

Gemeinde Löderburg

Landkreis Aschersleben-Staßfurt

Grünordnungsplan

für den

Bebauungsplan Nr. 5/98

„Friedrich-Wolf-Siedlung“

**Grünordnungsplan für den Bebauungsplan Nr. 5/98
„Friedrich-Wolf-Siedlung“
Gemeinde Löderburg**

1. Allgemeines

Gemäß des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt, ist für die Umnutzung von Grün- und Ackerland zu Baufläche ein Eingriff in Natur und Landschaft zu verzeichnen.

Durch gezielte landschaftsplanerische Maßnahmen ist der Eingriff in seinen negativen Auswirkungen auf Naturschutz und Landschaftspflege einzugrenzen und durch Ausgleichsmaßnahmen abzumindern, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Die vorliegende Unterlage stellt eine Untersuchung des Zustandes von Natur und Landschaft im Plangebiet des Bebauungsplanes dar, die die zu treffenden Festsetzungen vorbereitend klären und die Umsetzung kommentieren.

Für das Plangebiet sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Die Auswirkungen der veränderten Nutzung soll verhältnismäßig sein und einen Kompromiß der zukünftigen Nutzung und der Maßgabe der Landespflege und des Naturschutzes gewährleisten.
- Es ist ein Maßnahmenkatalog in Form von Festsetzungen im Bebauungsplan zu erstellen, der die Einhaltung der Festlegungen garantiert und somit zu gesunden Arbeitsverhältnissen im Baugebiet beiträgt und den Belangen des Naturschutzes Rechnung trägt.

2. Vorhandene Situation im Baugebiet

I. Vorhandene Situation

Das geplante Baugebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Löderburg. 1/3 der Fläche wird z.Zt. als Kleingartenanlage und die restliche Fläche als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Wasser

Im Planungsgebiet befindet sich kein Oberflächenwasser.
Im unteren Teil des geplanten Baugebietes muß im Baubereich (Keller) mit Grundwasser gerechnet werden.

Vegetation

Nur der untere Teil des künftigen Baugebietes wurde bis jetzt als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt.
Im oberen Teil des Geländes befindet sich die Kleingartenanlage mit typischer Vegetation.

Schutzgebiete

Schutzgebiet nach dem Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt sind nicht vorhanden.

3. Zukünftige Situation im Baugebiet

Das Baugebiet ist eine Erweiterung der Ortslage nach Süden. Da hier dem Bestand nach überwiegend Wohnnutzung vorhanden ist, und die Flächen im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen werden, ist die Erweiterung dieser Nutzung, d.h., die Ausweisung eines neuen Wohngebietes möglich.

Aufgrund der besonderen Art der baulichen Nutzung wird das vorliegende Baugebiet als ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) ausgewiesen.

Die Festsetzung des Maßes der Nutzung orientiert sich an der vorhandenen umgebenden Bebauung und an dem Ziel, am Ortsrand keine bauliche Verdichtung zuzulassen.

Daraus resultiert die Festlegung einer offenen, eingeschossigen Bauweise.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Über die Festlegung der Geschößflächenzahl wird die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern

(max. 4 WE) begrenzt und einer Grundflächenzahl von 0,2- 0,4

wird einer allzu starken Versiegelung des Bodens entgegengewirkt.

Hinzu kommt, daß erfahrungsgemäß eine Bodenversiegelung von 40 % in Wohngebieten nicht erreicht wird. Die vorgegebene Grundflächenzahl soll lediglich auch bei kleinen Baugrundstücken einen ausreichenden Gestaltungsspielraum ermöglichen.

Aus den vorgenannten Bedingungen ist zu ersehen, daß durch die Festlegungen zur Bepflanzung im Ortsrandbereich und auf den privaten Grundstücken positive Auswirkung auf den ökologischen Nutzen im Vergleich zum derzeitigen Zustand resultieren werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß auch durch die Entstehung privater Hausgärten und die Anpflanzung von heimischen Laubbäumen eine Zunahme an Vegetation und Artenvielfalt den positiven Effekt auf Fauna und Kleinklima verstärkt, so daß die negativen Auswirkungen durch die Bodenversiegelung größtenteils kompensiert werden. Eine Vorschlagsliste für heimische Laubgehölze findet sich im Abschnitt dieser Begründung.

Im privaten Bereich sind die Bepflanzungen eine Pflanzperiode nach dem Bezug des jeweiligen Wohnhauses durchzuführen.

