

**Unterlagen für die Beteiligung der Behörden und der sonstigen
Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs.2 u. § 4 Abs.2 BauGB**

PROJEKT:

**Umweltbericht zum vorzeitigen Bebauungsplan
„Gewerbegebiet am Bahnhof“
in der Gemeinde Erxleben**

Planungsphase 2

**Datum
02/2018**

Ausfertigung

Dipl. Ing. Wolfram Westhus .

Landschaftsarchitekt

Alexander – Puschkin – Straße 16 .

39108 Magdeburg

Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat Erxleben hat in öffentlicher Sitzung am 22.09.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet am Bahnhof“ beschlossen. Zur Herstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Außenbereich und in Fortführung der bereits vorhandenen benachbarten Gewerbegebiete beabsichtigt die Gemeinde diese Planungsfläche als gewerbliches Bauland zu entwickeln und zu verkaufen. Mit dieser Überplanung ist dann die städtebauliche Verdichtung am Standort Bahnhof durch die Bildung eines in sich abgeschlossenen Gewerbebestandes fertiggestellt.

Mit der beabsichtigten Bauleitplanung sollen die Voraussetzungen für ein nachfolgendes Baugenehmigungsverfahren erbracht werden, das bedeutet, dass die Erschließung gesichert ist und keine öffentlich-rechtlichen Belange der künftigen Nutzung entgegenstehen. Ein potentieller Käufer, der mit seinem Speditionsbetrieb bereits auf der östlich angrenzenden Gewerbegebietsfläche ansässig ist, möchte sich hier erweitern und wird die Folgeplanungen beantragen, nachdem durch die Rechtskraft des B-Planes Baurecht herrscht. Damit erfolgt eine sinnvolle Erweiterung des vorhandenen Betriebsstandortes, der dann auch durch die technologischen Abläufe für das Speditionsunternehmen zweckmäßiger nutzbar wird.

Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Fachgesetze:

Auf der Grundlage von § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist die Eingriffsregelung im anstehenden Bebauungsplanverfahren zu beachten. Die Eingriffsregelung wird im vorliegenden Umweltbericht behandelt und in den Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen integriert.

Die folgenden wichtigen Fachgesetze bilden die Grundlage für den Umweltbericht. In diesen Gesetzen sind Richt- und Grenzwerte als Umweltqualitätsnormen definiert. Diese Grenz- und Richtwerte dürfen nicht überschritten werden und sind im Verfahren sowie bei der Entwicklung und Nutzung des Gebietes zu beachten.

BlmSchG

Bundesimmissionsschutzgesetz mit den folgenden Verordnungen

4. BlmSchG

Verordnung über die genehmigungsbedürftigen Anlagen

16. BlmschV

Verkehrslärmverordnung

39. BlmschV

Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen

32. BlmSchV

Geräte- und Maschinenlärmverordnung

TA Luft

Die Richtwerte der TA – Luft dürfen nicht überschritten werden. Die TA – Luft dient dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen.

