

# Gemeinde Althen

Wohnbebauung an der Parthe

Grünordnungsplan

Erläuterungen

*Planungsteam Sachsen*

Leipzig, im Januar 1994

**E-171**<sub>22</sub>

## **Inhaltsverzeichnis**

- 1      Vorbemerkung**
- 1.1.    Anlaß und Aufgabenstellung**
- 1.2    Übergeordnete naturschutzrechtliche und fachliche Vorgaben**
- 2      Derzeitige Situation**
- 2.1    Abiotische Gegebenheiten**
- 2.2    Potentielle natürliche Vegetation**
- 2.3    Derzeitige Nutzung**
- 3      Besondere Wertigkeiten und Funktionen**
- 4      Auswirkungen des Vorhabens**
- 5      Grünordnung**
- 5.1    Zielsetzung**
- 5.2    Einzelne Regelungen**
- 5.2.1    Bebauung
- 5.2.2    Garagen
- 5.2.3    Straßenräume/Stellplätze
- 5.2.4    Fuß- und Radweg
- 5.2.5    Wohngrundstücke
- 5.2.6    Vorgärten
- 5.2.7    Kinderspielplätze
- 5.2.8    Ortsrand
- 5.2.9    Übergang zur bestehenden Bebauung
- 5.3    Eingriffsbilanz**

## **1. Vorbemerkung**

### 1.1 Anlaß und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Althen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Wohnbebauung " An der Parthe " beschlossen.

Die mit dem B-Plan vorbereitete Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 Bundesnaturschutzgesetz dar:

" Eingriffe... sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung im besiedelten und unbesiedelten Bereich, die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können."

Wesentliche Aufgabe des Grünordnungsplan (GOP) ist es, die beeinträchtigende Wirkungen auf Natur und Landschaft, die von der Umsetzung des B-Planes zu erwarten sind, abzuschätzen und Maßnahmen zu entwickeln, die diese Beeinträchtigungen vermeiden, vermindern bzw. ausgleichen können.

Weiterhin sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 1 (15) Nr. 7 BauGB " die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima " in Abwägungsprozeß nach § 1 (6) BauGB zu berücksichtigen.

Auf Grundlage einer Bestandsaufnahme und -bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt.

### 1.2 Übergeordnete naturschutzrechtliche und fachliche Vorgaben

#### 1.2.1. BundesNaturschutzgesetz

Gemäß der Zielsetzung des § 1 (1) BNatschG sind Natur und Landschaft " im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, daß die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die

E - 171 24

Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert ist."

Die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege des § 2 BNatschG konkretisieren die vorgenannte Zielsetzung. Diese Ziele und Grundsätze stellen die Basis für die Beurteilung von Eingriffen gemäß § 8 BNatschG dar.

Die Verwirklichung bzw. Umsetzung dieser Ziele erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanung durch den Grünordnungsplan.

#### 1.2.2. Landschaftsplan Althen

Ein Landschaftsplan liegt noch nicht vor.

#### 1.2.3 Flächennutzungsplan Althen

Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als Gebiet für Wohnbebauung aus.

Der an die Parthen-Aue grenzende Bereich ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgelegt

Für das Plangebiet wird ein GOP vorgeschrieben.

#### 1.2.4 Sonstiges

In Diskussion befindet sich die Entwicklung der Parthen-Aue zu einer landschaftsorientierten Erholungszone.

## 2. Derzeitige Situation

Das Planungsgebiet "An der Parthe" wird begrenzt im Norden durch die Parthen-Aue, im Osten durch das Flurstück 227/landwirtschaftliche Nutzung, im Süden durch die Hirschfelder Straße, im Westen durch die Wohnbebauung 'Am Freundschaftsring'.

### 2.1 Abiotische Gegebenheiten

Das ca. 8 ha große Gebiet erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung außerhalb der Parthen-Aue, die Geländehöhen steigen vom Rand der Aue (ca. 123 m ü.NN) zunächst nach Süden leicht an (bis auf ca. 126m ü.NN) um danach bis zur Hirschfelder Straße wieder auf ca. 125m ü.NN zu fallen.

Die insgesamt als nur sehr schwach geneigte einzustufende Fläche ist durch grundwasserferne, sandig-lehmige Braunerde-Böden gekennzeichnet, an die sich innerhalb der Parthe-Niederung Gley anschließt.

## 2.2 Potentielle natürliche Vegetation

Innerhalb der Aue bildet der feuchte Eichen-Hainbuchenwald mit Übergang zu gewässerbegleitenden Roterlen-Esche-Wäldern die natürliche Vegetation.