Der Eingriff in den Naturhaushalt kann ausgeglichen werden. Anstelle einer Nutzpflanzen-Monokultur auf intensiv genutztem und gedüngtem Acker wird zukünftig die Versickerung des Regenwassers ohne zusätzliche Einträge ermöglicht, was deutlich zur Bodenverbesserung beiträgt. Zudem führt die Bepflanzung im Wohngebiet zu einer Aufwertung des Kleinklimas.

4. Grünsystem

Da im geplanten Wohngebiet die Flächen für den Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt und des Landschaftsbildes nicht ausreichen, werden Ausgleichsflächen durch die Gemeinde ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um die Fläche Flur 5, Flurstück 1565/214 zwischen der Bodebrücke und dem Naherholungszentrum „Löderburger See“ u. Flurstück 2007;178/4 am Sportplatz der Gemarkung Löderburg. Die Gemeinde Löderburg ist Eigentümer der Ausgleichsflächen.

4.1 Grünordnerische Maßnahmen

Je 100 m² versiegelter Fläche sind 2 heimische Laubbäume (Stammumfang mind. 14 - 16 cm) und 10 heimische Laubsträucher zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Möglichkeiten der Dach- und Fassadenbegrünung sind zu prüfen:

Sollten Baum- und andere Gehölzfällungen im Zusammenhang mit der Baumaßnahme notwendig werden, sind diese gesondert zu beantragen.

4.1.2. Bepflanzung

Die Bepflanzung im Geltungsbereich ist mit folgenden Pflanzenarten (Solitärbäume, Landschaftsgehölze) in den ausgewiesenen Grünbereichen durchzuführen.

* Bäume

- Einzelbäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm, 2 x verpflanzt zu pflanzen.

Für alle anderen Baumpflanzungen sind aus nachfolgender Liste folgende einheimische, standortgerechte Arten zulässig. Der Stammumfang muß zum Zeitpunkt der Pflanzung 14/16 cm betragen.

- | | | | |
|----|-------------------------|---|---------------|
| 1. | <i>Tilia cordata</i> | - | Winterlinde |
| 2. | <i>Alnus-glutinosa</i> | - | Erle |
| 3. | <i>Acer campestre</i> | - | Feldahorn |
| 4. | <i>Carpinus betulus</i> | - | Hainbuche |
| 5. | <i>Prunus avium</i> | - | Vogelkirsche |
| 6. | <i>Sorbus aucuparia</i> | - | Edeleberesche |
| 7. | <i>Malus sylvestris</i> | - | Wildapfel |
- 5.-7. Früchte - Vogelfutter im Winter

Für alle Strauch- und Heckenpflanzungen sind nach nachfolgender Liste folgende Arten zulässig:

- | | | | |
|-----|--------------------------------|---|-------------------------|
| 1. | <i>Carpinus betulus</i> | - | Hainbuche) für Schnitt |
| 2. | <i>Ligustrum vulgare</i> | - | Liguster) geeignet |
| 3. | <i>Prunus spinosa</i> | - | Schlehe - Schwarzdorn |
| 4. | <i>Rosa canina</i> | - | Hundsrose |
| 5. | <i>Rosa arvensis</i> | - | Feld-Kriech-Rose |
| 6. | <i>Rosa rugosa</i> | - | Kartoffel-Apfel-Rose |
| 7. | <i>Cornus alba</i> | - | Hartriegel weiß |
| 8. | <i>Cornus sanguinea</i> | - | Hartriegel rot |
| 9. | <i>Crataegus prunifolia</i> | - | Weißdorn |
| 10. | <i>Lonicera maackii</i> | - | Heckenkirsche |
| 11. | <i>Forsythia intermedia</i> | - | Forsythie |
| 12. | <i>Philadelphus Hybr.</i> | - | falscher Jasmin |
| 13. | <i>Physocarpus opulifolia</i> | - | Blasenspiere |
| 14. | <i>Sorbia sorbifolia</i> | - | Fliederspiere |
| 15. | <i>Syringa vulgaris</i> | - | Flieder |
| 16. | <i>Virburnum lantana</i> | - | Schneeball |
| 17. | <i>Quercus coccinea</i> | - | Eiche |
| 18. | <i>Liriodendron tulipifera</i> | - | Tulpenbaum |
| 19. | Diverse Obstgehölze | | |

Fassadenbegrünung

Zur Aufwertung der Gesamtwirkung des Gebietes wird eine Fassadenbegrünung an den einzelnen Gebäuden empfohlen.

Dabei sind die Pflanzen entsprechend nachfolgender Pflanzliste zu verwenden. Kletter- bzw. Rankhilfen müssen je nach Pflanzart verwendet werden.