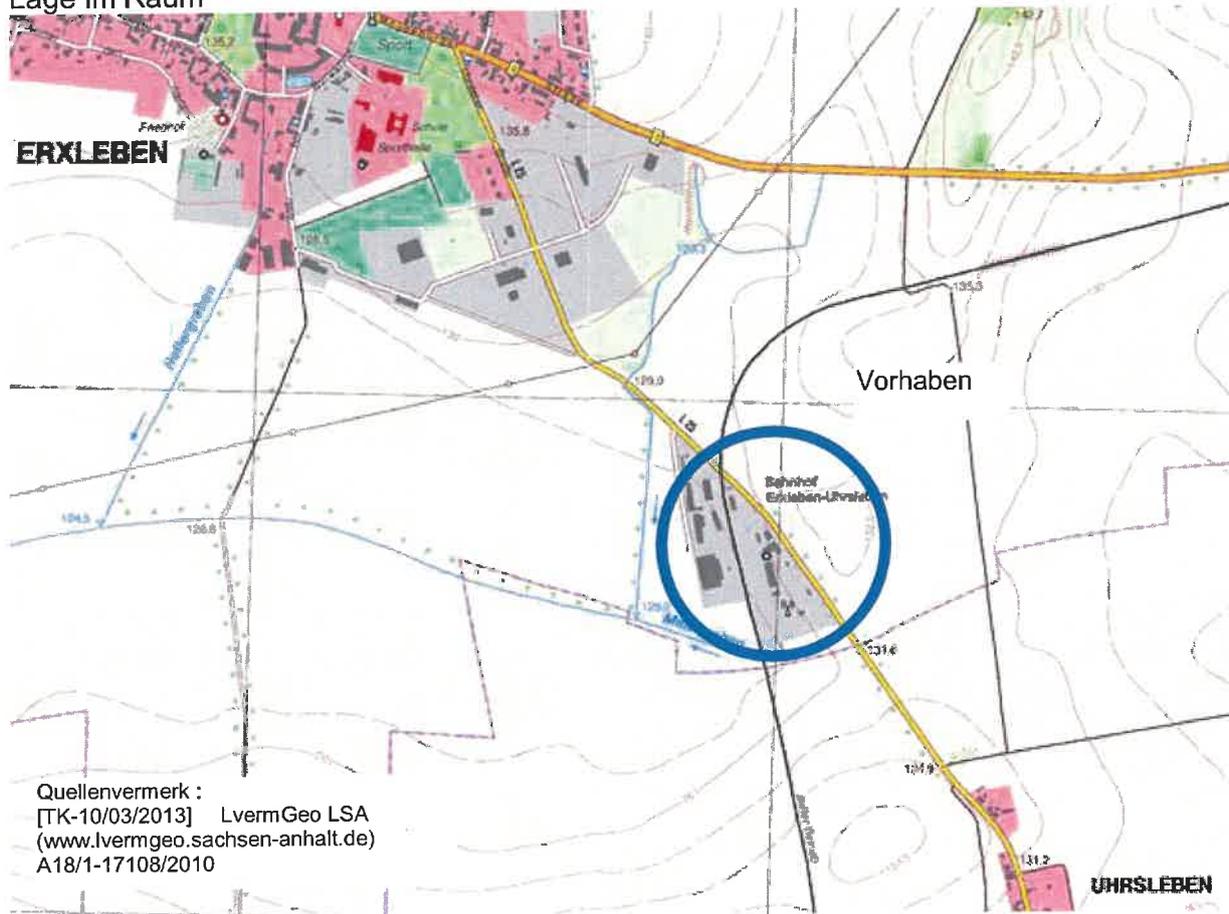
TA Lärm

Die Richtwerte der TA – Lärm dürfen nicht überschritten werden. Die TA – Lärm dient dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm.

DIN 18005

Das Beiblatt zur DIN 18005 enthält Orientierungswerte für die städtebauliche Planung und Hinweise für die schalltechnische Beurteilung.

Lage im Raum



Gemarkung:	Erxleben, Flur: 7; Flurstücke: 17/169
Größe des Plangebietes:	1,196 ha
angrenzend:	nördlich - L 25 östlich - Bestandsgewerbegebiet (Ohrdorf Transporte GmbH u. Co. KG nordöstlich - Privatgrundstück (brachliegend) südlich - Ackerflächen westlich - ehemalige Gleisanlage und Raiffeisenmarkt

Die zu überplanende Fläche stellt zurzeit eine Lücke zwischen den gewerblichen Bestandsflächen und der westlich angrenzenden Fläche des Raiffeisenhandels und eines ehemaligen Bahngleises dar. Nordöstlich zur Straße befindet sich noch ein ungenutztes Privatgrundstück mit dem ehemaligen Bahnhofsgebäude. Die Lücke ist unbewirtschaftet und hat im vorderen Bereich zur Straße (L 25) eine Zufahrt. Des Weiteren befinden sich dort zwei zurzeit ungenutzte Bestandsgebäude des ehemaligen Bahnhofs sowie eine unterirdische Zisterne, die als Löschwasserspeicher genutzt wurde. Dieser Speicher wird erhalten und soll weiterhin zur Löschwasserversorgung des Gewerbestandortes genutzt werden. An der nördlichen Spitze des Plangebietes befindet sich eine Trafostation der Avacon Oschersleben.

Topografisch besteht zwischen der jetzigen Speditionsfläche und der Planungsfläche eine Höhendifferenz, die im Zuge der Folgeplanungen ausgeglichen werden muss, um die technologischen Zusammenhänge der geplanten gemeinsamen Nutzung gewährleisten zu können.

