

# Ergänzungssatzung „Parkstraße“ Gemeinde Erxleben , OT Bregenstedt nach § 34 Abs.4 Satz 3 BauGB

## Eingriffsbilanzierung

### Auftraggeber:

Gemeinde Erxleben

Lindenplatz 13 - 15  
39345 Flechtingen

### Auftragnehmer

Landschaftsarchitekturbüro  
**W. Westhus**

Alexander – Puschkin – Straße 16  
39108 Magdeburg

### Gliederung

1. Bestand
2. Planung
3. Ausgleich

### 1. Bestand

Die Vorhabensfläche befindet sich am Ortsrand von Bregenstedt einem Ortsteil der Gemeinde Erxleben. Das Gebiet der Ergänzungssatzung mit einer Fläche von 1471 m<sup>2</sup> liegt am Ende der Parkstraße und nimmt eine Gartenteilfläche des Flurstücks 818/65 ein.

Die Parkstraße endet hier als Sackgasse. Das neue Flurstück an der Schnittstelle zum Außenbereich bildet dann das Ende der im Zusammenhang bebauten Ortslage ein weiteres Herausragen ist nicht möglich. Bisher wurde die Satzungsfläche als Auslauf für Geflügel bzw. Schafe genutzt, so dass sie infolge der Beweidung stark übernutzt ist.

Die Gemeinde Bregenstedt verfügt z.Zt. über keinen wirksamen FNP.

### Beschreibung des Bestandes (Schutzgüter)

#### Mensch

Eine Wohnnutzung schließt in nördlicher, östlicher und südlicher Richtung an. Es handelt sich überwiegend um Wohngrundstücke die mit Einfamilienhäusern bebaut wurden. Eine Erholungsnutzung bestand bisher nicht. Es ist keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch zu erwarten.

#### Tiere und Pflanzen

##### Bestand:

Die Fläche wurde bisher intensiv als Auslauf / Weide für Geflügel und Schafe genutzt. Daher findet man auf den Flächen Grünland mit Narbenschäden. In Richtung Westen wurde eine Fichtenreihe (*Picea abies*) angepflanzt.

#### Baumreihe aus Fichten

Diese Koniferenpflanzung wird als Zierhecke kartiert und bewertet. Die Hecke wurde aus Fichten (*Picea abies*) und Stehfichten (*Picea pungens*) angepflanzt. Sie dient als Wind- und Sichtschutz bzw. sollte dem Gartenraum optisch abschließen. Es handelt sich um eine Zierhecke für die gärtnerische Nutzung.

Der restliche Bereich wird als Grünland mit starken Narbenschäden erfasst. Die Fläche wird intensiv als Auslauf / Weide für Geflügel und Schafe genutzt.



Luftbild mit Geltungsbereich

#### Europäische Vogelarten

Die Koniferenhecke könnte durch verschiedene Vogelarten als Brutplatz genutzt werden. Es sind nach einer ersten Einschätzung vor allem allgemein verbreitete Arten anzutreffen. Da Bruthöhlen (Dicke der vorhandenen Baumstämme ist zu gering) nicht vorhanden sind, kann eine direkte Beeinträchtigung der Population bzw. einzelner Individuen bei der Einhaltung der zeitlichen Befristung nach § 39 BNatSchG ausgeschlossen werden.

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**

Der benachbarte Teich ist von dem Vorhaben nicht betroffen.

**Grundwasser**

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

Innerhalb des Planungsraumes befinden sich keine Trinkwasserschutzgebiete.

**Boden**

Es handelt sich eine naturnahe Bodenfläche am Ortsrand. Durch die Siedlungstätigkeit und die Nutzung als Garten wurden die Bodenverhältnisse überformt.

**Klima / Luft**

Für eine Beurteilung der Auswirkungen auf das Klima ist das Vorhaben zu kleinflächig. Auch wird vom Gesamtgrundstück nur ein sehr geringer Flächenanteil versiegelt. Das Vorhaben liegt am Ortsrand und kann mit der vorhandenen Gehölzstrukturen als klimatischer Regenerationsraum angesehen werden. An dieser Funktion wird sich durch die kleinflächige Bebauung und die Nutzung der umgebenden Flächen als Garten nichts ändern.

**Landschaft**

Das Vorhaben liegt zurückgesetzt am Ende einer Sackgasse (Parkstraße). Die geplante Bebauung wird sich in die Umgebung einpassen und den besiedelten Bereich der Ortslage abrunden. Das Landschaftsbild wird durch das Vorhaben nicht grundsätzlich verändert.