## 2.3 Derzeitige Nutzung

Die zur Bebauung anstehende ca. 8 ha große Fläche wurde bisher landwirtschaftlich genutzt.

Lediglich im Südosten liegt eine ca. 0.2 ha. große Teilfläche unter Gartennutzung.

## 3. Besondere Wertigkeiten und Funktionen

Auch wenn nur schwach im Relief ausgeprägt, stellt die Parthe-Aue für das Landschaftsbild das vorprägende Element des Raumes dar.

Besonders hervorzuheben ist als Gesamteindruck der geschlossene Nordrand der Aue, dessen Baum- und Gehölzbestand die dahinterliegende Bebauung Borsdorf vollständig verdeckt und damit eine Beeinträchtigung der Aue von dort aus verhindert.

Im Gegensatz dazu, stellt der bestehende Westrand der Bebauung von Althen heute eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Ansätze von einer ausreichenden Ortsrandgestaltung fehlen im wesentlichen.

Besondere Einzelelemente für das Landschaftsbild sind neben der o.a. "Kulisse" nördlich der Parthe und der Aue selbst:

- alter Baumbestand an der Nordwestpartie des Baugebietes (außerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches)

- Einzelbäume im Garten, der innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Bebauung (Obstbäume, Birke, Kastanie, tlw. jedoch abgängig).

Aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes weist die Baufläche selbst, mit Ausnahme der Gehölze/Bäume innerhalb der bestehenden Gartenparzelle, aufgrund intensiver Ackernutzung keine besonderen Strukturen /Werte auf.

Im Unterschied hierzu ist die Parthe-Aue von erhöhter, z.T. hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Neben Ufersäumen, alten Gehölzbeständen und dem Gewässer selbst, ist strukturell insbesondere auf die bisherige geringe Störintensität und geringe Zerschnittenheit hinzuweisen.

#### 4 Auswirkungen des Vorhabens

Relevante Auswirkungen auf den Arten- und Biotopschutz durch den Verlust bemerkenswerter Lebensräume sind nicht erkennbar.

Für den **Naturhaushalt** insgesamt ist aber die Zunahme befestigter und bebauter Fläche (**Versiegelung**) und die damit verbundene Veränderung der Biotopstruktur, des Wasserhaushaltes und des Kleinklimas bedeutsam.

Dieser Sachverhalt bzw. der hierdurch hervorgerufene Wert- und Funktionsverlust bedarf der Kompensation.

Aus Sicht des **Landschaftsbildes** besteht die Gefahr einer "Technisierung", einer Verfremdung des Erscheinungsbildes der Parthe-Aue durch die randlich gelegene neuzeitliche Bebauung.

#### 5 Grünordnung

##### 5.1. Zielsetzung

Ziel des GOP ist es, gemäß den gesetzlichen Vorgaben die Beeinträchtigungen des Eingriffes durch die Verwirklichung des B-Planes auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie des Landschaftsbildes soweit wie möglich zu minimieren bzw. auszugleichen (vergl. BNatschG). Für nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen werden in dem vom Eingriff betroffenen Landschaftsraum Ersatzmaßnahmen genannt, die , die gestörten Funktionen des Naturhaushaltes oder Landschaftsbildes gleichwertig wiederherstellen.

Im vorliegenden Fall lassen sich die Zielsetzungen wie folgt konkretisieren:

- o hinsichtlich des **Landschaftsbildes**
  - Verbesserung der Einbindung des östlichen Ortsrandes in die Landschaft

- Vermeidung einer Beeinträchtigung des Bildes der Parthe-Aue durch "Abstrahlen" des Wohngebietes in die Aue
- und
- Schaffung eines "weichen" Überganges zwischen Bebauung und Aue

o hinsichtlich des **Naturhaushaltes**

- die Minimierung der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch getrenntes Sammeln und Versickern der Dachwässer sowie Begrenzung der Flächenversiegelung;
- die Kompensation der unvermeidbaren Zunahme naturferner Standorte infolge Versiegelung durch Erhöhung der Naturnähe auf auch in unbauten Flächen innerhalb und -sofern dies nicht ausreicht - außerhalb des Baugebietes.