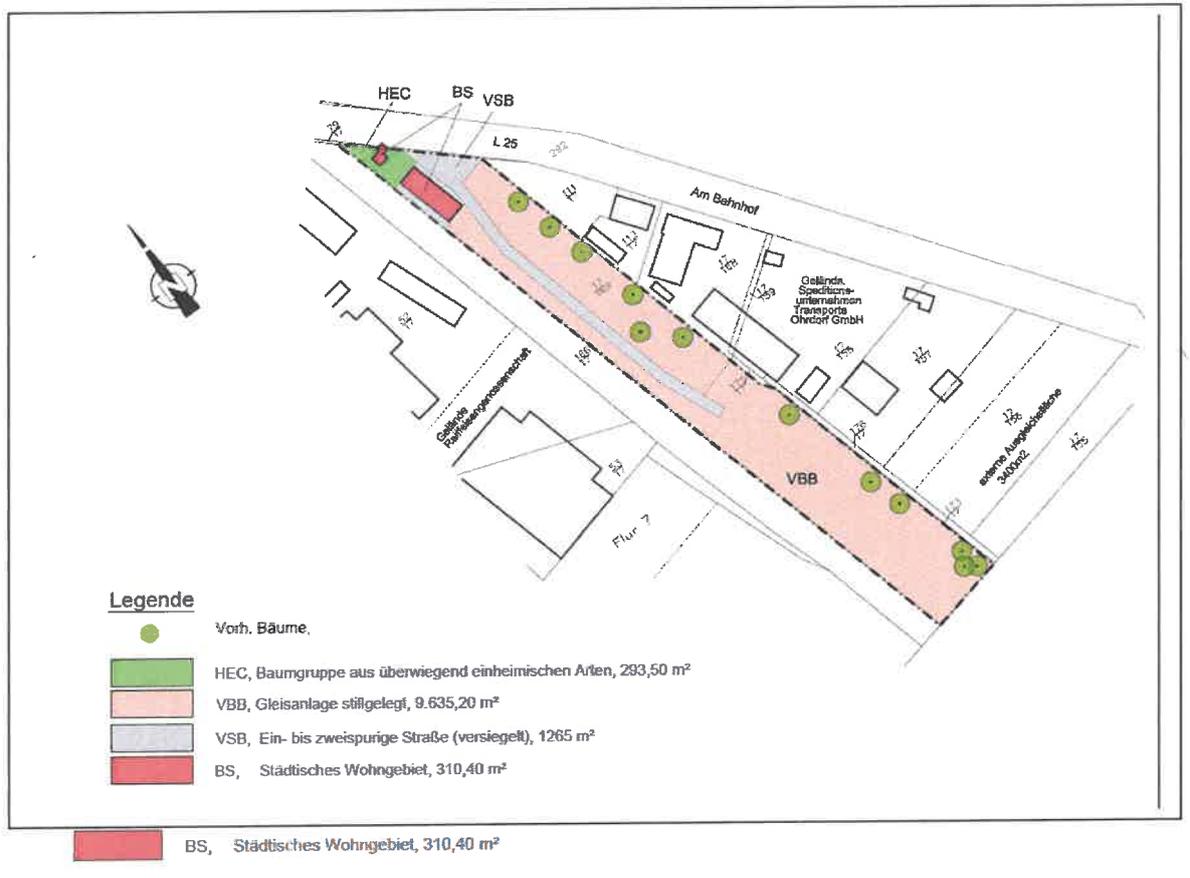
Beschreibung des Bestandes (Schutzgüter)

Mensch

Eine Wohnnutzung ist in der näheren Umgebung des geplanten Gewerbegebietes nicht vorhanden. Das Vorhaben grenzt an gewerblich genutzte Flächen, eine Straße und Ackerflächen.

Eine Erholungsnutzung besteht nicht. Es ist keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch zu erwarten.

(ALK 09/ 2012) © LvermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /A 18/1 – 17108/2010



Tiere und Pflanzen

Bestand:

Es handelt sich bei dem Grundstück um die ehemalige Verladefläche am Bahnhof Erxleben. Bis zur Nutzungsaufgabe 1994 (Einstellung des Güterverkehrs) und der Streckenstilllegung im Dezember 2000 wurde die Fläche als Verkehrsfläche, Abstellfläche und Lagerplatz genutzt.

Große Flächen waren gepflastert und vegetationsfrei. Man kann davon ausgehen, dass unter der vorhandenen Ruderalflur noch ausgedehnte gepflasterte Flächen und Schotterflächen (alte Gleisanlagen) vorhanden sind. Auf den topografischen Karten aus den 90er Jahren sind auf der Fläche Gleisanlagen eingetragen.

Auf diesen ehemaligen Verkehrsflächen hat sich eine Ruderalflur ausgebreitet. Diese besteht aus den folgenden Arten:

Verschiedene Disteln, Gräser, Hartheu, Schachtelhalme, Platterbsen, Rainfarne, Goldrute, Klatschmohn, Fingerkraut, Falsche Kamille, Waldreitgras, Sachalinknöterich, Wilde Möhre, Wiesenlabkraut, Taubenkropf-Leinkraut, Brennnessel, Wiesenknöterich, Steinklee, Rote Taubnessel, Spießmelde, Greiskraut, Vogelwicke, Zaun-Wicke, Habichtskraut, Gewöhnliches Leimkraut usw.

Auf der Ruderalflur ist eine deutliche Verbuschung zu beobachten. Es stehen dort kleinere Bäume (Durchmesser bis 10 cm) und vor allem Sträucher. Man kann davon ausgehen, dass ca. 15 % der Fläche verbuscht sind. Diese Gebüschbestände bestehen aus den folgenden Gehölzen:

Silberweiden, Salweiden, Schwarzer Holunder, Liguster, Brombeeren, Eschen, Birken, Hundsrosen.

