
- 2 Bestandsplan (Ist-Zustand), Maßstab 1:1000
- 3 Gesamtübersicht des Baumbestandes;
Teilbereiche 1 – 8 und Zusammenfassung
- 4 Grünordnungsplan
- 5 Gesamtübersicht zur Entwicklung des Biotopwertes im Geltungsbereich
- 6 Ausgleichsfläche

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Veranlassung zur Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zerbst hat am 24.02.1993 die Aufstellung des B – Planes Nr. 10 beschlossen. In diesem Zusammenhang ist die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes erforderlich. Er ist Landschaftsplan zum B – Plan.

1.2 Gesetzliche Grundlagen

Ziel des Grünordnungsplanes in einem Baugebiet ist es, das Gleichgewicht des Landschaftshaushaltes zu fördern, das Landschafts- und Ortsbild in seinem Charakter zu pflegen sowie ausreichende Freiflächen und Begrünung der Siedlungsgebiete zu sichern. Rechtsgrundlagen für den Grünordnungsplan sind das Naturschutzgesetz des Bundes und des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), das Baugesetzbuch (BauGB) und die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (LSA). Die Erstellung von Grünordnungsplänen (bzw. Landschaftsplänen) im Rahmen der Bauleitplanung basiert auf § 7 NatSchG LSA. Aus dem Grünordnungsplan sind die in § 9 Abs. 1 BauGB aufgezählten Nutzungen und Flächen in die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) zu übernehmen. Die im Grünordnungsplan enthaltenen Maßnahmen zum Ausgleich (gegebenenfalls Ersatz) der entstehenden Eingriffe durch die geplanten, vom Bebauungsplan vorgegebenen Baumaßnahmen, basieren auf dem § 8 BNatSchG.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Das ca. 20,51 ha große Plangebiet (zuzüglich 1,12 ha externe Ausgleichsfläche = 21,63 ha) liegt im Nordosten der Stadt Zerbst, außerhalb der Stadtmauern.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt von:

- der Goethestraße und einem Teilstück der Dobritzer Straße, einschließlich nördlich angrenzender Bauzeile *im Norden*
- den Flurstücken 46, 468/110, 525/108, 524/108 der Flur 15 *im Osten*
- der Pulsfordaer Straße *im Süden*
- dem Heidedorplatz und dem Max-Sens-Platz *im Westen*

2. Bestandsaufnahme

Die Bestandsaufnahme erfolgte im Oktober 1996. Erfasst wurden alle Bäume, die den Schutzbestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Zerbst unterliegen. Ebenfalls erfasst wurden die Biotopstrukturen, unterschiedliche Nutzungstypen (Biotoptypen) mit gleicher Biotopwertzahl wurden dabei zusammengefaßt.

2.1 Nutzung

Der größte Teil des Plangebietes ist bereits seit langem Teil des gewachsenen Kerns der Stadt Zerbst. Dies bedeutet, daß die Biotopstruktur vorwiegend durch bebaute Flächen bestimmt wird.

Zusammenfassend können daher nur wenige Strukturen unterschieden und im Bestandsplan dargestellt werden.
Im Einzelnen handelt es sich um:

versiegelte Flächen:

Hinsichtlich des Flächenanteils sind erwartungsgemäß Straßen, Wege und die Bebauung bestimmend. Kleinere Anteile nehmen auch Zufahrten, Stellplätze und Lagerflächen ein. Die Dobritzer Straße ist als Durchgangsstraße mit einer Asphaltdecke versehen, die untergeordneten Straßen des Gebietes sind meist gepflastert. Die meisten der neu erstellten Erschließungswege auf privatem Grund sind mit Verbundsteinpflaster befestigt. Ein Teil der Gehwege wurde mit Betonplatten oder neuerer mit Verbundsteinpflaster versehen. In der Regel beschränkt sich die Gehwegbefestigung jedoch nur auf einen Teil der gesamten Wegebreite. Die versiegelten Flächen sind aus ökologischer Sicht weitgehend bedeutungslos. Anders verhält es sich mit dem Gebäudebestand. Das Untersuchungsgebiet wird in nicht unerheblichem Maß durch alten, verwahrlosten Gebäudebestand geprägt. Hervorzuheben ist hier vor allem das ehemalige Kasernengelände (Teilbereich 3). So bedauerlich dessen Zustand aus städtebaulicher Sicht ist, so interessant ist der Zustand für einige kulturfolgende Vogelarten (z.B. Höhlenbrüter), die bei modernen Gebäuden meist keine Nistmöglichkeiten finden. Schon im Vorfeld der Sanierung der Gebäude sollte daher auf Anzeichen von Fledermäusen, Schleiereulen o.ä. geachtet werden, um deren Lebensraumbedürfnisse nach Möglichkeit zu berücksichtigen und durch geeignete Maßnahmen zu erhalten.

vegetationlose nicht versiegelte Flächen:

Es handelt sich -abgesehen von den unbefestigten Gehwegen und Gehwegstreifen- vorwiegend um Flächen auf privatem Grund. Sie dienen als Erschließungs-, Verkehrs- oder Stellflächen. Teilweise wurden sie geschottert, teilweise fehlt jede Befestigung. In beiden Fällen handelt es sich um hochgradig verdichtete Böden nahezu ohne Bedeutung für die Flora und Fauna.

gärtnerisch gepflegte Anlagen:

Unter diesem Begriff werden die privaten Hausgärten und begrünte Höfe sowie das öffentliche Grün zusammengefaßt. Die Qualität der Anlagen kann sehr unterschiedlich sein, je nach Nutzungsintensität, Baumbestand (Anzahl, Qualitäten und Alter), Größe und dem Charakter benachbarter Flächen.

Die ökologische Bedeutung hängt maßgeblich von der genannten Qualität ab. Hervorzuheben ist vor allem die Bedeutung des Gehölzbestands als Nisthabitat für die Vogelwelt.

Von Bedeutung der im äußersten Südwesten des Gebiets liegende Teil der Stadtmauerpromenade. Er ist Bestandteil des den ganzen Kern von Zerbst umgebenden Grüngürtels.

extensive Grünflächen:

Aus ökologischer Sicht handelt es sich um die wertvollsten Bestände des Untersuchungsgebietes.

Hervorzuheben ist unter diesen Grünflächen das ehemalige Kasernengelände (Teilbereich 3). Das Gelände liegt seit mehreren Jahren brach, so daß sich die Vegetationsbestände ungehindert entwickeln konnten. Die Bedeutung als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt ist durch die unterlassene Pflege der gärtnerisch gestalteten Anlagen naturgemäß gestiegen.

Baumbestände.