**Bestandsbewertung:**

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 <sup>2</sup>	IST – Zustand			Biotopwert	Werteinheiten
		CIR-Code	Code	Biotoptyp		
1	2	3	4	5	6	7
1	50	BVo	VPZ	Materiallager / Holzstapel usw. vegetationsfrei und vollständig versiegelt	0	0
2	370	HR	HRC	Zierhecke durchgewachsen Koniferenhecke	7	2.590,0
3	1.051	KGt	GSB	Grünland mit Narbenschäden	6	6.306,0
Summe	1.471 m <sup>2</sup>					8.896,0

## 2. Planung

Die Gemeinde Erxleben beabsichtigt mit der Ausweisung der vorliegenden Ergänzungssatzung eine bisherige Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich einzubeziehen, um eine dem örtlichen Charakter entsprechende Bebauung zu ermöglichen. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hält die Gemeinde es für angemessen, das Baurecht über ein zulässiges Planungsinstrument in Form einer Ergänzungssatzung zu realisieren. Dieser Dorfbereich weist im Satzungsgebiet einen Garten aus, als Hinterlandfläche des vorhandenen Grundstücks der Wilhelm-Pieck-Allee 7 (Flurstück 818/65). Da es sich um einen sehr großen Gartenanteil handelt, soll der nördliche Bereich für den Bau eines Einfamilienhauses durch ein Familienmitglied des jetzigen Eigentümers genutzt werden. Weil gegenüber bereits in jüngster Vergangenheit ein Eigenheim errichtet, erfolgt mit dem geplanten Vorhaben eine sinnvolle Strukturergänzung und es bildet sich damit ein einheitlich geschlossener Ortsrand. Das Prinzip der im Zusammenhang bebauten Ortslage zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird der geplanten Satzung hier erfüllt.

Zur **Vermeidung** von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts werden die folgenden Maßnahmen umgesetzt:

1. Der anfallende Mutterboden im Bereich der zukünftigen Bebauung ist fachgerecht zu bergen und für den späteren Wiedereinbau zu lagern.

Verbleibende Eingriffe:

- Versiegelung und Verlust von Lebensräumen (Koniferenhecke und Grünland)



**Defizit:**

Vergleich:

Bestand	-	Planung	=	Ausgleichserfordernis
8.896,0	-	8.650,0	=	246

Der Ausgleich wird durch die Pflanzung von fünf großkronigen Laubbäumen oder Obsthochstämmen auf dem Flurstück 65/36 erreicht. Eigentümer des Grundstücks ist die Gemeinde Bregenstedt

Es sind auf dem Flurstück 5 Laubbäume als Hochstämmen zu pflanzen.

Hochstamm STU mind. 16 – 18 cm = 3,6 m<sup>2</sup> gerundet 4 m<sup>2</sup>  
5 X 4 = 20 m<sup>2</sup> x 13 Werteinheiten (HEC) = 260 Werteinheiten .

Durch die Pflanzung der fünf Laubbäume (Hochstamm) kann das verbliebene Defizit ausgeglichen werden.

### 3. **Vorschläge für die textliche Festsetzung**

#### **Bepflanzung - private Grundstücksflächen**

nach § 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 BauGB i.V. mit § 18 BNatSchG

1. Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind zu einem überwiegenden Flächenanteil zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die Bepflanzung soll möglichst auf zusammenhängenden Flächen erfolgen.

#### **Pflanzgebotsflächen – private Grünflächen**

nach § 9 (1) Nr. 15 und 25a BauGB

2. Die festgesetzten Pflanzgebotsflächen entlang des West- und der Südgrenze des Geltungsbereiches sind mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu bepflanzen. Je 100 m<sup>2</sup> Grundfläche sind mindestens 60 Sträucher zu pflanzen. Die Bepflanzung muss in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen erfolgen. Qualität entsprechend Nummer 4.
3. Auf dem Flurstück 65/36 der Gemeinde Erxleben sind fünf großkronige, einheimische und standortgerechte Laubbäume oder fünf Obsthochstämmen (standorttypische Sorten) zu pflanzen. Qualität entsprechend Nummer 4.
4. Die auf privaten und gemeindeeigenen Grünflächen zur Anpflanzung festgesetzten Laubbaum- und Straucharten müssen die folgende Qualität aufweisen:
  - Laubbaum – Hochstämmen StU 16 – 18 cm
  - Obsthochstämmen StU 14 – 16 cm
  - Sträucher für die Flächenbepflanzungen eine Höhe von mindestens 0,6 m (ohne Ballen, mind. 2 x verpflanzt)

Aufgestellt:  
W. Westhus  
21. April 2015