Beschreibung der Biotoptypenkartierung

BS	vorhandene Gebäudefläche
Hierbei handelt es sich um den ehemaligen Bahnhof und die Nebengebäude. Diese sind noch vorhanden und ungenutzt. Es handelt sich um versiegelte Flächen.	
VSB	vorhandene Zufahrt und versiegelte Flächen gepflastert
Die Zufahrt ist nur noch unmittelbar vor dem Bahnhof erkennbar. Diese Zufahrt ist gepflastert. Weiter in Richtung Süden wurden die Verkehrsflächen überschüttet und können dem folgenden Biotoptyp zugeordnet werden. Auch sind teilweise Ruderalfluren erkennbar.	
ZOZ	Rohbodenflächen und Ablagerungen
Im Verlauf der Zufahrt wurde Erde abgelagert. Hier sind Rohbodenflächen vorhanden. Diese begrünen sich relativ schnell und es entwickeln sich auf den Flächen kurzlebige Ruderalfluren. Die genauen Flächenabgrenzungen sind nicht aufgemessen.	
HEC	Baumgruppe
Zwischen Bahnhofsgebäude und Straße wurde eine Lindengruppe angepflanzt. Diese hat sich gut entwickelt und dominiert den Straßenraum. Weitere Bäume findet man auf den ehemaligen Gleisanlagen. Besonders in Richtung Westen haben sich Bäume auf der Ruderalflur angesiedelt.	
VBB	Gleisanlage stillgelegt ¹
Der gesamte südliche Bereich wurde in der Vergangenheit als Bahnanlage genutzt (Gleise und Verkehrsflächen). Unter der vorhandenen Ruderalflur sind überall noch die ehemaligen Befestigungen bzw. Schotter vorhanden. Stellenweise verbuscht die Fläche auch schon. Die Arten können der Aufzählung im Text entnommen werden.	
HYA	Gehölzflächen
Auf der Fläche der ehemaligen Gleisanlagen haben sich an verschiedenen Stellen Gebüsche angesiedelt. Die Arten können dem Text entnommen werden. Diese haben sich im Rahmen der Sukzession angesiedelt und breiten sich aus. Im Untergrund sind aber noch die Befestigungen für die Ladestraße vorhanden. Es wurde vor Ort ein Flächenanteil von 15 % ermittelt.	

Europäische Vogelarten

Die vorhandenen Gehölze könnten durch verschiedene Vogelarten als Brutplatz genutzt werden. Es sind nach einer ersten Einschätzung vor allem allgemein verbreitete Arten anzutreffen.

Damit hat das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf die Gesamtpopulation und die Verbote nach § 44 BNatSchG greifen nicht. Eine direkte Beeinträchtigung wird durch die Beseitigung der Gehölze in der Winterzeit vermieden.

Schutzgebiete:

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach Landes-, Bundes – und Europarecht werden durch das Vorhaben nicht betroffen. Auch sind wahrscheinlich keine entsprechend der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG Flora – Fauna – Habitat – Richtlinie vom 21.05.1992, §§ 31 - 36 BNatSchG) Anhang I geschützten Lebensräume und nach Anhang II geschützten Arten in der näheren Umgebung zu finden. Ebenso befindet sich kein gemeldetes FFH oder EU SPA – Gebiet in der näheren Umgebung des Untersuchungsraumes. Deshalb kann auf der Grundlage von Artikel 6 Abs. 2 und 3 eine Verträglichkeitsuntersuchung für dieses Vorhaben entfallen.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden und vom Vorhaben nicht betroffen.

¹ Für diese Fläche wurde der Biotoptyp, Gleisanlage stillgelegt gewählt, da es sich um eine Nebenanlage des Bahnhofs handelt mit Strukturen, die typisch für Gleisanlagen sind die stillgelegt wurden. Hier hat sich eine umfangreiche Ruderalflur entwickelt.

Grundwasser

Die Grundwasserneubildung wird durch die zusätzliche Neuversiegelung etwas eingeschränkt, sie kann aber durch das Versickern des anfallenden Regenwassers in der Umgebung des Vorhabens ausgeglichen werden.

Innerhalb des Planungsraumes befinden sich keine Trinkwasserschutzgebiete.

Boden

Durch die bisherige gewerbliche Tätigkeit (Verladefläche) sind die natürlichen Bodenformen überprägt. Man kann davon ausgehen, dass die Flächen durch die Gleisanlagen, Verlade- und Lagerflächen großflächig im Untergrund versiegelt sind.

Im weiteren Verfahren wird der folgende Umgang mit dem Boden vorgeschrieben:

Werden Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Fachdienst Natur und Umwelt des Landkreises Börde anzuzeigen.

Bei anstehenden Erschließungsarbeiten ist der anfallende, unbelastete Bodenaushub nutzbar zu erhalten und zeitnah einer ordnungsgemäßen Wiederverwendung zuzuführen, so dass seine Bodenfunktionen gesichert oder wiederhergestellt werden. Andernfalls ist der nicht unmittelbar wiederverwendete Bodenaushub in einer dafür zugelassenen Anlage zu entsorgen.

Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die im Zuge der Erschließungsarbeiten anfallenden Bauabfälle sind entsprechend der Verordnung über die Entsorgung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen (Gewerbeabfallverordnung – GewAbfV) einer ordnungsgemäßen, schadlosen und hochwertigen Verwertung zuzuführen.

Als Ausgleich zu den unvermeidbaren Bodenversiegelungen am Standort sind grundsätzlich im Sinne eines nachhaltigen Umweltschutzes / Bodenschutzes Möglichkeiten zum Rückbau und zur Entsiegelung von Flächen an nicht mehr genutzten (Alt) – Standorten zu prüfen. Nur eine gleichwertige Entsiegelung von überbauten Flächen kann eine Vollversiegelung des Schutzgutes Boden annähernd ausgleichen.

Klima / Luft

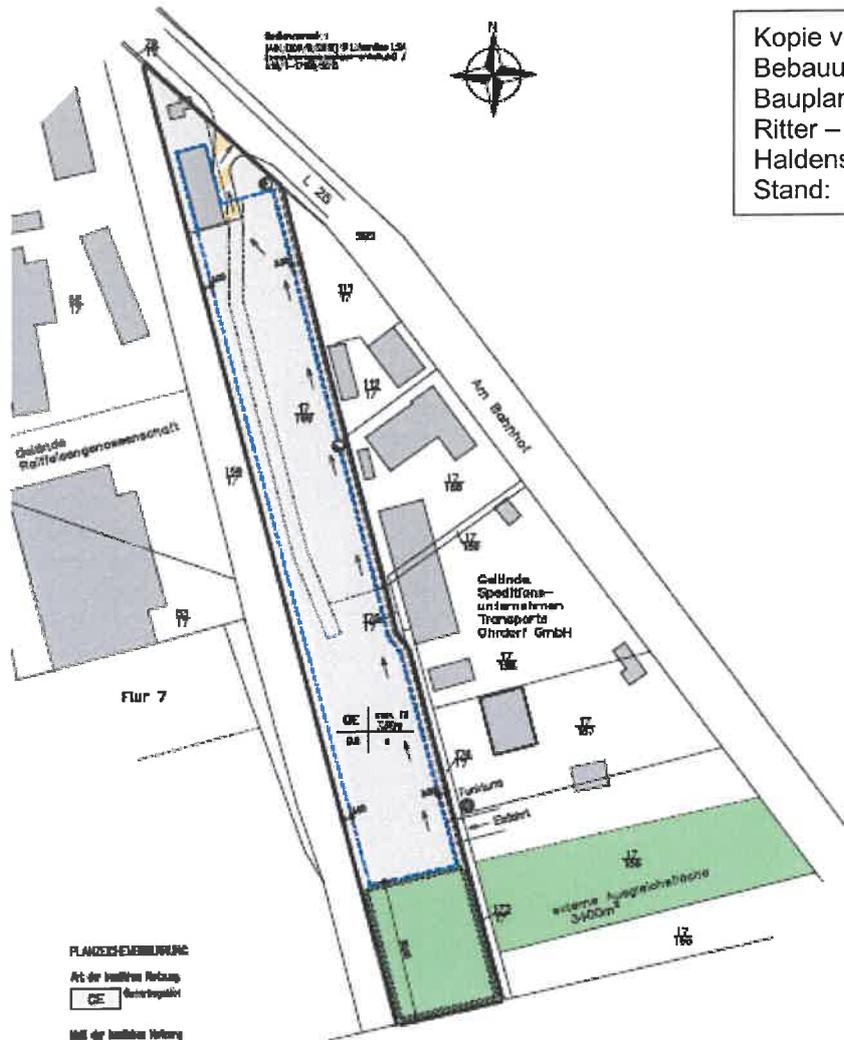
Für eine Beurteilung der Auswirkungen auf das Klima ist das Vorhaben zu kleinflächig.

Landschaft

Da die Fläche von zwei Seiten durch gewerblich genutzte Objekte begrenzt wird, kann die Wirkung auf das Landschaftsbild vernachlässigt werden. Mit dem geplanten Vorhaben wird der Nahbereich auf der Fläche verändert. Die Fernwirkung ist wegen der beidseitig vorhandenen Gewerbebauten sehr gering.

Zurzeit sind die Flächen großräumig von einer verbuschten Ruderalflur bedeckt. Dazwischen findet man Rohbodenflächen und große Bereiche, auf denen Boden abgelagert wurde. Vor dem Bahnhofsgebäude sind die Flächen gepflastert.

Klassifiziert wird die Fläche als „Gleisanlage, stillgelegt“, denn es handelt sich um die Nebenanlagen einer Gleisanlage mit Ladestraßen und Lagerflächen, die unmittelbar mit den Gleisanlagen zusammenhängen.