Das Gebiet wird von reichem Baumbestand geprägt. Bestimmend für das Erscheinungsbild sind die Alleen der Dobritzer Straße, F.-L.-Jahn-Straße, der Mozartstraße und der Goethestraße. Ihr Zustand ist unterschiedlich ausgeprägt, stellenweise fehlen einzelne Bäume, gelegentlich treten auch größere Lücken im Bestand auf. An der Dobritzer Straße wurden bereits einige Nachpflanzungen vorgenommen, um einen Lückenschluß zu erreichen. Ausgeprägte Baumbestände befinden sich auch auf dem Kasernengelände sowie in dem Bereich der Grünanlagen an der Stadtmauer.

Ein Teil der Bäume ist in einem Zustand, der als schlecht zu bezeichnen ist. An der Goethestraße ist an den meisten Bäumen ein früherer Kronenrückschnitt zu erkennen, der in späteren Jahren nicht mehr gepflegt wurde. Gleiches gilt für einen Teil des Baumbestands auf dem Kasernengelände. Die gekappten Kronen bergen das Risiko des Kronenbruchs, wenn sich an der Kappstelle mehrere neue und starke Äste bilden, gfs. gepaart mit einer zentralen Faulstelle im Bereich der Kappung. Die betroffenen Bäume bedürfen daher einer regelmäßigen Beobachtung und -wenn erforderlich- Pflege (Verkehrssicherungspflicht). Auch zeigen die Straßenbäume öfter Stammschäden, sowie Beeinträchtigungen durch Bodenverdichtung im Kronentraufbereich. Letztere stammen überwiegend von parkenden Kraftfahrzeugen, gelegentlich und dann meist schwerwiegender treten Bodenverdichtungen durch Bauarbeiten auf: Befahren mit schwerem Gerät, Materiallagerungen, Wurzelabriß bei Kabel- und Kanalarbeiten.

Die gesamte Fläche teilt sich, wie aus Anlage 1 ersichtlich, folgendermaßen:

Versiegelte Flächen (Gebäude, Straßen, Plätze, befestigte Stellplätze)	48%
nicht versiegelte Flächen (unbefestigte Wege und Plätze)	15%
begrünte Flächen (Rasen, Pflanzungen, Hausgärten, Straßenbegleitgrün)	37%

Die im Anhang beigefügte Karte „Bestandsplan“ (Anlage 2) zeigt die Nutzung der einzelnen Flurstücke auf. Der Geltungsbereich wurde in 8 Teilbereiche unterteilt. Die Strukturierung der einzelnen Teilbereiche ist aus der Tabelle „Flächenbilanz – Gesamtflächen des Geltungsbereiches“ (Anlage 1) ersichtlich.

2.2 Vegetation

Es wurden alle Bäume kartiert, die nach den Kriterien der Baumschutzsatzung unter Schutz gestellt sind. Das sind alle Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 50 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen. Nicht dazu zählen Obstbäume, außer Walnußbäume. Bei der Kartierung wurden die Kriterien einheimisch, wertvoll, Neupflanzung aufgeführt. Mit „wertvoll“ wurden in der Regel einheimische Bäume bezeichnet oder Bäume, die aufgrund ihres Standortes oder Habitus eine besondere Bedeutung für den jeweiligen Teilbereich haben.

Die genaue und prozentuale Auflistung der Baumarten ist der Tabelle „Gesamtübersicht des Baumbestandes“ (Anlage 3) zu entnehmen.

Für die Bestandsaufnahme wurden die Vegetationsflächen unterschieden in:

-Extensivrasen

Hierunter fallen wenig gepflegte Rasenflächen und gemähte Wiesen im besiedelten Bereich.

-gärtnerisch gepflegte Anlagen

Hierunter fallen kleine öffentliche Grünanlagen, innerstädtisches Straßenbegleitgrün Etc., strukturarme Grünanlagen, arten- und strukturarme Hausgärten.

2.3. Bestandsbewertung

2.3.1. Bäume

Alle im Geltungsbereich liegenden Straßen sind alleearartig oder zumindest einseitig mit Laubbäumen bepflanzt. Der Zustand der Bäume kann mit „gut“ bis „schlecht“ eingeschätzt werden. Aufgrund falscher Schnittmaßnahmen bzw. mangelnder Pflege sind vor allen die Linden in der F.-L.-Jahn-Straße und in einem Teilbereich der Goethestraße in einem schlechten Zustand.

In der Dobritzer Straße ist an den Spitzahornen im Teilbereich 4+5 fortschreitende Wipfeldürre zu verzeichnen, was auf die starke Bodenverdichtung durch ständiges Überfahren des Wurzelbereiches zurückzuführen ist.

Der übrige Baumbestand befindet sich größtenteils in einem gutem Zustand. Die im Wilhelminischen Kasernenteil häufig vorkommenden Pappeln sind durch ständige Kronenkappungen allerdings stark geschädigt.

2.3.2. Grünflächen

Der größte Anteil an vorhandenen Grünflächen (37%) ist im Teilbereich 6 zu finden. 82% der Fläche ist hier begrünt, da die Grundstücke bis zur Wende hauptsächlich gärtnerisch genutzt wurden. Eine intensive Bewirtschaftung ist heute kaum noch zu verzeichnen. Die meisten Flächen wurden eingesät und teilweise mit Ziergehölzen bepflanzt.

Einen hohen Grünflächenanteil mit jeweils ca. 50% weisen auch der Teilbereich 8 (private Hausgärten) und der Teilbereich 3 (Wilhelminischer Kasernenteil) auf. Aufgrund der jahrelangen unterlassenen Pflege wurden die Grünflächen im Teilbereich 3 als Biotoptyp „Extensivrasen“ gekennzeichnet.

Von großer Bedeutung ist die im südwestlichen Teil des Teilbereiches 1 befindliche Grünanlage. Sie ist Bestandteil der den gesamten Stadtkern umgebenden Stadtmauerpromenade und trägt somit über die angrenzenden Alleen zur Grünvernetzung bis in die anschließende freie Landschaft bei.

2.3.3. Spielplätze

Im Geltungsbereich des Plangebietes ist kein Spielplatz vorhanden. Zur Zeit wohnen hier 135 Kinder + Jugendliche im Alter bis 18 Jahre.

2.3.4. Altlasten

Im Geltungsbereich ist eine Altlastverdachtsfläche vorhanden. Es handelt sich dabei um die Fläche der ehemaligen Tankstelle an der Dobritzer Straße auf dem Flurstück 177 des Teilbereiches 8.

Die Altlastverdachtsfläche ist unter Nr. 15 147 390 5 0830 – Tankstelle Dobritzer Straße, in der Umweltanalyse des Landkreises Anhalt-Zerbst von 1992 erfaßt. Die Fläche wurde mit der Bewertungszahl: min. 69, max. 69 eingestuft, d.h. es besteht nachrangiger Handlungsbedarf.

3. Konfliktanalyse

3.1. Natur- und Biotopschutzpotential

Die Herstellung, Erweiterung, Änderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen aller Art, auch von Verkehrswegen, -flächen und Leitungen stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da sie die Gestalt oder Nutzung von Grundflächen im besiedelten und unbesiedelten Bereich verändern. Die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild können erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Konfliktbereiche entstehen, wenn sich innerhalb sowie in unmittelbarer Nachbarschaft überbaubarer Flächen erhaltenswerte Bäume befinden. Diese Bäume sind während der Bauphase entsprechend der Regelungen in DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen“ strikt zu schützen.

Die mit der Verwirklichung des B-Planes gefährdeten Baumbestände und Grünflächen gilt es gemäß der landschaftspflegerischen Festsetzungen auszugleichen oder zu ersetzen.

3.2. Biotopisches Erhaltungspotential (Boden)

Durch Überbauung wird der gewachsene Bodenkörper, der eine vermehrbare natürliche Ressource darstellt, nachhaltig geschädigt. Im Zuge der Bautätigkeit ist durch Veränderung der Höhenverhältnisse, durch Aushub, Abtrag, Aufschüttungen, Verdichtungen ect. auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Eingriffen zu rechnen, die die Störung der Bodenverhältnisse nach sich ziehen.

3.3. Wasserdargebotspotential

Durch Versiegelung und Befestigung offener Bodenflächen ergibt sich ein verstärkter oberirdischer Abfluß von Niederschlagswasser, sowie die Unterbindung der Grundwasseranreicherung. Zudem besteht die Gefahr der Grundwasserverschmutzung während der Bauphase.

3.4. Klimatisches Regenerationspotential (Lokalklima)

Die Stadt Zerbst liegt im Klimagebiet „Ostdeutsches Binnenklima“, zwischen den Klimabezirken „Leipziger Bucht“ und „Hoher Fläming“. Das Jahresmittel der Lufttemperatur der Stadt Zerbst liegt bei 8,7 °C. Die Jahresschwankung ist mit 18,7 °C vergleichsweise hoch und läßt in diesem Bereich auf kontinentale Einflüsse schließen. Die mittlere Niederschlagssumme pro Jahr beträgt 536 mm.

Überbaute und befestigte Flächen wirken sich ungünstig auf das Kleinklima aus. Sie nehmen am Tage mehr Wärme auf und geben sie nachts nur langsam wieder ab, welches zu einer künstlichen Erwärmung der Umwelt, in diesem Fall der Stadt Zerbst, führt.

Als besonders den Menschen belastende Faktoren gelten die in den Städten vorherrschenden höheren Temperaturen, die geringere relative Luftfeuchtigkeit, die starke Verschmutzung der Luftmassen und die oft starken, böigen Windbewegungen. In der sogenannten „freien Landschaft“ wird dagegen ein erheblicher Teil der Strahlungswärme zur Verdunstung des im Boden und in der Vegetation gespeicherten Wassers verbraucht. Zu stärkeren Erhöhung der Temperaturen tragen vor allem folgende Faktoren in der Stadt bei:

- fehlende, oder nur geringe verdunstende Oberflächen
- schnelle Abführung der Niederschläge in die Kanalisation als Folge der Versiegelung des Bodens
- erhöhte Wärmeaufnahme- und Speicherefähigkeit der Materialien
- geringe Abkühlung in der ersten Nachthälfte bedingt durch langsame Wärmeabgabe
- veränderte, meistens geringere Luftströmung in Bodennähe
- größerer Anteil der die Strahlen reflektierenden Fremdstoffe, z.B. Immissionen in der Luft

Für die Qualität der Luft und für den Luftaustausch ist die Kaltluftentstehung über der Erdoberfläche uneingeschränkte Voraussetzung. Mittels Windbewegung und Luftdruckunterschieden wird ein ständiger Luftaustausch garantiert und insbesondere in Städten, bei vorhandenen Belüftungsschneisen, die Luftqualität gesichert. Dies erhöht u.a. auch die relative Luftfeuchtigkeit, die in der Stadt im Mittel um 5-10% reduziert ist und im Sommer sogar bis auf 40% sinkt.

Die Hauptwindrichtungen des Landkreises Anhalt-Zerbst sind Nord-West – West – Süd-West. Sie stellen einen wichtigen Faktor für die Frischluftzufuhr in der Stadt dar. Die Zufuhr von Frischluft bewirkt, daß Luftverunreinigungen aus der Stadt herausgetragen und die relative Luftfeuchtigkeit erhöht wird.

Das Plangebiet umfaßt sowohl Mischgebiete, allgemeine Wohngebiete als auch ein Sondergebiet „Schulen“. Durch die geplante Bebauung sind negative Auswirkungen auf die lokalklimatischen Verhältnisse nicht zu erwarten. Dennoch sollten die großflächigen Versiegelungen, wie im Teilbereich 1, 2 und 8, auf das unbedingt notwendige Maß reduziert und zumindest in wasserdurchlässige Flächen, besser noch begrünte Flächen, umgestaltet werden.

Weiterhin ist die Abführung von Regenwasser in die Kanalisation zu vermeiden, es ist auf im Umfeld liegende Grünflächen zur Versickerung zu leiten. Dadurch wird eine Erhöhung der relativen Luftfeuchtigkeit und eine Abkühlung der Lufttemperatur bewirkt.

Durch die Stadtrandlage und die angrenzenden großen Grünflächen (Heidetorfriedhof, Stadtmauerpromenade, Jahnstadion mit Freibad, Kleingartenanlage und freie Landschaft) ist der Luftaustausch im Plangebiet ungehindert möglich. Dennoch sollte die alleeartige Bepflanzung der Straßen erhalten und ergänzt werden, da dadurch das Abfließen der Luftmassen aus dem Stadtkern gefördert wird.

3.5. Erholungspotential (Landschaftsbild)

In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich Erholungseinrichtungen, wie Freibad und Kleingartenanlage.

Da Spielplätze gänzlich fehlen, ist für die Kinder und Jugendlichen ein größerer öffentlicher Spielplatz vorgesehen. Zur Aufwertung des Landschaftsbildes sollten die Randbereiche des Plangebietes im Übergang zur freien Landschaft stark mit einheimischen Großgrün (Bäumen und Laubgehölzen) eingegrünt werden. Das betrifft vor allem die Teilbereiche 5 und 7.