Die Pflanzenauswahl hat nach Kriterien der Fassadenbesonnung bzw. -belichtung zu erfolgen.

- | | | | |
|-----|---|---|-----------------------|
| 1. | <i>Hedera helix</i> | - | Efeu |
| 2. | <i>Hydrangea anomala-petiolaris</i> | - | Kletterhortensie |
| 3. | <i>Clematis vitalba</i> | - | Einheimische Waldrebe |
| 4. | <i>Clematis montana</i> | - | Anemonenwaldrebe |
| 5. | <i>Jasminum nudiflorum</i> | - | Winterjasmin |
| 6. | <i>Lonicera heckrottii</i> | - | Geißblatt |
| 7. | <i>Bilderdyhia aubertii</i> | - | Schlingenknocherich |
| 8. | <i>Vitis vinifera</i> u.a. | - | Weinrebe in Arten |
| 9. | <i>Wisteria sinensis</i> | - | Chinesische Glyzinie |
| 10. | <i>Parthenocissus tricuspidata</i> | - | Wilder Wein |
| 11. | <i>Parthenocissus quinquefolia</i> Engelmanni | - | Wilder Wein |
| 12. | Kletterrosen in Sorten | | |

4.2. Grünflächen

4.21 Öffentliche Grünflächen

Um den Anforderungen des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt bezogen auf Ausgleichsmaßnahmen nachzukommen, wurden Bepflanzungsflächen innerhalb und außerhalb des B-Planes festgesetzt.

Auf den festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 25 a BauGB die in der Anlage „Vorschlag Anpflanzen von Bäumen u. Sträucher“ aufgeführten Bäume und Sträucher anzupflanzen.

Je 100 m² versiegelter Fläche sind 2 heimische Laubbäume (Stammumfang mind. 14 - 16 cm) und 10 heimische Laubsträucher zu pflanzen und zu pflegen.

Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.

4.2.2. Ausgleichsflächen gem. § 9 (1a)

Auf den festgesetzten öffentlichen Ausgleichsflächen außerhalb des B-Planes, Flur 5, Flurstück 1565/214 u. Flurstück 2007; 178/4, der Gemeinde Löderburg eigenen Grundstücke, sind gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 25a BauGB die in der Anlage „Vorschlag Anpflanzen von Bäumen u. Sträucher“, aufgeführten Bäume und Sträucher anzupflanzen.

Vorgesehen ist eine beidseitige straßenbegleitende Begrünung der Straße zwischen Bodebrücke und Naherholungszentrum „Löderburger See“, Flurstück 1565/214.

Als Bepflanzung ist vorgesehen: Wasserfeste Bäume mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm, in einem Pflanzabstand von 8 m - 10 m.

Des Weiteren ist vorgesehen, einen 2,0 m breiten Pflanzstreifen aus strauchartigen Gehölzen gruppenweise auf dem Sportplatzgelände, Flurstück 2007; 178/4 zu pflanzen.

Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch Neue zu ersetzen.

4.2.3. Private Grünflächen

Die Möglichkeit der Dach - und Fassadenbegrünung sind zu prüfen:

Die Pflanzung hat in Abhängigkeit von der Vegetationsperiode bis spätestens 6 Monate nach Fertigstellung des Bauprojektes zu erfolgen und ist der Kommune anzuzeigen.

Sollten Baum- und andere Gehölzfällungen im Zusammenhang mit der Baumaßnahme notwendig werden, sind diese gesondert zu beantragen.

4.2.3.1. Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 15 u. 25 BauGB

Ca. 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Gartenfläche und ca. 20 % mit Pflanzbindung anzulegen.

Hierbei gilt: Je 100 m² versiegelter Fläche sind zwei heimische Laubbäume,

Stammumfang mind. 14 - 16 cm und 10 heimische Laubsträucher zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Dabei sind Rasenflächen in parkartiger Weise mit Bäumen und Sträuchern, entsprechend der Pflanzliste, zu bepflanzen und zu unterhalten.

Maximal ist ein 20 %-iger Anteil an immergrünen Gehölzen zulässig. Für fachgerechte Anlage, Unterhaltung und Pflege der gesamten Anlage hat der Grundstückseigentümer zu sorgen. Notwendige Nachpflanzungen sind unaufgefordert außerhalb der Vegetationsperiode durchzuführen.

Maximal 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche dürfen als teilversiegelte Fläche (z.B. Wege) mit einer wasserdurchlässigen Decke ausgeführt werden.