Kopie vom Entwurf des
Bebauungsplanes vom
Bauplanungs- und Ingenieurbüro
Ritter – Schaub – Wilke GmbH aus
Haldensleben
Stand: Dezember 2016

PLANGESAMMELUNG

Art der landw. Nutzung

GE Gewerbestandort

Mit der landw. Nutzung

GA Grünland

TH von Trichter 7,50%

Becken, Becken, Bagger

— Bagger

• überflutete Fläche

Verkehrsflächen

— Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

PK Private Abfuhr an L 25

→ Fahrtrichtung (außen)

Pläne für Versorgungsanlagen, für die Abfallabfuhr und Abwasserbeseitigung sind für Abfuhrplan

⊙ Umwandlungsfläche

⊙ DT-Verkehr

Pläne für Versorgungsanlagen, Becken und Pläne für Abwasserbeseitigung sind für Abfuhrplan

— Umwandlungsfläche

vorliegende umweltrelevante Unterlagen:

- Landschaftsrahmenplan für den ehemaligen Landkreis Haldensleben (Stand: 1996)
- Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt (Stand: 1995)
- Regionales Entwicklungsprogramm (Stand: 2006)
- Landesentwicklungsplan (Stand: 1999)

betreffene Umweltschutzziele:

- Bodenschutz (zusätzliche Versiegelung von max. 5.930 m²), Versiegelung bisher teilversiegelter oder gepflasterter Flächen
- Grundwasserschutz (Versickerung des Grundwassers)
- Arten- und Biotopschutz (Biotopverlust), Verlust des Lebensraumes „Gleisanlage, stillgelegt“, 10.089 m², Ruderalflur mit Verbuschung auf Ablagerungen über Verkehrs- und Gleisanlagen.

Geplante Festsetzungen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 Bau NVO ausgewiesen. Danach sollen die Nutzungen gem. § 8 Abs.1+2 Bau NVO zugelassen werden.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ: 0,8
Bauweise: a (abweichende Bauweise)
Da es sich um einen gewerblichen Standort handelt, soll dem zukünftigen Bauherren die Möglichkeit gegeben werden, Gebäude oder bauliche Anlagen entsprechend der geplanten gewerblichen bzw. technologisch bedingten Nutzung unabhängig einer offenen oder geschlossenen Bauweise zu errichten.

Höhe der baulichen Anlage
Traufhöhe als Höchstmaß: Th 7,50m (gemessen von OK Straßenauffahrt)

Flächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche in m ²	%
Gesamtfläche	11.958,00	100,0 %
davon A + E - Fläche	2.250,00	18,8 %
Gewerbegebiet	9.708,00	81,2 %
Versiegelte Fläche im Gewerbegebiet	7.506,00	-
davon Verkehrsfläche	300,00	-
Gewerbegebietsfläche unversiegelt	1.902,00	-

voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen:

- baubedingt: geringfügige zusätzliche Emissionen aus Bauverkehr, Lärm, Staub, zeitlich auf die Bauphase begrenzt.
- anlagebedingt: zusätzliche Neuversiegelung von Böden (max. 5.930 m²)
Entzug von Lebensräumen für Fauna und Flora/ Biotopzerschneidung
Beeinträchtigung der Versickerung von Oberflächenwasser
Verlust von 10.089 m² Ruderalflur mit Verbuschungen, die sich auf den ehemaligen Gleisanlagen angesiedelt hat (Gleisanlagen, stillgelegt) und Schaffung neuer Lebensräume durch die Neupflanzung von 5.904 m² naturnahen Feldgehölzen.
3.100 m² Ausgleichspflanzung und 804 m² Pflanzung auf der GE – Fläche.
- betriebsbedingt: Kann bei der geplanten Wohnnutzung vernachlässigt werden.

Schutzgut	Beeinträchtigungen / Auswirkungen sind unerheblich und nicht nachhaltig	Beeinträchtigungen / Auswirkungen sind erheblich und / oder nachhaltig	Bemerkungen
Mensch	X		
Klima	X		
Boden		X	Versiegelung
Tiere und Pflanzen		X	Verlust von Lebensräumen
Landschaft	X		

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich:

- Zur weitgehenden Reduzierung der Flächenversiegelung wird im Bebauungsplan die Bebauung auf das notwendige Maß beschränkt. Dazu wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 als Höchstmaß festgesetzt.
- Das anfallende Regenwasser der versiegelten Flächen soll am Standort über Rinnen in einen Kanal und in die südöstlich gelegene Vorflut des Hauptgrabens eingeleitet werden. Außerdem kann in eine vorhandene unterirdische Zisterne auf dem Nachbargelände eingeleitet werden. Damit wird der Grundwasserhaushalt im Gebiet teilweise erhalten.
- Ausweisung von Pflanzgebotflächen entlang der südlichen Grundstücksgrenze. Anpflanzen eines Feldgehölzes aus überwiegend standortgerechten, einheimischen Arten.

Planungsalternativen:

Standort

Das Grundstück grenzt unmittelbar an, das Gewerbeobjekt an das erweitert werden soll. Erweiterungen in Richtung Osten sind nicht möglich, da hier die Landesstraße L 25 verläuft. Eine Erweiterung in Richtung Süden würde die Landschaft weiter zersiedeln. Mit der Bebauung der geplanten Fläche wird eine Lücke zwischen den beiden Gewerbeobjekten geschlossen.