4. Grünordnung

4.1. Ziele der städtebaulichen Grünordnung

Um die Auswirkungen der geplanten Erschließung und Bebauung auf den betroffenen Landschaftsraum in den jeweiligen Teilbereichen zu vermindern, ergeben sich aus landespflegerischer Sicht folgende grundsätzlichen Ziele:

- Sicherung, Gestaltung und Nutzung von Grünflächen und Freiraum
- Schutz und Optimierung ökologisch wertvoller Strukturen (alter Baumbestand)
- Freihaltung von nicht überbaubaren Grünzügen und Landschaftsteilen im Siedlungsgebiet
- Ausweisung von notwendigen, allgemeinen und zweckgebundenen öffentlichen und privaten Grünflächen und Freiräumen
- Funktionelles Ordnen und Gliedern von geplanten Freiräumen im Siedlungsgebiet unter Beachtung historisch und naturbedingt vorgegebener Grünflächen als Beitrag zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.
- Funktionelles Ordnen geplanter Grünflächen, Freiräume und Grünelemente unter Beachtung der Erholungsfunktion und der bioklimatischen Funktion.
- Verbesserung von Umweltbedingungen durch Schutzmaßnahmen und Pflanzungen gegen Lärm, Immission, Verkehr, Kaltluft u.a.m.
- Einbindung und Gestaltung von öffentlichen Plätzen und Straßenräumen

4.2. Festsetzungen zum Grünordnungsplan

Die im Kapitel 4.1. genannten grundsätzlichen Ziele der städtebaulichen Grünordnung werden im Grünordnungsplan (Anlage 4) konkretisiert. Durch die Festsetzungen und deren Umsetzung können die Auswirkungen der geplanten Erschließung und Bebauung vermieden bzw. minimiert werden.

Sind die Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. Minimierung am Ort des Eingriffs ausgeschöpft, sind Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich festzulegen, die auch an anderer Stelle als im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt werden können.

4.2.1. Ausgleichsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1. Als Ausgleichsfläche wird festgelegt:
Gemarkung Zerst, Flur 17, Flurstück 37 / 2 teilweise, Gesamtgröße 1,12 ha.
2. Die Bepflanzung der Fläche erfolgt durch die Stadt zeitgleich mit Beginn der Erschließungsmaßnahmen.

3. Die Fläche ist mit einheimischen Pioniergehölzen, wie Sandbirke, Salweide, Schwarzerle, Zitterpappel, Vogelbeere, Feldahorn, Holunder zu bepflanzen.
Entwicklungsziel: Sukzessionsfläche
Im Anschluß an die Pflanzung hat eine 5 jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zu erfolgen.
4. Die Verteilung der Kosten erfolgt prozentual nach der maximal zulässigen Versiegelung der Grundfläche auf die nicht ausgeglichenen Teilbereiche, die in städtische Erschließungsmaßnahmen und Baugebiete unterschieden werden.

Teilbereich 1	44 %
Teilbereich 3	13 %
Teilbereich 6	10 %
Teilbereich 8	27 %
Städtische Erschließungsmaßnahmen	6 %

4.2.2. Allgemeingültige landschaftspflegerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB für den Geltungsbereich

1. Der vorhandene Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern darf nur in dem Umfang beseitigt werden, wie es zur Verwirklichung der zugelassenen baulichen Nutzung erforderlich ist.
2. Während der Baumaßnahme ist die DIN 18920, die Richtlinien zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen während jeglicher Baumaßnahme zum Inhalt hat, anzuwenden.
3. Für Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen sind nur einheimische standortgerechte und standorttypische Gehölze zu verwenden.
Nichteinheimische Gehölze sind nur bis zu einem Wert von 15% zulässig.
4. Bäume, die im Grünordnungsplan im **Bestandsplan** erfaßt worden sind und im begründeten Ausnahmefall gefällt werden müssen, sind gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Zerst durch Baumschulware hochstämmiges Laubgehölz mit einem Stammumfang 16–18 cm gemäß Artenauswahl auszugleichen bzw. zu ersetzen.
5. Es gilt, alle angefangene 500 m² Grundfläche einen hochstämmigen Laubbaum gemäß Artenauswahlliste mit einem Stammumfang von 10-12 cm in Baumgruppen oder als Einzelbäume zu pflanzen.
6. Für das Pflanzen von Einzelbäumen ist eine Mindestfläche von 6 m² (Baumscheibe) zu gewährleisten.
7. Geh- und Radwege, Hof- und Stellflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.
8. PKW – Stellflächen außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen sind als begrünte Flächen (Rasengitter, Schotterrasen o.ä.) anzulegen.
Im begründeten Einzelfall (Belastungsfähigkeit, Betriebssicherheit) sind Ausnahmen zulässig.

9. Es gilt, pro 5 Stellplätze
 - einen hochstämmigen Laubbaum, mit einem Stammumfang 16-18 cm oder
 - eine Strauchpflanzung bestehend aus 5 Sträuchern 2 x verpflanzt oder
 - eine Pergolenbegrünung mit 3 Kletterpflanzen (begrünte Fläche 10 m²) oder
 - eine Fassadenbegrünung an vorhandenen Wandflächen mit 3 Kletterpflanzen (begrünte Fläche 10 m²)zu pflanzen bzw. anzulegen. Die Bepflanzung dient der Eingrünung und Umgrenzung der Stellplatzflächen. Die Pflanzenauswahl hat gemäß der Artenauswahlliste zu erfolgen.
10. Stellplätze für Müll- und Altstoffcontainer sowie Flüssiggasbehälter sind mit Laubgehölzen gemäß Artenauswahlliste mit einer Mindesthöhe von 1,50 m dauerhaft zu begrünen.
11. Außenwände von Garagen und sonstigen Nebenanlagen, fensterlose Giebelwände sind mit Spalierobst oder Kletterpflanzen (eine Pflanze auf 2 bis 3 m Wandlänge) einzugrünen (Pflanzen gemäß Artenauswahlliste). Ausnahmen bilden Wandflächen denkmalgeschützter Gebäude im Teilbereich 3.
12. Einfriedungen sind nur in offener Ausführung und einem Mindestabstand von 10 cm vom Boden sowie in Verbindung mit Laubgehölzen gemäß Artenauswahlliste zulässig. Mauersockel sind nicht zulässig, um einen Kleintierwechsel zu ermöglichen.
13. Flachdächer und Dächer mit Neigungswinkeln bis zu 20° sind bei Neubauten extensiv mit Gräsern oder Sukkulenten zu begrünen. Dient die gesamte Dachfläche als Regenwasser-auffangfläche zur Brauchwassernutzung, kann von der Dachbegrünung abgesehen werden.
14. Die Begrünung der Grundstücksflächen hat spätestens in der 2. Pflanzperiode (November bis April) nach Abschluß der Baumaßnahmen zu erfolgen.
15. Alle nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB festgesetzten Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für Gehölze, die entsprechend der Pflanzgebote gepflanzt werden, gilt eine Erhaltungsbindung. Bei einer Beseitigung oder dem Absterben der Gehölze ist eine angemessene Neupflanzung verpflichtend.

4.2.3. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

1. An allen Straßen sind die Fehlstellen in den Alleen durch Nachpflanzen mit Laubbäumen mit einem Stammumfang 16-18 cm zu schließen.
In der Dobritzer Straße ist die Nachpflanzung einreihig je Straßenseite durchzuführen. Bei Neupflanzungen sind mindestens 6 m² große offene Baumscheiben vorzusehen. Bei Platzmangel sind die Baumscheiben begeh- bzw. befahrbar anzulegen.
Für die Baumscheiben bzw. Pflanzstreifen ist eine Mindestbegrünung mit Landschaftsrasen vorzusehen.
Die Straße zwischen Teilbereich 6 und 8 ist beidseitig mit kleinkronigen Laubbäumen (Pflanzabstand ca. 20 m) zu bepflanzen.
Die geplante Straße im Teilbereich 6 ist einseitig mit kleinkronigen Laubbäumen (Pflanzabstand ca. 10 m) zu bepflanzen.
Pflanzgröße für die Bäume: Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm;
Auswahl gemäß Artenauswahlliste

2. Zugänge und Zufahrten in den gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur mit wasserdurchlässigen Belägen zulässig, Stellplätze sind mit Rasenpflaster, Schotterrasen o.ä. zu befestigen. Zugänge und Zufahrten sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.
Der Flächenanteil für Stellplätze darf 25% der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nicht überschreiten.
Ausnahmen bilden die Flächen im Teilbereich 2 und 3.
3. In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Spielplatzflächen zulässig. Auf den Spielplätzen und den angrenzenden Bereichen ist das Anpflanzen von giftigen Bäumen und Sträuchern untersagt.

4.2.4. Private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

1. Die ausgewiesenen Grünflächen sind mit Gehölzen gemäß der Artenauswahlliste zu bepflanzen. Die Stückzahl bei Bodendecker und Sträuchern ist so zu wählen, daß der Flächenschluß in 3 Jahren nach der Pflanzung erreicht ist.
Mindestpflanzgröße bei Bäumen Baumschulware mit Stammumfang 10-12 cm.
2. In Spielplatzbereichen gilt Abs. 4.2.3. Pkt. 3.
3. Innerhalb der Grünflächen sind wasserdurchlässige Wegebefestigungen von max. 10% zulässig, sofern keine anderen Festlegungen getroffen sind.
4. Im Teilbereich 1 ist der Grünstreifen entlang der Straße „Heidetorplatz“ mit Bodendeckern und Sträuchern zu bepflanzen.
5. Im Teilbereich 2 und 3 sind die Stellplatzflächen zu mindestens 25 % mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. Pflanzliste zu durchgrünen.
Erforderliche Stellplatzflächen bis 75 % der Flächen sind zulässig.
Es gilt Pkt. 4.2.2. Nr. 9.
6. Im Teilbereich 5 ist der Grünstreifen mit Bäumen II. Ordnung und Sträuchern zu bepflanzen.
Es gilt 1 Baum auf 10 lfd. m, 5 Sträucher auf 10 m².
7. Im Teilbereich 6 sind die Flächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
Es gilt 1 Baum auf 100 m², 5 Sträucher auf 10 m². Landschaftsrasen bis 25% ist zulässig.
8. Im Teilbereich 7 ist der Grünstreifen entlang der Pulspfordaer Straße mit Bodendeckern und Sträuchern zu bepflanzen. Die Grünfläche am Teilbereich 8 angrenzend ist mit Sträuchern zu bepflanzen.
Es gilt 5 Sträucher auf 10 m². Landschaftsrasen bis 25% der Fläche ist zulässig.
Der Grünstreifen an der Ostgrenze ist mit Bäumen II. Ordnung und Sträuchern zu bepflanzen. Es gilt 1 Baum auf 10 lfd. m, 5 Sträucher auf 10 m².

4.2.5. Öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

1. Die Grünfläche im Teilbereich 1 ist als Bestandteil der Stadtmauerpromenade parkartig zu erhalten und zu entwickeln.

2. Im Teilbereich 8 ist die Grünfläche als gärtnerisch gepflegte Anlage mit Bäumen, Sträuchern und Bodendeckern zu entwickeln. Entlang der geplanten Straße ist 1 Laubbaum Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, auf 10 lfd. m zu pflanzen.

4.2.6. Flächen für Sport- und Spielanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

1. Der ausgewiesene Spielplatz im Teilbereich 6 ist mit Laubgehölzen gemäß Artenauswahl-
liste zu begrünen. Auf 100 m² Grünfläche ist 1 Baum zu pflanzen. Für die Pflanzung von
Sträuchern gilt eine Pflanzdichte von mindestens 1 Strauch je m².
2. Im Spielplatzbereich sowie im unmittelbaren Umfeld ist die Pflanzung von giftigen Bäumen
und Sträuchern untersagt.
3. Wege- und Platzflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.
4. Die Unterkultur der Baumpflanzung ist als extensive Rasenfläche zu entwickeln
(zweimalige Mahd im Jahr, Abräumung des Mähgutes).

4.2.7. Artenauswahlliste

(einheimische, standortgerechte Laubgehölze)

Baumarten I. Ordnung (über 20m Wuchshöhe)

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Betula pendula	- Sandbirke
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

Baumarten II. Ordnung (10-20m Wuchshöhe)

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Pyrus communis	- Wildbirne
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Sorbus intermedia	- Schwedische Mehlbeere

Obstbaumhochstämme (alte Kulturarten)

Taxus baccata	- Eibe
---------------	--------

Sträucher (5-10m Wuchshöhe)

Corylus avellana	- Hasel
Euonymus europaeus	- Europäisches Pfaffenhütchen
Malus sylvestris	- Wildapfel

Sträucher (bis 5m Wuchshöhe)

Cornus mas	- Cornelkirsche
Cornus sanguinea	- Blutroter Hartriegel
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Hippophae rhamnoides	- Sanddorn
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hundsrose
Rosa div. spec.	- Rosen – Arten
Rubus idaeus	- Himbeere
Rubus fruticosus	- Brombeere
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	- Hirschholunder
Juniperus communis	- Gemeiner Wacholder

Bodendecker (bis 1,00 m Wuchshöhe)

Calluna vulgaris	- Besenheide
Hedra helix	- Efeu
Rosa, bodendeckende Sorten	- Bodendeckerrosen
Ribes alpinum	- Alpenjohannisbeere

Klettergehölze

Clematis vitalba	- Waldrebe
Hedera helix	- Efeu
Lonicera periclymenum	- Waldgeißblatt
Rubus, Gartensorten	- Brombeere
Vitis, Gartensorten	- Weinrebe

5. Schlußbemerkung

Mit den Festsetzungen des Grünordnungsplanes sollen im wesentlichen folgende Ziele des Natur- und Landschaftsschutzes erreicht werden:

- Erhaltung wertvoller und geschützter Biotopstrukturen
- Erhaltung des Altbaumbestandes
- Verbesserung des Landschaftsbildes
- Erhaltung und Schaffung von Grünverbindungen vom Stadtrand zum Stadtkern
- Regelungen für die gärtnerische Gestaltung der privaten Grundstücke

Der sich aus den möglichen Maßnahmen des Bebauungsplanes erhöhende Versiegelungsanteil von 48% auf 64% wird durch geeignete Maßnahmen gemäß den getroffenen Festsetzungen ausgeglichen.

Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes dienen dem im § 9 des NatSchG LSA geforderten Grundsatz: *„Eingriffe dürfen die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als vermeidbar beeinträchtigen“*, und erfüllen die im § 11 Abs. 2 des NatSchG LSA *„Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt, oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt ist“*, geforderten Ausgleichsmaßnahmen.

Methodik zur Ermittlung der Nutzungs-/Biotoptypenflächen der geplanten Bebauung im Planbereich

Das Plangebiet wurde entsprechend der im Entwurf des Bebauungsplanes festgesetzten Nutzungsschablonen in 8 Teilbereiche aufgeteilt. Die Teilbereichsgrenzen innerhalb des Plangebietes verlaufen dabei in Straßenmitte.

Für jeden Teilbereich erfolgte eine Bestandserfassung der vorhandenen Nutzungs-/Biotoptypen, denen die zukünftigen Nutzungs-/Biotoptypen (Flächennutzung) gegenübergestellt wurden.

Von den Teilbereichsflächen (TB) wurden die festgesetzten Grünflächen (GF) und Verkehrsflächen (VF) abgesetzt.

$$TB - GF - VF = TB'$$

Diese Flächendifferenz wurde mit dem maximal zulässigen Versiegelungsfaktor (Grundflächenzahl x 1,5) multipliziert. Das Produkt wurde als 100%ig überbaubare Grundstücksfläche in Ansatz gebracht und zur VF addiert.

Daraus ergibt sich die Versiegelungsfläche nach der Maßnahme.

Die Differenz aus TB, GF und Versiegelungsfläche ergibt die nicht überbauten Grundstücksflächen, die nach § 9 BauO LSA gärtnerisch anzulegen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Diese Teilflächen wurden rechnerisch bei den gärtnerisch gepflegten Anlagen in Ansatz gebracht, außer im Teilbereich 7. Hier sind Stellplätze mit wasserdurchlässiger Befestigungsart zulässig.

Vorhandene, zu erhaltende Baumbestände sowie neu zu pflanzende Bäume wurden zur Neubewertung mit herangezogen. Geplante grünordnerische Festsetzungen wurden bei der Neubewertung ebenfalls berücksichtigt.

Grundlage für die Berechnung bildet das sogenannte „Hessische Modell“ das Richtlinien zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft enthält.

Flächenbilanz - Gesamtfläche des Geltungsbereiches

Teilbereich Geltungsbereich	Versiegelte Flächen		Nicht versiegelte Flächen einschl. Rasenpflaster		Begrünte Flächen		Gesamtfläche		%
	Plan (m²)	Ist (m²)	Plan (m²)	Ist (m²)	Plan (m²)	Ist (m²)	Plan (m²)	Ist (m²)	
Teilbereich 1	27019	18341	0	7588	7731	8821	34750	34750	17%
Teilbereich 2	3039	5261	0	989	3211	0	6250	6250	3%
Teilbereich 3	17809	17000	0	500	16591	16900	34400	34400	17%
Teilbereich 4	17677	14900	0	4300	8823	7300	26500	26500	13%
Teilbereich 5	11702	9200	0	6100	8598	5000	20300	20300	10%
Teilbereich 6	11835	3200	0	500	8965	17100	20800	20800	11%
Teilbereich 7	15352	14676	1700	4890	3365	851	20417	20417	10%
Teilbereich 8	23960	14324	0	5310	13823	18149	37783	37783	19%
Gesamt	128393	96902	1700	30177	71107	74121	201200	201200	100%
Angaben in %	64%	48%	1%	15%	35%	37%	100%	100%	

Versiegelte Flächen

Dachflächen, Asphalt-, Beton- und Pflasterflächen

Nicht versiegelte Flächen

Schotter-, Kies-, Sandflächen, -wege und -plätze

Begrünte Flächen

Rasen, Pflanzungen jeder Art (Hausgärten, Straßenbegleitgrün, Parks)

Flächenbilanz

Teilbereich: 1

Nutzungs- /Biototyp nach Biotopwertliste	Wert Punkt je m ²	Flächenanteil (m ²) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert	
		vor Maßn.	nach Maßn.	vorher Sp.2xSp.3	nachher Sp.2xSp.4
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6
Bestand vor dem Eingriff					
10.510+ Versiegelte Flächen	3	18341	27019	55023	81057
10.530+ Schotter-, Kies- und Sandflächen, -wege, -plätze	6	7588	0	45528	0
11.221+ Gärtnerisch gepflegte Anlagen, strukturarme Hausgärten, Straßenbegleitgrün	14	8821	7731	123494	108234
11.225 Extensivrasen	21	0	0	0	0
04.110 Einzelbaum einheimisch, standortgerecht	31	335	224	10385	6944
00.000 Korrektur (überschießende Baumfläche)	0	-335	-224	0	0
04.120 Einzelbaum, nicht einheimisch, nicht standortgerecht	26	50	50	1300	1300
00.000 Korrektur (überschießende Baumfläche)	0	-50	-50	0	0
04.210 Baumgruppe, einheimisch, standortgerecht	33	1246	679	41118	22407
00.000 Korrektur (überschießende Baumfläche)	0	-1246	-679	0	0
04.220 Baumgruppe, nicht einheimisch, nicht standortgerecht	28	788	726	22064	20328
00.000 Korrektur (überschießende Baumfläche)	0	-788	-726	0	0
04.310 Allee, einheimisch, standortgerecht	31	1206	1206	37386	37386
00.000 Korrektur (überschießende Baumfläche)	0	-1206	-1206	0	0
04.320 Allee, nicht einheimisch, nicht standortgerecht, Exoten	26	162	162	4212	4212
00.000 Korrektur (überschießende Baumfläche)	0	-162	-162	0	0
Summe		34750	34750	340510	281868
Biotopwertdifferenz Summe Sp.5 - Sp.6			Biotopwertdifferenz		58642
				xREI:	0,62
Abgabe in DM				Abgabe	36358

Flächenbilanz

Teilbereich: 2

Nutzungs- /Biototyp nach Biotopwertliste	Wert Punkt je m ²	Flächenanteil (m ²) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert	
		vor Maßn.	nach Maßn.	vorher Sp.2xSp.3	nachher Sp.2xSp.4
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6
Bestand vor dem Eingriff					
10.510+ Versiegelte Flächen	3	5261	3039	15783	9117
10.530+ Schotter-, Kies- und Sandflächen, -wege, -plätze	6	989	0	5934	0
11.221+ Gärtnerisch gepflegte Anlagen, strukturarme Hausgärten, Straßenbegleitgrün	14	0	3211	0	44954
11.225 Extensivrasen	21	0	0	0	0
04.110 Einzelbaum einheimisch, standortgerecht	31	0	0	0	0
00.000 Korrektur (überschießende Baumfläche)	0	0	0	0	0
04.120 Einzelbaum, nicht einheimisch, nicht standortgerecht	26	0	0	0	0
00.000 Korrektur (überschießende Baumfläche)	0	0	0	0	0
04.210 Baumgruppe, einheimisch, standortgerecht	33	0	0	0	0
00.000 Korrektur (überschießende Baumfläche)	0	0	0	0	0
04.220 Baumgruppe, nicht einheimisch, nicht standortgerecht	28	0	0	0	0
00.000 Korrektur (überschießende Baumfläche)	0	0	0	0	0
04.310 Allee, einheimisch, standortgerecht	31	0	24	0	744
00.000 Korrektur (überschießende Baumfläche)	0	0	-24	0	0
04.320 Allee, nicht einheimisch, nicht standortgerecht, Exoten	26	0	0	0	0
00.000 Korrektur (überschießende Baumfläche)	0	0	0	0	0
Summe		6250	6250	21717	54815
Biotopwertdifferenz Summe Sp.5 - Sp.6				Biotopwertdifferenz	-33098
				xREI:	0,62
Abgabe in DM				Abgabe	-20521

Flächenbilanz

Teilbereich: 3

Nutzungs- /Biototyp nach Biotopwertliste	Wert Punkt je m ²	Flächenanteil (m ²) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert	
		vor Maßn.	nach Maßn.	vorher Sp.2xSp.3	nachher Sp.2xSp.4
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6
Bestand vor dem Eingriff					
10.510+ Versiegelte Flächen	3	17000	17809	51000	53427
10.530+ Schotter-, Kies- und Sandflächen, -wege, -plätze	6	500	0	3000	0
11.221+ Gärtnerisch gepflegte Anlagen, strukturarme Hausgärten, Straßenbegleitgrün	14	0	16591	0	232274
11.225 Extensivrasen	21	16900	0	354900	0
04.110 Einzelbaum einheimisch, standortgerecht	31	97	38	3007	1178
00.000 Korrektur (überschießende Baumfläche)	0	-97	-38	0	0
04.120 Einzelbaum, nicht einheimisch, nicht standortgerecht	26	105	0	2730	0
00.000 Korrektur (überschießende Baumfläche)	0	-105	0	0	0
04.210 Baumgruppe, einheimisch, standortgerecht	33	2443	362	80619	11946
00.000 Korrektur (überschießende Baumfläche)	0	-2443	-362	0	0
04.220 Baumgruppe, nicht einheimisch, nicht standortgerecht	28	651	334	18228	9352
00.000 Korrektur (überschießende Baumfläche)	0	-651	-334	0	0
04.310 Allee, einheimisch, standortgerecht	31	2447	2492	75857	77252
00.000 Korrektur (überschießende Baumfläche)	0	-2447	-2492	0	0
04.320 Allee, nicht einheimisch, nicht standortgerecht, Exoten	26	0	0	0	0
00.000 Korrektur (überschießende Baumfläche)	0	0	0	0	0
Summe		34400	34400	589341	385429
Biotopwertdifferenz Summe Sp.5 - Sp.6			Biotopwertdifferenz		203912
				xREI:	0,62
Abgabe in DM				Abgabe	126425

Flächenbilanz

Teilbereich: 4

Nutzungs- /Biototyp nach Biotopwertliste	Wert Punkt je m ²	Flächenanteil (m ²) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert	
		vor Maßn.	nach Maßn.	vorher Sp.2xSp.3	nachher Sp.2xSp.4
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6
Bestand vor dem Eingriff					
10.510+ Versiegelte Flächen	3	14900	17677	44700	53031
10.530+ Schotter-, Kies- und Sandflächen, -wege, -plätze	6	4300	0	25800	0
11.221+ Gärtnerisch gepflegte Anlagen, strukturarme Hausgärten, Straßenbegleitgrün	14	7300	8823	102200	123522
11.225 Extensivrasen	21	0	0	0	0
04.110 Einzelbaum einheimisch, standortgerecht	31	0	0	0	0
00.000 Korrektur (überschießende Baumfläche)	0	0	0	0	0
04.120 Einzelbaum, nicht einheimisch, nicht standortgerecht	26	78	78	2028	2028
00.000 Korrektur (überschießende Baumfläche)	0	-78	-78	0	0
04.210 Baumgruppe, einheimisch, standortgerecht	33	166	166	5478	5478
00.000 Korrektur (überschießende Baumfläche)	0	-166	-166	0	0
04.220 Baumgruppe, nicht einheimisch, nicht standortgerecht	28	78	78	2184	2184
00.000 Korrektur (überschießende Baumfläche)	0	-78	-78	0	0
04.310 Allee, einheimisch, standortgerecht	31	2701	2800	83731	86800
00.000 Korrektur (überschießende Baumfläche)	0	-2701	-2800	0	0
04.320 Allee, nicht einheimisch, nicht standortgerecht, Exoten	26	0	0	0	0
00.000 Korrektur (überschießende Baumfläche)	0	0	0	0	0
Summe		26500	26500	266121	273043
Biotopwertdifferenz Summe Sp.5 - Sp.6			Biotopwertdifferenz		-6922
				xREI:	0,62
Abgabe in DM				Abgabe	-4292

Flächenbilanz

Teilbereich: 5

Nutzungs- /Biototyp nach Biotopwertliste	Wert Punkt je m ²	Flächenanteil (m ²) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert	
		vor Maßn.	nach Maßn.	vorher Sp.2xSp.3	nachher Sp.2xSp.4
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6
Bestand vor dem Eingriff					
10.510+ Versiegelte Flächen	3	9200	11702	27600	35106
10.530+ Schotter-, Kies- und Sandflächen, -wege, -plätze	6	6100	0	36600	0
11.221+ Gärtnerisch gepflegte Anlagen, strukturarme Hausgärten, Straßenbegleitgrün	14	5000	8598	70000	120372
11.225 Extensivrasen	21	0	0	0	0
04.110 Einzelbaum einheimisch, standortgerecht	31	222	106	6882	3286
00.000 Korrektur (überschießende Baumfläche)	0	-222	-106	0	0
04.120 Einzelbaum, nicht einheimisch, nicht standortgerecht	26	56	56	1456	1456
00.000 Korrektur (überschießende Baumfläche)	0	-56	-56	0	0
04.210 Baumgruppe, einheimisch, standortgerecht	33	56	56	1848	1848
00.000 Korrektur (überschießende Baumfläche)	0	-56	-56	0	0
04.220 Baumgruppe, nicht einheimisch, nicht standortgerecht	28	7	7	196	196
00.000 Korrektur (überschießende Baumfläche)	0	-7	-7	0	0
04.310 Allee, einheimisch, standortgerecht	31	954	1032	29574	31992
00.000 Korrektur (überschießende Baumfläche)	0	-954	-1032	0	0
04.320 Allee, nicht einheimisch, nicht standortgerecht, Exoten	26	0	0	0	0
00.000 Korrektur (überschießende Baumfläche)	0	0	0	0	0
Summe		20300	20300	174156	194256
Biotopwertdifferenz Summe Sp.5 - Sp.6			Biotopwertdifferenz	-20100	
Abgabe in DM				xREI:	0,62
				Abgabe	-12462

Flächenbilanz

Teilbereich: 6

Nutzungs- /Biototyp nach Biotopwertliste	Wert Punkt je m ²	Flächenanteil (m ²) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert	
		vor Maßn.	nach Maßn.	vorher Sp.2xSp.3	nachher Sp.2xSp.4
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6
Bestand vor dem Eingriff					
10.510+ Versiegelte Flächen	3	3200	11835	9600	35505
10.530+ Schotter-, Kies- und Sandflächen, -wege, -plätze	6	500	0	3000	0
11.221+ Gärtnerisch gepflegte Anlagen, strukturarme Hausgärten, Straßenbegleitgrün	14	17100	8965	239400	125510
11.225 Extensivrasen	21	0	0	0	0
04.110 Einzelbaum einheimisch, standortgerecht	31	48	0	1488	0
00.000 Korrektur (überschießende Baumfläche)	0	-48	0	0	0
04.120 Einzelbaum, nicht einheimisch, nicht standortgerecht	26	132	28	3432	728
00.000 Korrektur (überschießende Baumfläche)	0	-132	-28	0	0
04.210 Baumgruppe, einheimisch, standortgerecht	33	156	0	5148	0
00.000 Korrektur (überschießende Baumfläche)	0	-156	0	0	0
04.220 Baumgruppe, nicht einheimisch, nicht standortgerecht	28	78	78	2184	2184
00.000 Korrektur (überschießende Baumfläche)	0	-78	-78	0	0
04.310 Allee, einheimisch, standortgerecht	31	1171	1261	36301	39091
00.000 Korrektur (überschießende Baumfläche)	0	-1171	-1261	0	0
04.320 Allee, nicht einheimisch, nicht standortgerecht, Exoten	26	0	0	0	0
00.000 Korrektur (überschießende Baumfläche)	0	0	0	0	0
Summe		20800	20800	300553	203018
Biotopwertdifferenz Summe Sp.5 - Sp.6				Biotopwertdifferenz	97535
Abgabe in DM				xREI: Abgabe	0,62 60472

Flächenbilanz

Teilbereich: 7

Nutzungs- /Biototyp nach Biotopwertliste	Wert Punkt je m ²	Flächenanteil (m ²) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert	
		vor Maßn.	nach Maßn.	vorher Sp.2xSp.3	nachher Sp.2xSp.4
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6
Bestand vor dem Eingriff					
10.510+ Versiegelte Flächen	3	14676	15352	44028	46056
10.530+ Schotter-, Kies- und Sandflächen, -wege, -plätze	6	4890	1700	29340	10200
11.221+ Gärtnerisch gepflegte Anlagen, strukturarme Hausgärten, Straßenbegleitgrün	14	851	3365	11914	47110
11.225 Extensivrasen	21	0	0	0	0
04.110 Einzelbaum einheimisch, standortgerecht	31	30	30	930	930
00.000 Korrektur (überschießende Baumfläche)	0	-30	-30	0	0
04.120 Einzelbaum, nicht einheimisch, nicht standortgerecht	26	48	48	1248	1248
00.000 Korrektur (überschießende Baumfläche)	0	-48	-48	0	0
04.210 Baumgruppe, einheimisch, standortgerecht	33	32	32	1056	1056
00.000 Korrektur (überschießende Baumfläche)	0	-32	-32	0	0
04.220 Baumgruppe, nicht einheimisch, nicht standortgerecht	28	48	48	1344	1344
00.000 Korrektur (überschießende Baumfläche)	0	-48	-48	0	0
04.310 Allee, einheimisch, standortgerecht	31	0	48	0	1488
00.000 Korrektur (überschießende Baumfläche)	0	0	-48	0	0
04.320 Allee, nicht einheimisch, nicht standortgerecht, Exoten	26	0	0	0	0
00.000 Korrektur (überschießende Baumfläche)	0	0	0	0	0
Summe		20417	20417	89860	109432
Biotopwertdifferenz Summe Sp.5 - Sp.6				Biotopwertdifferenz	-19572
Abgabe in DM				xREI: Abgabe	0,62 -12135

Flächenbilanz

Teilbereich: 8

Nutzungs- /Biototyp nach Biotopwertliste	Wert Punkt je m ²	Flächenanteil (m ²) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert	
		vor Maßn.	nach Maßn.	vorher Sp.2xSp.3	nachher Sp.2xSp.4
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6
Bestand vor dem Eingriff					
10.510+ Versiegelte Flächen	3	14324	23960	42972	71880
10.530+ Schotter-, Kies- und Sandflächen, -wege, -plätze	6	5310	0	31860	0
11.221+ Gärtnerisch gepflegte Anlagen, strukturarme Hausgärten, Straßenbegleitgrün	14	18149	13823	254086	193522
11.225 Extensivrasen	21	0	0	0	0
04.110 Einzelbaum einheimisch, standortgerecht	31	321	243	9951	7533
00.000 Korrektur (überschießende Baumfläche)	0	-321	-243	0	0
04.120 Einzelbaum, nicht einheimisch, nicht standortgerecht	26	402	256	10452	6656
00.000 Korrektur (überschießende Baumfläche)	0	-402	-256	0	0
04.210 Baumgruppe, einheimisch, standortgerecht	33	400	98	13200	3234
00.000 Korrektur (überschießende Baumfläche)	0	-400	-98	0	0
04.220 Baumgruppe, nicht einheimisch, nicht standortgerecht	28	28	28	784	784
00.000 Korrektur (überschießende Baumfläche)	0	-28	-28	0	0
04.310 Allee, einheimisch, standortgerecht	31	306	393	9486	12183
00.000 Korrektur (überschießende Baumfläche)	0	-306	-393	0	0
04.320 Allee, nicht einheimisch, nicht standortgerecht, Exoten	26	140	140	3640	3640
00.000 Korrektur (überschießende Baumfläche)	0	-140	-140	0	0
Summe		37783	37783	376431	299432
Biotopwertdifferenz Summe Sp.5 - Sp.6			Biotopwertdifferenz	76999	
				xREI:	0,62
Abgabe in DM				Abgabe	47739