4.4. Oberflächenversiegelung

Eine Oberflächenversiegelung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist auf ein vertretbares Maß zu reduzieren.

Auf den Grundstücken ist, entsprechend dem zu erstellenden Baugrundgutachten die maximal mögliche Regenwassermenge zur Versickerung zu bringen, um die Grundwasserneubildung zu gewährleisten. Dazu sind entsprechend Mulden und Gräben bzw. Zisternen auf den Grundstücken vorzusehen.

4.5. Verkehrsflächen

Die Straßenoberfläche kann mit Asphalt oder Pflaster ausgeführt werden. Die Entwässerung der Hauptzufahrtsstraßen erfolgt in die Kanalisation, um das Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen.

Grundsätzlich sind private Stellplätze auf den Grundstücken anzuordnen. Die Stellplätze sind grundsätzlich in Pflaster auszuführen.

Im Bereich der Sichtdreiecke sind Bewuchs und Grundstückseinfriedungen über 0,80m über jeweiliges Fahrbahnniveau der Straße unzulässig.

4.6. Oberbodenabtrag

Die im Bereich des Baugebietes anfallenden Bodenmassen, wie Unterboden (Aushub) und Oberboden (Mutterboden) sind, soweit sie nicht auf den Baugrundstücken Verwendung finden, entsprechend geltenden Vorschriften zu entsorgen. Dabei ist der anfallende Oberboden zu sichern und in Mieten gemäß DIN 18320 und § 202 BauGB auf dem Baugrundstück oder im Bereich der öffentlichen Grünfläche zu deponieren und möglichst wieder zu verwenden.

5. Auswirkung der geplanten Bebauung

Im Rahmen des Grünordnungsplanes soll geprüft werden, welche Auswirkungen die geplante Baumaßnahme auf Natur und Landschaft hat.

Entsprechend dem IST-Zustand gelten folgende Flächen als Bestand (ohne Garagenkomplex und Kleingartenanlage):

Fläche gesamt:

- Flurstück 2013 (2/1)	= 11.628 m ²		
- Flurstück 155/19	= 10.848 m ²		
- Flurstück 2015 (4, Berger)	= 2.860 m ²		
- Flurstück 2016 (5, Bastian)	= 2.830 m ²		
- Flurstück 2021 (181, Gbur)	= <u>ca.777 m²</u>		
Zwischensumme :	= 28.943 m ²		
abzügl. Garagenkomplex:	= <u>1.398 m²</u>		
Summe Fläche Bestand :	= 27.545 m ²	=	100 %
davon bereits versiegelte Dachfläche	= 289 m ²	=	1.049 %
Summe Fläche unbebaut	= 27.256 m ²	=	98.951 %

Der Bebauungsplan gliedert das Baugebiet in (ohne Garagenkomplex und Kleingartenanlage)

Verkehrsfläche (Straßen u. Wege)	2.552 m ²	=	9,265 %
Fläche Bauland	24.277 m ²	=	88,136 %
Grünflächen (festgesetzte Pflanzflächen, um Gasreglerstation, Zufahrt II.BA)	716 m ²	=	2,599 %

	27.545 m ²	=	100 %

Im Bebauungsplan werden folgende Flächen ausgewiesen (siehe Festsetzung zum B-Plan)

1. Verkehrsflächen in Pflaster

Zufahrtstraße + innerer Ring	2.467 m ²
Gehwege	85 m ²

Summe:	2.552 m ²

2. Bauland

- überbaubare Grundstücksfläche:

Flächen mit GRZ 0,2 = 4.169 m ² x 0,2	=	833,80 m ²
Flächen mit GRZ 0,3 = 17.810 m ² x 0,3	=	5.343,00 m ²
Flächen mit GRZ 0,4 = 2.298 m ² x 0,4	=	<u>919,20 m²</u>
Summe überbaubare Grundstücksfläche	=	<u>7.096,00 m²</u> =====

- nicht überbaubare Grundstücksfläche:

24.277,00m ² abzüglich 7.096,00 m ²	=	<u>17.181,00 m²</u> =====
---	---	---

davon 20 % mit Pflanzbindung	3.436 m ²	
davon 60 % Grün/Garten	10.309 m ²	
davon 20 % teilversiegelte Fläche	<u>3.439 m²</u>	
Summe nicht überbaubare Grundstücksfläche		17.181,00 m ² =====

Mit dem Grünordnungsplan gelten folgende Flächen als SOLL-Zustand

überbaubare Fläche (versiegelte Dachflächen)		7.096 m ²
Verkehrsflächen (Pflaster)		2.552 m ²
Grün- und Gartenfläche		17.181 m ²
Fläche mit Pflanzbindung	244 m ²	
Öffentliche Grünflächen	472 m ²	716 m ²

Gesamtbaufäche		27.545 m ²

Versiegelte Fläche

1. Straßen und Wege	=	2.552 m ²
2. Überbaubares Gebiet	=	7.096 m ²

Summe versiegelte Flächen		9.648 m ²

Vorh. zu begrünende u. zu bepflanzende Flächen

1. Grün- u. Gartenfläche	=	17.181 m ²
2. Öffentliche Grünflächen	=	472 m ²
3. Öffentlich festgesetzte Pflanzflächen	=	244 m ²

		17.897 m ²

Summe gesamt:		<u>27.545 m²</u> =====

Um den Anforderungen des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt, bezogen auf Ausgleichsmaßnahmen nachzukommen, sind nachfolgende Ausgleichpflanzungen durchzuführen.
 Entsprechend pro 100 m² versiegelte Fläche sind 2 heimische Laubbäume (Stammumfang mind. 14 - 16 cm) und 10 heimische Laubsträucher zu pflanzen (siehe Pflanzliste).

Erf. für 9.648 m² versiegelte Fläche = 193 Bäume
 = 964 Sträucher

davon entfallen auf versiegelte Straßen und Wege:

2.552 m² versiegelte Fläche = 51 Stück Bäume
 und 255 Stück Sträucher

Die 51 Bäume sind dem Flurstück 1565/214 zwischen der Bodebrücke und dem „Löderburger See“ beidseitig des Weges anzupflanzen.

Die 255 Sträucher sind auf dem Flurstück 2007 und 178/4 Sportplatzgelände anzupflanzen.

Für die Versiegelung der überbaubaren Grundstückflächen entfallen:

7.096 m² versiegelte Fläche = 142 Bäume
 und 709 Sträucher

Die hier benötigte Fläche beträgt:

142 Stück Bäume	x 20 m ² /Baum	= 2.840 m ²
709 Stück Sträucher	x 1 m ² /Strauch	= 709 m ²
	Summe:	= 3.549 m ²

=====

Vorh. zu bepflanzende Fläche:

20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche = 3.436 m²

Differenz = 113 m²

Die verbleibende offene Pflanzfläche von 113 m² wird auf dem Sportplatzgelände ausgeglichen.

Es handelt sich hierbei um 2 Bäume und 70 Sträucher, lt. beiliegender Pflanzliste.

Aufgestellt: Tomischka
 Dipl.-Bauing. (FH)

Tomischka

Löderburg, August 1999

Planzeichenerklärung
(PlanzV90)

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen
sowie Bindungen für Bepflanzungen
und für die Erhaltung von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
sowie von Gewässern

-  Bäume
-  Sträucher

- Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern gem. §9 (1)
Ziff. 25a BauGB.
Innerhalb der Flächen mit den Festsetzungen "Anpflanzungen
von Bäumen und Sträuchern" gilt folgendes Pflanzgebot:
- a) Je 100 qm versiegelter Fläche sind 2 heimische Laub-
bäume (Stammumfang mind. 14-16 cm) und 10 heimische
Laubsträucher zu pflanzen und zu pflegen.
 - b) Zu verwenden sind Bäume und strauchartige Gehölze
der standortgerechten Vegetation (siehe Vorschlag
Pflanzangebot).
 - c) Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres
Abganges durch neue zu ersetzen.

Übersichtsplan

Kartengrundlage: Auszug aus Top.Karte: M-32-12-A-c-1
M-32-A-c-3

Blatt Nr. Ausgabejahr: 1996

Herausgeber: Landesamt für Landesvermessung und Datenverarbeitung
Sachsen-Anhalt

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch: Landesamt für Landesvermessung und Datenverarbeitung
Sachsen-Anhalt

am: 30.11.98

Aktenzeichen: L Verm D / V / 0045 / 98

FRIEDRICH-WOLF-SIEDLUNG

Grünordnungsplan

zum B-Plan Nr. 5/98 der Gemeinde Löderburg

Ausweisung der Ausgleichsmaßnahmen
gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6
Bau GB

M. 1:5000 Löderburg, im Juni 1999

BAUINGENIEURBÜRO Beratung · Planung · Bauleitung
DIPL.-BAUING. (FH) ERNST TOMISCHKA
Gänsefurther Straße 27a, 39446 Löderburg
Telefon 039265/9058, Telefax 039265/9059