Planinhalte

Der Plan wurde entsprechend der Erfordernisse der späteren Nutzer entwickelt. Weitere Untersuchungen kamen bisher nicht zur Durchführung.

Geplante Maßnahmen zur Überwachung:

Die Ausführung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Gemeinde Erxleben erstmalig nach Inkrafttreten und erneut nach weiteren drei Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft. Dabei werden die Ziele der Maßnahmen und der erreichte Stand bewertet. Daraus abgeleitet sind die notwendigen Pflegemaßnahmen zu optimieren.

Die nächsten Kontrollen erfolgen nach weiteren 3 Jahren. Grundlage für festgelegte Kontrollen ist die Richtlinie zur Umsetzung der §§ 18 bis 22 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt und Sicherung des nachhaltigen Erfolgs der durchgeführten Maßnahmen vom 27.02.2005.

Kompensationsberechnung:

Aufgrund der Eingriffsregelung sind die Folgen von Baumaßnahmen auf die Natur und Landschaft hin zu analysieren und zu bewerten. Es ist eine Minimierung der negativen Folgen anzustreben und letztlich sind die nicht vermeidbaren negativen Auswirkungen zu kompensieren. Dieser Forderung kann in verbal-argumentativer Form durch die Beschreibung des Eingriffs und der daraus abzuleitenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nachgekommen werden, aber auch durch den Rückgriff auf praktizierte Bewertungsmodelle der quantifizierten Erfassung und Bewertung des relevanten Abwägungsmaterials.

Seit dem 27.12.2004 ist die „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ vom 16.11.2004 in Kraft. Diese Richtlinie wurde am 12.04.2009 letztmalig aktualisiert und in dieser Fassung angewendet.

Nummer	Fläche in m ²	IST – Zustand				Biotopwert	Werteinheiten
		CIR-Code	Code	Biototyp			
1	2	3	4	5	6	7	
1	311,0	BSig	BS	vorhandene Gebäudefläche	0	0,0	
2	293,0	HG	HEC	Baumgruppe neben dem Bahnhofsgebäude	20	5.560,0	
3	1.265,0	Erschließungsstraße (vorhanden)					
3.1	550,0	BVs	VSB	vorhandene Zufahrt und versiegelte Flächen gepflastert	0	0,0	
3.2	715,0	-	ZOZ	Rohbodenflächen und Ablagerungen	5	3.575,0	
4	10.089,0	Fläche der ehemaligen Verladebahn (Gleise, Wege und Lagerplätze)					
4.1	8.576,0	BVb	VBB	Gleisanlage stillgelegt ²	6	51.456,0	
4.2	1.513,0	HU	HYA	Gehölzbestand aus überwiegend einheimischen Arten	20	30.260,0	
Summe	11.958,0 m ²					91.151,0	

² Für diese Fläche wurde der Biototyp, Gleisanlage stillgelegt gewählt, da es sich um eine Nebenanlage des Bahnhofs handelt mit Strukturen, die typisch für Gleisanlagen sind die stillgelegt wurden. Hier hat sich eine umfangreiche Ruderalflur entwickelt.

Bewertung der Planung

Nummer	Fläche in m ²	Planung			Planwert	Werteinheiten
		CIR- Code	Code	Biotoptyp		
1	2	3	4	5	6	7
1	9.408,0	BSig	BW	Gewerbegebiet – GRZ 0.8		
1.1	7.506,0	BSig	BS	Bebaubare Fläche (80 %)	0	0,00
1.2	1.305,0	KGt	GSB	Rasen auf den nicht bebauten oder versiegelten Grundstücksfläche	7	9.135,00
1.3	600,0	HU	HYA	Gehölzpflanzung – überwiegend einheimische Gehölze auf der Pflanzbindungsfläche entlang der Westgrenze des Geltungsbereichs	16	9.600,00
1.4	293,0	HG	HEC	Baumgruppe neben dem Bahnhofsgebäude (Pflanzbindungsfläche)	20 ^d	5.560,00
2	2.250,0	HUml	HYA	Gehölzpflanzung – überwiegend einheimische Gehölze, Gebüsch - Maßnahmenfläche	16	36.000,00
3	300,0			Verkehrsfläche	0	0,00
Summe	11.958 m ²					60.295,00

Defizit:

Vergleich:				
Bestand	-	Planung	=	Ausgleichserfordernis
91.151,0	-	60.295,0	=	30.856,0

³ Da es sich bei der Pflanzbindungsfläche um eine Festsetzung des Bestands handelt wurde der Biotopwert verwendet.

Ausgleichsmaßnahme:

Als externe Ausgleichsmaßnahme wurde die Aufforstung einer Ackerfläche östlich des Vorhabens angrenzend zur Bebauung vorgesehen. Die Fläche liegt am Rand des benachbarten Gewerbeobjektes

Auf der Ackerfläche des Flurstücks Gemarkung Erxleben Flur 7, Flurstück 17/156 soll die folgende Fläche aufgeforstet werden.

Flächenbedarf:

Ausgangsbiotop:

Acker intensiv genutzt: Biotopwert 5

Zielbiotop:

Laubmischwald nur einheimische Baumarten

XQV Planwert 16

Aufwertung pro 1 m² 11 Werteinheiten

Flächenbedarf: 30.856 Werteinheiten Defizit / 11 (Aufwertung) = 2.805 m² (Bedarf)

Von der verfügbaren Gesamtfläche des Flurstücks von ca. 3.400,00 m² werden 2.850 m² zur Kompensation des Defizits benötigt.

Vorschläge für die textliche Festsetzung

Pflanzgebotsflächen

nach § 9 (1) Nr. 15 und 25a BauGB

1. Die Pflanzgebotsfläche entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs ist auf einer Länge 200 m dicht mit einheimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten zu bepflanzen. Je 100 m² Grundfläche sind mindestens 30 Sträucher und 2 Bäume zu pflanzen. Es sind jeweils 3 bis 7 Pflanzen der gleichen Gehölzarten in Nachbarschaft (gruppenweise) zu pflanzen. Ziel ist die Entwicklung einer frei wachsenden 3 m breiten Hecke. Die Bepflanzung muss in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen erfolgen Qualität entsprechend Nummer 5 der Vorschläge für die textlichen Festsetzungen aus dem Umweltbericht
2. Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs ist die Pflanzgebotsfläche dicht mit einheimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten zu bepflanzen. Je 100 m² Grundfläche sind mindestens 30 Sträucher und 2 Bäume zu pflanzen. Es sind jeweils 3 bis 7 Pflanzen der gleichen Gehölzarten in Nachbarschaft (gruppenweise) zu pflanzen. Die Bepflanzung muss in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen erfolgen Qualität entsprechend Nummer 5 der Vorschläge für die textlichen Festsetzungen aus dem Umweltbericht
3. Auf dem Flurstück 17/156 Flur 7 in der Gemarkung Erxleben ist eine Fläche von 2.850 m² mit einem Feldgehölz zu bepflanzen. Dazu sind standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Die Fläche ist im Raster 1,5 m x 1,5 m zu bepflanzen. Je 100 m² Grundfläche sind mindestens 30 Sträucher und 2 Bäume zu setzen. Es sind jeweils 3 bis 7 Pflanzen der gleichen Gehölzarten in Nachbarschaft (gruppenweise) vorzusehen.
Die Bepflanzung muss in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen erfolgen. Qualität entsprechend Nummer 5. Eine dreijährige Pflege nach der Pflanzung ist abzusichern. Die Fläche ist mit einem Wildschutzzaun einzufassen.

Pflanzbindungsflächen

nach § 9 (1) Nr. 15 und 25b BauGB

4. **Pflanzbindungsfläche**
Dauerhafter Erhalt des Baumbestandes auf der gekennzeichneten Fläche neben dem ehemaligen Bahnhofsgebäude. Bei Verlust sind die Bäume gleichartig zu ersetzen.

Hinweise

5. Die auf privaten Grünflächen zur Anpflanzung festgesetzten Laubbaum- und Straucharten müssen die folgende Qualität aufweisen:
 - Laubbaum – Hochstämme StU 14 – 16 cm
 - Obsthochstämme StU 12 – 14 cm
 - Sträucher für die Flächenbepflanzungen eine Höhe von mindestens 0,6 m (ohne Ballen, mind. 2 x verpflanzt)
6. **Umweltüberwachung**
Die Überwachung der Wirksamkeit der textlichen Festsetzungen hat entsprechend der Vorgaben der Begründung und des Umweltberichtes durch die Gemeinde Erxleben zu erfolgen.
7. Die Pflanzmaßnahmen und die Freiflächengestaltung sind in den Bauvorlagen darzustellen.

- 8. Bei der Entwicklung der Bauflächen, der privaten Grünflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Erfüllung der Ausgleichsfunktionen gemäß BauGB / NatSchG LSA ist der Inhalt des Umweltberichtes zu beachten.**

- 9. Baumschutz**
Für Eingriffe in den Wurzelbereich bestehender Bäume sind die Festlegungen der DIN 18920 (Landschaftsbau; Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) bzw. der RAS LG 4 (Landschaftsgestaltung; Abschnitt 4 Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) in der aktuellen Fassung verbindlich.

- 10. Pflanzarbeiten**
Bei den Pflanzarbeiten ist die DIN 18916 (Landschaftsbau; Pflanzen und Pflanzarbeiten, Beschaffenheit von Pflanzen und Pflanzverfahren) zu beachten.

- 11. Bodenschutz**
Boden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Im übrigen gilt die DIN 18915 (Landschaftsbau; Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke; Bodenbearbeitungsverfahren) in der aktuellen Fassung sowie das Bodenschutzgesetz (BodSchG) insbesondere § 4.

Aufgestellt:
W. Westhus
22. Mai 2018