**Mit der Verfolgung dieser Ziele wird zum einen dem Vermeidung- und Ausgleichsgebot der Naturschutzgesetzgebung Rechnung getragen; zum anderen erfolgt damit aber auch eine Attraktivierung des Wohngebietes selbst für die zukünftigen Bewohner und infolge dessen auch der Gemeinde Althen insgesamt als Wohnstandort.**

## **5.2 Einzelne Regelungen**

### **5.2.1. Bebauung**

Zur Begrünung der Wohngebäude werden an mind. zwei Fassadenseiten je zwei Kletterpflanzen gepflanzt (vorzugsweise Süd- und Westseite )

|                                    |               |
|------------------------------------|---------------|
| Pflanzenauswahl: Wisteria sinensis | Blauregen     |
| Lonicera in Sorten                 | Heckenkirsche |
| Pathenocissus                      | Wilder Wein   |
| Clematis in Sorten                 | Waldrebe      |
| Hedera helix                       | Efeu          |

### **5.2.2. Garagen**

Garagendächer werden mit einer Extensiv-Begrünung versehen. und mit Kletterpflanzen an den Längsseiten bepflanzt. Pflanzenauswahl wie vor.

### 5.2.3 Straßenräume/Stellplätze

Alle Straßenräume werden durch Baumpflanzungen gestaltet. Durch die Anordnung der Baumstandorte wird der Straßenverlauf optisch betont bzw. die versiegelte Verkehrsfläche unterbrochen. Die Baumpflanzungen werden innerhalb der privaten Vorgartenflächen ausgeführt, wenn das Straßenprofil keine andere Lösung vorsieht.

Pflanzenauswahl :    Sorbus aucuparia 'Morovia'      Eberesche  
                         Acer platanoides                      Spitzahorn

Pflanzqualität    Stammumfang 18/20

Die Baumstandorte im Straßenraum sind mit Bodendeckern zu begrünen.

Pflanzenauswahl:    Cotoneaster dammeri      Kriechmispel  
                         Potentilla fruticosa      Fingerstrauch  
                         Spiraea 'Little Princess'    Strauchspiere

An der Hirschfelder Straße wird die teilweise vorh. Obstbaumallee ergänzt und erweitert.

Pflanzqualität: Hochstamm

Stellplätze erhalten im Abstand von 5-6 Stellplätzen einen Laubbaum/Hochstamm, die offenen Pflanzscheiben sind mindestens 2 x 2 m groß. .

Soweit im GOP gekennzeichnet werden Stellplätze mit einer mindestens einreihigen freiwachsenden Hecke eingegrünt.

Ziel dieser Maßnahme ist es, keine ökologisch "toten" Räume entstehen zu lassen.

Kletterpflanzen und Bäume tragen positiv zu Kleinklima und zur Lufthygiene bei, und binden diese Flächen in das gestalterische Gesamtkonzept ein.

### 5.2.4 Fuß- und Radweg

zur verkehrunabhängigen Erschließung ist in Ost-West-Richtung ein Fuß- und Radweg geplant der für die Bewohner nördlich des Zentrum die Querung des Wohngebietes ermöglicht und die rückwärtige Erschließung der Wohngrundstücke einschließt.

Eine weitere Fuß-Radwegeverbindung führt durch die Parthen-Aue nach Borsdorf. Auf die ursprünglich vorgesehene Verkehrsanbindung wird verzichtet.

Um eine zusätzlich Versiegelung zu vermeiden, werden die Wege lediglich wassergeb. befestigt.

#### 5.2.5 Wohngrundstücke

Wohngrundstücke werden zum öffentlichen Straßenraum durch eine mind. einreihige freiwachsende Hecke begrenzt. Zäune stehen auf der Garten zugewandten Seite

Innerhalb der Wohngrundstücke sind raumbildende Gehölzpflanzungen anzulegen. Diese Anordnungen der Hecken haben über der ökologischen Funktion, die Aufgabe, das Baugebiet zu gliedern und zu gestalten.

Für die Pflanzungen besteht ein Pflanzgebot:

|               |                    |                |
|---------------|--------------------|----------------|
| Artenauswahl: | Cornus mas         | Kornelkirsche  |
|               | Cornus sanguineum  | Hartriegel     |
|               | Corylus avellana   | Hasel          |
|               | Crataegus monogyna | Weißdorn       |
|               | Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
|               | Ilex aquifolium    | Stechpalme     |
|               | Ligustrum vulgare  | Liguster       |
|               | Prunus spinosa     | Schlehe        |
|               | Rosa canina        | Hundsrose      |
|               | Salix caprea       | Salweide       |
|               | Taxus baccata      | Eibe           |

Nach Angabe im GOP werden auf den Wohngrundstücken einzeln oder in Gruppen Laubbäume gepflanzt.

#### 5.2.6 Vorgärten

Vorgärten, die an den öffentlichen Raum grenzen werden mit einer niedrigen Bepflanzung (max. 1,20 m ) begrünt oder als Rasenfläche hergestellt.

