

BEGRÜNDUNG UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG ZUR ERGÄNZUNGSSATZUNG „KLEINER DAMM“ DER GEMEINDE GLÖTHER

Die Umsetzung der Ergänzungssatzung soll auf den Grundstücken Gemarkung Gemarkung Glöthe, Flur 4 9 (Teilfläche); 10 (Teilfläche); 1067 (Teilfläche) erfolgen.

Die Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.

Mit der Ergänzungssatzung soll weiteres Bauland für die Gemeinde Glöthe bereitgestellt werden, nachdem am erschlossenen Standort „Am Birkenweg“ nur noch eine Ausbaureserve von ca. 3 Grundstücken vorhanden ist.

Die Gemeinde Glöthe sieht sich im Rahmen seiner Selbstverwaltung in der Pflicht, Bauland (in der Größenordnung des Eigenbedarfes) bereitzustellen. Dabei sollen die Standorte an den vorhandenen Straßen, die quasi bereits erschlossen sind und die sich städtebaulich in die Ortsentwicklung einfügen für eine mögliche Bebauung herangezogen werden.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Grundstücke ist durch die Beibehaltung der umgebenden prägenden Bebauung gesichert.

Die umgebende Bebauung, der Erschließungszustand und die Bestandsaufnahme der natürlichen Belange sind der als Anlage beigegebenen Fotodokumentation ablesbar.

Bei einem „normal“ geschnittenen Grundstück von 20 m Breite, 30 m Tiefe ergibt sich eine mögliche Überbauung von ca. 3 Grundstücken.

Durch das Angrenzen der Fläche an die Straße „Kleiner Damm“ sowie der vorhandenen tiefbautechnischen Medien (Abwasser, Wasser, Strom) sind Voraussetzungen für eine Ergänzungssatzung Erschließung gegeben.

Für die ordnungsgemäße Verkehrserschließung ist durch die Gemeinde zur gegebenen Zeit der „Kleine Damm“ in einer Breite von mindestens 3,0 m (bei Anwendung einer Mischverkehrsfläche) auszubauen.

Die Flächen werden zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

Im Plangebiet selbst ist kein nennenswerter Bewuchs vorhanden.

Sollte die Wiederherstellung des angrenzenden Grabens (Flurstück 1078) realisiert werden, ist das Wassergesetz des Landes Sachsen Anhalt einzuhalten (Erreichbarkeit des Grabens von der Ostseite – Gewässerschonstreifen = mind. 5,0 m).

Zur naturschutzfachlichen Bestandsbewertung und Ausgleichsbilanzierung wird das „Osnabrücker Kompensationsmodell“ herangezogen:

1. Eingriffsflächenwert

Der Bestand kann als **Eingriffsfläche** wie folgt bestimmt werden:

0,2550 ha = Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

0,2550 ha landwirtschaftliche Fläche x 0,6 WE/ha = 0,1530 WE

Eingriffsflächenwert = 0,1530 WE

2. Flächenbilanz der Planung/ Grünordnung

Die **Flächenbilanz nach Realisierung** der Ergänzungssatzung soll sich wie folgt entwickeln:

Geltungsbereich der Ergänzungssatzung 0,2550 ha

- Bauflächen (0,2550 ha x 0,4- Überbauung)	0,102 ha	x 0,00 WE/ ha	0,0000 WE
- private Grünfläche (0,2550 ha x 0,6)	0,153 ha	x 0,80 WE/ha	0,1224 WE
Flächenwert nach Realisierung			0,1224 WE

3. Kompensationswert/ Ausgleichsflächenbilanz

Durch die Umsetzung der Ergänzungssatzung wird die jetzige Nutzung des Bodens verändert. Aus einer landwirtschaftlich genutzten Fläche werden versiegelte und als Grünflächen definierte Flächen entwickelt.
Es ist ersichtlich, dass für den Ausgleich des abzusehenden Eingriffs weitere Maßnahmen erforderlich sind.
Es ist ein Fehlbedarf von

$$0,1530 \text{ WE} - 0,1224 \text{ WE} = 0,0031 \text{ WE zu kompensieren.}$$

Durch die in der Ergänzungssatzung festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen:

- Zusätzliche Bepflanzung von 3 Stck. Obstbäumen, STU 14-16 cm
- Anlegen einer Hecke als rückwärtiger Abschluss

werden folgende Werte erreicht:

Maßnahme	Bewertung	Kompensations- flächenwert
Bepflanzung	3 Stck. x 0,005 WE/ Stck.	0,015 WE
Anlegen eines Bepflanzungsstreifens Östlich der Ergänzungsfläche 85 m x 3 m = 0,0255 ha	x 1,0 WE/ ha	0,0255 WE
		0,0405 WE

Zusammenfassung:

Bestandswert vor Realisierung der Maßnahme: 0,1530 WE
 Bestandswert nach Realisierung der Maßnahme: 0,1224 WE
 + zusätzliche Kompensation: + 0,0405 WE = 0,1629 WE

$$\underline{0,1530 \text{ WE} < 0,1629 \text{ WE}}$$

Daraus wird ersichtlich, dass mit der Umsetzung der zusätzlichen Kompensationsmaßnahme der durch die Planung verursachte Eingriff ausgeglichen werden kann.



Aufgestellt: Dipl.Ing. M. Fürster 02.02.2004