Bauliche Einfriedungen sind nicht möglich. Pflanzliche Abgrenzungen bis zu o.gen. Höhe können hergestellt werden.

#### 5.2.7 Kinderspielplätze

Die Kinderspielplätze im Baugebiet sind mit einer raumbildenden Gehölzpflanzung in einer Breite von mind. 2m zum Straßenraum geschützt.

Einzelne Laubbaumpflanzungen gliedern die Pflanzung.

Die drei Spielplätze innerhalb der Bauung sind als Kleinkinderspielplätze für wohnungsnahes Spielen auszubauen.

Die Ausstattung soll sich auf Sandspielbereich mit Kleingeräten und Sitzmöglichkeiten beschränken.

Auf eine Befestigung der Plätze wird verzichtet, die Flächen werden als Wiesen ausgebaut. Erforderliche Zuwegungen werden lediglich wassergeb. ausgeführt.

Der öffentliche Spielplatz, angrenzend an die Parthen-Aue wird durch eine kulissenhaft angeordnete, raumbildende Gehölzpflanzung gestaltet.

Für die Bepflanzung besteht o.gen. Pflanzgebot.

Als Ausstattung ist ein großer Sandspielbereich mit einer Spielgrätekombination aus Holz für größere Kinder (ab 6 Jahren) sowie Sitzgelegenheiten vorzusehen.

Der gesamte Bereich, der als Fläche zur Pflege und Entwicklung der Parthenauenlandschaft vorgesehen ist, wird durch eine naturnahe Wiese den Übergang zwischen Aue und Wohnbebauung herstellen.

#### 5.2.8 Ortsrand

Die Wohngrundstücke im Osten grenzen an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche und bilden damit den neuen Ortsrand.

Die Außenwirkung dieses Ortsrandes wird durch eine mind. zweireihige freiwachsende Hecke mit Obstbaumpflanzungen bestimmt.

Die Obstbäume verbinden in diesem Bereich den privaten und öffentlichen Raum, denn Obstbäume sind in dieser Region ein Charakteristikum der Dörfer.

#### 5.2.9 Übergang zur bestehenden Bebauung

Die Wohngrundstücke im Westen grenzen an die vorh. Wohnbebauung "Am Freundschaftsring".

Der Grenzbereich wird mit einer mind. zweireihigen freiwachsenden Hecke markiert. Einzelne Laubbäume unterstützen die Pflanzung.

### **5.3 Eingriffsbilanz**

Die Anlage der o.a. Anpflanzungen (Obstbäume, Gehölz, freiwachsende Hecken,) bewirkt eine Erhöhung der Naturnähe und wirkt damit kompensierend auf die Zunahme naturferner Standorte durch Versiegelung.

Bei der Bilanzierung ergibt sich bei der Gegenüberstellung zwischen Bestand und Planung ein positives Ergebnis.

Die im Norden an das Wohngebiet grenzende Freifläche (Wiesenbrache mit heimischen Gehölzpflanzungen), ermöglicht den Ausgleich zur Bebauung/Versiegelung.

Für die Bilanzierung wurden die 'Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft /Adam-Kohl-Valentin, Düsseldorf/NRW angewandt.

Die Bewertung erfolgt in tabellarischer Form.

## Bilanzierung des allgemeinen bioökologischen Wertes

| An der Parthe                                        |           | Vorher      |             | Nachher     |             |
|------------------------------------------------------|-----------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Biotoptyp                                            | Wertstufe | Größe/ha    | Wert        | Größe/ha    | Wert        |
| Acker                                                | 1,00      | 7,90        | 07,90       | 0,00        | 0,00        |
| bebaute Fläche                                       | 0,00      | 0,03        | 0,00        | 1,25        | 0,00        |
| befest.<br>Verkehrsflächen                           | 0,00      | 0,00        | 0,00        | 1,50        | 0,00        |
| teilversiegelte<br>Wegeflächen                       | 0,50      | 0,00        | 0,00        | 1,50        | 0,00        |
| Laubgehölz-<br>flächen, neu<br>min. 2m breit         | 2,00      | 0,00        | 0,00        | 0,40        | 0,80        |
| priv.<br>Gartenflächen<br>ohne bes.<br>Gegebenheiten | 1,00      | 0,20        | 0,20        | 3,94        | 3,94        |
| Wiesenbrache<br>mit<br>Gehölzwuchs                   | 3,5       | 0,00        | 0,00        | 1,20        | 4,20        |
| <b>Summe</b>                                         |           | <b>8,13</b> | <b>8,10</b> | <b>8,13</b> | <b>9,14</b> |

Die Bilanzierung ist ausgeglichen.

Weitere Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich.