

**Vorhaben- und Erschließungsplan
"Wohnanlage am Kirchweg"
Baalsdorf**

Grünordnungsplan

GLIS GmbH

Gutachterbüro für Landschafts-, Industrie- und Stadtökologie

**"Im Alten Hof"
53804 Much-Huven 32
Tel.: 02245-8228
Fax: 02245-8087**

**Polenzstr. 2e
04821 Brandis
Tel.: 034292-68455
Fax: 034292-68455**

E-175₂₁

INHALT

1. Anlaß der Planung	1
2. Rechtliche Grundlagen	2
3. Beschreibung und Analyse des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung	4
3.1. Lage, Größe, Einordnung	4
3.2. Abiotische Faktoren	4
3.3. Schutzgebiete / geschützte Biotope	5
3.4. Landschaftsinventar / Landschaftsbild	5
3.5. Vegetation	6
4. Ökologische Bewertung	7
5. Planungen und Nutzungsregelungen zur Grünordnung sowie zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft	11
5.1. Öffentliche Grünflächen	11
5.1.1. Gehölz- und Wiesenfläche im Umfeld der Wohnhäuser am Kirchweg	
5.1.2. Grünfläche am Angerweg	
5.2. Straßenbegleitende Pflanzungen	13
5.3. Hausgärten/Ziergärten	14
5.4. Erhalt und Pflege der Pflanzen	14
5.5. Schutz des Oberbodens	14
5.6. Befestigte Flächen und bauliche Anlagen	15
5.7. Oberflächenwasser	15
5.8. Freiflächengestaltungspläne	15
6. Eingriffsbewertung	16

Anhang: Formblätter zum Landschaftsinventar

1. ANLASS DER PLANUNG

Die Gemeindevertretung Baalsdorf hat die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes "Wohnanlage am Kirchweg" für das Flurstück Nr. 57/14, Gemarkung Baalsdorf, in unmittelbarer Nähe des östlichen Ortseingangs beschlossen.

Die Fläche ist ca. 1 ha groß und grenzt westlich an das Flurstück Nr. 58, im Norden an Eigenheim-Parzellen und wird im Osten vom Kirchweg und im Süden vom Angerweg begrenzt. Das Gebiet wurde im FNP der Gemeinde Baalsdorf als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Aufgabe der Landschaftspflegerischen Begleitplanung/Grünordnungsplanung ist es, die Erheblichkeit des Eingriffs in Natur und Landschaft gemäß § 8 BNatSchG sowie § 8 SächsNatSchG zu prüfen und die Maßnahmen darzustellen, die geeignet sind, den Eingriff zu minimieren sowie eventuell notwendige zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ersatzleistungen zu ermitteln (§ 11 SächsNatSchG in Verbindung mit § 9).

Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes werden Bestandteil der Satzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

2. RECHTLICHE GRUNDLAGEN DER LANDSCHAFTSPFLEGERISCHEN BEGLEITPLANUNG / GRÜNORDNUNGSPLANUNG

Ziel von Naturschutz und Landschaftspflege ist gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) der Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich, um die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Flora und Fauna sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen und für seine Erholung nachhaltig zu sichern. Dabei sind die Grundsätze des § 2 BNatSchG umzusetzen.

Diese allgemeinen Ziele finden ihren Niederschlag auch in § 1 des Sächsischen Naturschutzgesetzes (SächsNatSchG vom 16.12.1992), wobei sich insbesondere die Punkte 6 und 7 auch auf Bebauungspläne beziehen:

...

6. Bebauung soll sich Natur und Landschaft anpassen...

7. Bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen ist auf die Ausweisung ausreichender, von Bebauung freizuhaltender Teile von Natur und Landschaft und begrünter Fläche im besiedelten Bereich zu achten...

Eingriffe sind gemäß § 8 BNatSchG und § 8 SächsNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Flächen in einer Art und Weise, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen.

Der Verursacher eines Eingriffs ist zunächst verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft unbedingt zu unterlassen, nicht vermeidbare Auswirkungen zu minimieren, ist dies nicht möglich, diese auszugleichen oder zu ersetzen (§ 9 SächsNatSchG).

Der Eingriff ist zu untersagen, wenn Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht in erforderlichem Maße auszugleichen sind und Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Abwägung im Range vorgehen. Ein festgestelltes Überwiegen anderer öffentlicher Interessen entbindet nicht von der zwingenden Verpflichtung zum Ausgleich bzw. Ersatz (§ 9 SächsNatSchG).

Erforderliche Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich sind durch den Planungsträger im Fachplan oder im Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) darzustellen (§ 11 SächsNatSchG) und im Rahmen des Genehmigungsverfahrens behördlich verbindlich festzusetzen.

Zur Beurteilung des Eingriffs sind in der Regel zumindest folgende Angaben notwendig:

- Erfassung, Darstellung und Bewertung des ökologischen und landschaftlichen Zustandes
- Prognose zur Entwicklung des Gebietes ohne den geplanten Eingriff
- Darstellung des geplanten Eingriffs in Art und Umfang
- Ökologische Bewertung des Eingriffs
- Darstellung von Maßnahmen zur Minimierung (z.B. Grünordnung) und erforderlichenfalls zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Mit der Änderung des BNatSchG durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993) wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung durch die eingefügten, unmittelbar geltenden §§ 8a - c u.a. insoweit geändert, als über die Eingriffsregelung bereits im Bauleitplan-Verfahren abschließend zu befinden ist.

Gemäß BauGB § 1(5) haben Bauleitpläne u.a. die Aufgabe "eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln".

Grünordnerische Festsetzungen dienen sowohl dem Gebot der Eingriffsminimierung als auch der Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet. Im Rahmen einer Eingriffsbilanzierung ist entweder die Ausgleichbarkeit im Geltungsbereich nachzuweisen oder aber Vorschläge für entsprechende Ersatzmaßnahmen (Ausgleich des Defizits) zu unterbreiten.

3. BESCHREIBUNG UND ANALYSE DES PLANGEBIETES UND SEINER UNMITTELBAREN UMGEBUNG

3.1. Lage, Größe, Einordnung

Die geplante "Wohnanlage am Kirchweg" liegt in unmittelbarer Nähe des östlichen Ortseingangs von Baalsdorf im Landkreis Leipzig. Sie wird südlich durch den Angerweg und östlich durch den Kirchweg begrenzt. Im Norden schließen sich Eigenheim-Parzellen an und im Westen das Flurstück Nr. 58. Das Plangebiet ist ca. 1 ha groß. Aufgrund der im Norden und Süden anschließenden Bebauung kommt der Standort mehr oder weniger einer Ortsabrundung gleich. Er ist im Entwurf zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Baalsdorf als Wohnungsbaustandort (WA - Allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen.

3.2. Abiotische Faktoren

Naturräumlich befindet sich Baalsdorf im Zentrum des Leipziger Landes, im Osten der Leipziger Tieflandsbucht.

Das **Relief** des Plangebietes ist nahezu völlig eben und liegt ca. 130m ü. NN.

Klimatisch ist das Plangebiet in den Übergangsbereich zwischen kontinentalen und maritimen Klima der gemäßigten Zone der Westwinde einzuordnen. Nach der Klimaklassifikation von KÖPPEN ist es dem Klimatyp Cfb (warmgemäßigtes Regenklima, immerfeucht, sonnenwarm) zuzuordnen. Es ist festzustellen, daß ein Wechsel zwischen maritimen und kontinentalen Luftmassen erfolgt. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei ca. 8,9 °C, die mittlere jährliche Niederschlagsmenge liegt bei 600 mm bei ca. 160 Vegetationstagen.

Hauptwindrichtungen sind Westen und Südwesten. Klimatische Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Umgebung sind zu vernachlässigen.

Geologisch ist das Gebiet dem weiten, flachen Senkungsbecken der Leipziger Tieflandsbucht zuzuordnen.

Im Plangebiet sind keine **Oberflächengewässer** vorhanden.

3.3. Schutzgebiete / geschützte Biotope

Das Plangebiet liegt nicht in einem Schutzgebiet.

Geschützte Biotope gemäß § 20 c BNatSchG bzw. § 26 SächsNatSchG liegen nicht im Plangebiet.

3.4. Landschaftsinventar / Landschaftsbild

Eine vollständige Kartierung des Ist-Zustandes im Plangebiet ist eine der wesentlichsten Voraussetzungen für eine fundierte Bewertung. Die Darstellung des Plangebietes und seiner Umgebung erfolgt in einer Karte, die einzelnen aufgenommenen Strukturen werden anhand von Formblättern, in die im Einzelfall auch charakteristische Pflanzenarten aufgenommen werden, kurz charakterisiert (siehe Anhang).

Die Karte enthält die Darstellung prägender Landschaftselemente sowie gliedernder und belebender Einzelelemente.

Prägende Landschaftsteile sind Strukturelemente, die den Charakter des Landschaftsbildes bestimmen und optisch stark wirksam sind. Zugleich besitzen sie i.d.R. eine hohe ökologische Bedeutung.

Prägende Landschaftsteile sind im Hinblick auf ihre Erhaltungswürdigkeit und -notwendigkeit, sowie wegen ihrer Funktion für die Naherholung unbedingt zu schützen. Eine Veränderung oder Beseitigung ist zu verhindern, da eine Wiederherstellung kaum möglich ist.

Im Plangebiet selbst fehlen prägende Landschaftsteile vollständig. Prägend für das Landschaftsbild der Umgebung ist, unmittelbar südlich angrenzend, die Reihe älterer Bäume.

Gliedernde und belebende Einzelelemente:

Die für das Plangebiet und die Umgebung bedeutsamen Strukturelemente der Landschaft werden in ihrer Anzahl und Verteilung in der Karte wiedergegeben.

Einzelbäume, kleinere Baumreihen und Gebüsche sind über das Plangebiet verteilt. Entlang des Kirchweges ist eine Hecke angelegt.

Insgesamt handelt es sich beim eigentlichen Plangebiet um eine Grünanlage um die vorhandenen Wohnhäuser.

Unter der Voraussetzung einer sinnvollen Bebauung und grünordnerischen Gestaltung sowie zusätzlichen landschaftspflegerischen Maßnahmen kann die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes mittelfristig ausgeglichen werden.

3.5. Vegetation

Die Fläche des Planungsgebietes wird weitgehend von Wiesenvegetation eingenommen. Da sie nicht von besonderem Wert sind, erscheint aus vegetationskundlicher Sicht eine Bebauung möglich.

4. ÖKOLOGISCHE BEWERTUNG

Zur Objektivierung der ökologischen Bewertung des Untersuchungsgebietes wird eine Bewertungsmatrix benutzt. Alle im Untersuchungsgebiet vorhandenen Landschaftsstrukturen natürlicher und anthropogener Art (vgl. Landschaftsinventar) werden hinsichtlich ihrer Bedeutung für insgesamt 7 Faktoren in einer 5-stufigen Skala bewertet. Geringe Bedeutung des Faktors wird mit der Stufe 1, sehr große Bedeutung mit der Stufe 5 bewertet. Die Verknüpfung erfolgt über die Aufsummierung der Werte über die 7 Faktoren und erneute Bildung von 5 Wertigkeitsklassen (Mittelung):

Klasse	Ökologische Wertigkeit
I	sehr gering
II	gering
III	mittel
IV	hoch
V	sehr hoch

A Bedeutung als Lebensraum für Tierarten

- 1 sehr struktur- und schichtungsarm; sehr geringes Blüten- bzw. Nahrungsangebot; häufige Störungen
- 2 struktur- und schichtungsarm; geringes Blüten- bzw. Nahrungsangebot; häufige Störungen
- 3 strukturiert und geschichtet; Blüten- bzw. Nahrungsangebot vorhanden; mäßige Störungen; gelegentliches Vorkommen gefährdeter Arten
- 4 reich strukturiert und geschichtet; reiches Blüten- und Nahrungsangebot; geringe Störungen; Rast-, Nahrungs- und gelegentliches Reproduktionsgebiet gefährdeter Arten
- 5 sehr reich strukturiert und geschichtet; reiches Blüten- und Nahrungsangebot; keine Störungen; Reproduktionsgebiet gefährdeter Arten

B Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen

- 1 nährstoffreiche, intensiv genutzte Standorte; mittlere Feuchtigkeitsstufe; Sekundärvegetation aus meist kurzlebigen, allgemein verbreiteten Arten
- 2 nährstoffreiche, extensiv bis nicht genutzte Standorte; mittlere Feuchte; Sekundärvegetation aus meist ausdauernden, allgemein verbreiteten Arten
- 3 nährstoffreiche, trockene oder feuchte Standorte; extensiv bis nicht genutzt; sekundäre und naturnahe Vegetation
- 4 mäßig nährstoffreiche, trockene oder feuchte Standorte; extensiv bis nicht genutzt; sekundäre und naturnahe Vegetation; Vorkommen kleiner Populationen gefährdeter Arten
- 5 nährstoffärmere, trockene oder feuchte Standorte; extensiv bis nicht genutzt; natürliche und Sekundärvegetation; Vorkommen stabiler Populationen gefährdeter Arten

C Nährstoffeinträge

- 1 Flächen mit sehr hohen Nährstoffeinträgen; Acker, anuelle Ruderalvegetation
- 2 Flächen mit hohen Nährstoffeinträgen; intensives Grünland, Tritt- und Flutrasen
- 3 nicht genutzte, nährstoffärmere ruderale Standorte; Flächen mit geringen Nährstoffeinträgen
- 4 extensiv oder nicht genutzte nährstoffärmere Standorte
- 5 Flächen ohne Nährstoffeinträge

D Strukturreichtum der Landschaft

- 1 weite, offene unstrukturierte Ackerflächen / geschlossene Neubausiedlungen; Gewerbegebiete, Industrieanlagen
- 2 weite offene unstrukturierte Wiesenflächen; ausgedehnte monotone Forsten; wenige Ökotope / Stadtrandlagen
- 3 gehölzdurchsetzte Wiesen; kleine Feldgehölze; Baumreihen und -gruppen; gegliederte Forsten, Staudenfluren, dörflicher Siedlungsraum
- 4 große Flurgehölze; alte Alleen; ausgedehnte Gebüsche und Hecken; sekundäre Mischwälder oder kleinflächiges Mosaik mit vielen Ökotonen
- 5 naturnaher Mischwald oder sehr kleinflächiges und abwechslungsreiches Mosaik mit sehr vielen Ökotonen

E Gefährdungsgefahr

- 1 Lage in Stadt oder Siedlung / an Verkehrsstraße, Gewerbegebiet oder massentouristischer Einrichtung
- 2 Lage in intensiv agrarisch genutztem Gebiet oder Siedlungsrand
- 3 Lage in vorwiegend extensiv genutztem Gebiet
- 4 mit Pufferzone / gut abgeschirmt
- 5 Kerngebiet eines NSG / breite Pufferzone

F Wiederherstellbarkeit

- 1 mit geringem Aufwand und in kurzem Zeitraum (1-2 Jahre) ursprünglicher Zustand wiederherstellbar
- 2 mit mittlerem Aufwand mittelfristig (3-10 Jahre) ursprünglicher Zustand wiederherstellbar
- 3 mit großem Aufwand oder erst nach sehr langem Zeitraum (mehr als 10 bis über 50 Jahre) ursprünglicher Zustand wiederherstellbar
- 4 ursprünglicher Zustand auch mit sehr hohem Aufwand und nach langem Zeitraum nicht in ursprünglicher Form wiederherstellbar; Ersatz mit geringerem Wert; Anlage von künstlichen Ersatz - Biotopen mit nicht abschätzbarer ökologischer Entwicklung
- 5 ursprünglicher Zustand nicht wiederherstellbar; Ersatz - Biotope mit wesentlich geringerem ökologischen Wert

G Lage in Schutzgebieten

- 1 ohne Schutzstatus
- 2 Lage im LSG / Naturpark
- 3 § 20 c / § 26 - Biotop; schützenswertes Einzelobjekt
- 4 kleinflächiges FND / NSG; geschütztes Einzelobjekt
- 5 großflächiges NSG / Biosphärenreservat / Nationalpark

Dieser Bewertungsschlüssel wurde auf das Planungsgebiet angewendet. Für die Grünlandflächen ergibt sich eine Punktzahl von insgesamt 1,8 und damit eine Zuordnung zur Wertigkeitsklasse II ("gering").

Potentielle Eingriffsfolgen bei Realisierung des Vorhabens wären vor allem:

- Entzug von Freiflächen (Landschaftsverbrauch, Flächenversiegelung)
- Entzug von Nahrungshabitaten und Lebensräumen für zahlreiche Tierarten
- Störung des Landschaftsbildes im Falle nicht an das Ortsbild angepaßter Bebauung.

Unabhängig von der strikten Einhaltung des Gebotes der Eingriffsminimierung, sind daher auf jeden Fall auch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes (und gegebenenfalls auch außerhalb - vgl. Bilanzierung) umzusetzen.

Die folgenden grünordnerischen Festsetzungen und Maßnahmen dienen sowohl der Eingriffsminimierung (einschließlich von Geboten, die der Anpassung an das Ortsbild dienen) als auch - soweit im Plangebiet möglich - dem Ausgleich durch

- naturnahe, standortgerechte Gehölzbepflanzung der öffentlichen Grünflächen
- Einsaat von Wildkräuterwiesen und extensive Bewirtschaftung

und weitere Einzelmaßnahmen.

5. PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG SOWIE ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

Die folgenden Planungen und Festsetzungen zur Grünordnung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes erfolgen mit der Maßgabe, dem Gebot zur Eingriffsminimierung gemäß § 8 BNatSchG bzw. § 9 SächsNatSchG Rechnung zu tragen. Folgende wesentliche Prinzipien kommen dabei zur Anwendung:

- Minimierung der versiegelten Flächen
- möglichst naturnahe Gestaltung aller Grünflächen zumindest im äußeren Bereich des Planungsgebietes; dort Verwendung ausschließlich standortgerechter, einheimischer Gehölze (Ausnahmen können insbesondere an Straßen zugelassen werden - Lichtraumprofil, Verträglichkeit naher Versiegelung)
- Sicherung eines hohen Anteils einheimischer Gehölze auch auf den öffentlichen Kleingrünanlagen zwischen den Gebäuden; zur ästhetischen Aufwertung sind hier auch Ziergehölze zugelassen (z.B. besitzt *Buddleja davidii* hohe Bedeutung auch als Nahrungspflanze für einheimische Schmetterlinge).
- Verwendung ortstypischer Gestaltungselemente mit hohem ökologischen Wert.

Im einzelnen wird festgesetzt:

5.1. Öffentliche Grünflächen (§ 9(1) Nr. 20 und 25a BauGB)

5.1.1. Gehölz- und Wiesenfläche im Umfeld der Wohnhäuser am Kirchweg

Als Grünfläche um die Wohnhäuser am Kirchweg wird eine ausgedehnte öffentliche Grünfläche aus extensiven Wiesen- und Gehölzflächen festgesetzt:

Vorgeschrieben sind folgende standortgerechte einheimische Gehölze:

<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum

<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera periclymenum</i>	Deutsches Geißblatt
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Rosa spec.</i>	Wildrosen in Arten
(z.B. <i>R. canina</i> , <i>inodora</i> , <i>rubiginosa</i> , <i>tomentosa</i>)	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Pflanzqualität: Heckenware

Zusätzlich sind folgende zu pflanzende Bäume festgesetzt:

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	4 Stück
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke	2 Stück
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	2 Stück
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	4 Stück

Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, Stammumfang 12-16 cm

Die Grünflächen zwischen den Gehölzpflanzungen sind als Wildkräuterwiese anzusäen und extensiv zu bewirtschaften. Zulässig ist eine zweimalige Mahd, der erste Schnitt erfolgt nicht vor dem 15. Juli eines jeden Jahres.

5.1.2. Grünfläche am Angerweg

Für die südwestliche Grenze des Plangebietes wird eine 3 - 4-reihige Hecke mit ausschließlich standortgerechten, einheimischen Gehölzen einschließlich einzelner Überhälter festgesetzt. Diese soll in südöstlicher Richtung als lockere Baum-/Gebüschanpflanzung auf Extensivwiese fortgesetzt werden.

Vorgeschrieben sind standortgerechte einheimische Gehölze (vgl. 5.1.1.).

Pflanzqualität: Heckenware

Pflanzendichte:

Hecke dreireihig bis vierreihig, Gruppen zu 3-7 Stück, Heckenpflanzung 1 m x 1 m, versetzt

Überhälter/Einzelbäume:

Im Bereich der äußeren Hecke und ihrer Fortsetzung in südöstlicher Richtung sind außerdem die folgenden, in der Planzeichnung eingetragenen Überhälter/Einzelbäume vorgeschrieben:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	2 Stück
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	1 Stück
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke	3 Stück
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	1 Stück
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 Stück

Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, Stammumfang 12-16 cm

5.2. Straßenbegleitende Pflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Im Bereich der Straßen um den Westteil des Plangebietes sind folgende Baumanpflanzungen festgesetzt:

<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	1 Stück
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	3 Stück

Für die Verkehrsgrünfläche im Bereich der Garagen werden

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	3 Stück
----------------------------	-----------	---------

im Südteil des Plangebietes

<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	3 Stück
----------------------	-------------	---------

auf Extensivwiese festgesetzt.

Pflanzqualität: 3 x verpflanzt aus extra weitem Stand

5.3. Hausgärten/Ziergärten

Fassadenbegrünung / Kletterpflanzen:

Eine Begrünung der Fassaden, insbesondere auch von Nebengebäuden ist zulässig und ausdrücklich empfohlen. Zulässig sind sowohl Selbstklimmer als auch Spaliere und Rankgerüste.

Besonders empfohlen sind:

<i>Parthenocissus quinquefolia</i> var. <i>engelmannii</i>	Wilder Wein
<i>Parthenocissus tricuspidata</i> 'Veitchii'	
<i>Clematis</i> i.A.u.S:	Waldreben
(mit hohem "Eingrünungspotential" besonders <i>Clematis montana</i> i.S.)	
<i>Wisteria sinensis</i>	Glyzine
<i>Lonicera</i> i.A.u.S.	Heckenkirschen

Einfriedungen / Zäune:

Es sind grundsätzlich nur Hecken gemäß 5.1.3. zulässig. Holzzäune sind nur an den äußeren Grenzen des Plangebietes mit Ausnahme der öffentlichen Grünflächen zulässig.

Verbot bestimmter Pflanzungen:

Die Pflanzung von Koniferen ist nur in niedrigwüchsigen Arten und Sorten bis maximal 4 m Wuchshöhe zulässig.

5.4. Erhalt und Pflege der Pflanzen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB i.V.m. § 14 SächsNatSchG u. § 9 (1) SächsBO)

Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer oder Nutzer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausfälle sind artgleich zu ersetzen.

5.5. Schutz des Oberbodens (§ 1 (5) Nr. 7 u. § 202 BauGB)

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden wiederverwendungsfähig zu lagern und zu schützen. Mieten sind bis zu einer Höhe von 1,5 m sind zulässig.

5.6. Befestigte Flächen und bauliche Anlagen

Befestigte Flächen und bauliche Anlagen sind nach DIN 1892 und RAS-LG 1986 zu errichten, um den gesunden Fortbestand der Gehölze zu sichern.

5.7. Oberflächenwasser (§ 1 (5) Nr.7 BauGB)

Die Regenwasserableitung erfolgt für das auf den einzelnen Grundstücken anfallende unverschmutzte Wasser durch Versickerung.

5.8. Freiflächengestaltungspläne

Die Festsetzungen zur Grünordnung sind, soweit notwendig, mit der Eingabeplanung in qualifizierten Freiflächengestaltungsplänen zu konkretisieren (§ 83 (1) SächsBO).

6. EINGRIFFSBEWERTUNG

Die folgende Berechnung zur Kompensation des Eingriffs erfolgt grundsätzlich unter der Maßgabe, daß die grünordnerischen Festsetzungen (Kap. 5) eingehalten werden.

Zur Bewertung des Ausgleichs eines Eingriffs bzw. der Ermittlung des nach Realisierung der Baumaßnahme verbleibenden Defizits stehen eine Reihe von verschiedenen Berechnungsmethoden zur Verfügung, die i.d.R. auf Punktsystemen beruhen. Für den Freistaat Sachsen existieren bislang im Gegensatz zur Mehrzahl der alten Bundesländer noch keine verbindlichen Richtlinien. Dies gilt auch für die Bemessung der nach § 9 (4) SächsNatSchG möglichen Ersatzabgabe bei nicht voll ausgleichbaren Eingriffen.

Aufgrund der insgesamt guten Plausibilität und zugleich Nachvollziehbarkeit wird hier deshalb auf die allgemein anerkannte und vielfach angewandte Hessische Richtlinie zur Ausgleichsberechnung zurückgegriffen.

Der Hessische Bewertungsschlüssel geht dabei zunächst nur von der Bewertung des unmittelbaren Planungsgebietes aus. Verglichen werden Ist-Zustand und erreichbarer Zustand nach Durchführung des Eingriffes bzw. der Ausgleichsmaßnahmen. Für letztere wird ein Zustand zugrunde gelegt, der innerhalb von i.d.R. drei Jahren erreichbar ist.

Dies bedeutet z.B., daß für den Kronenbereich neu gepflanzter Bäume, die Breite neu angelegter Hecken etc. nur eine relativ geringe Fläche angerechnet werden kann. Hier wird pro Einzelbaum eine Fläche von 25 qm zugrunde gelegt. Die unter den Kronen liegenden Biotoptypen werden lt. Schlüssel jeweils zusätzlich angerechnet.

Grundsätzlich wird bei der Bewertung von Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Zweifelsfall die Punktbewertung immer zugunsten von Natur und Landschaft angesetzt. D.h., es wird der nach Maßnahmedurchführung auf jeden Fall erreichbare / verbleibende Zustand und nicht ein evtl. langfristig maximal möglicher Zustand angenommen.

Neben der vergleichenden Bewertung des eigentlichen Plangebietes vor und nach dem Eingriff bietet der Schlüssel die Möglichkeit, für Einwirkungen auf das Umfeld bis zu 10 Punkte/qm zusätzlich zu vergeben. Zusätzliche Punkte werden für Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, Störungen von Luftaustauschprozessen, vermehrten Emissionen etc. vergeben. Aufgrund der Lage des Planungsgebietes auf einer noch unbebauten Fläche am Ortsrand werden trotz angestrebter weitgehender Einfügung in das bestehende Ortsbild (vgl.

grünordnerische Festsetzungen) zusätzlich 2 Punkte/qm für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes angesetzt.

Zur Erleichterung der Nachvollziehbarkeit wird im folgenden der hessische Bewertungsschlüssel für die einzelnen Landschaftsstrukturen und Biotoptypen wiedergegeben.

Auf dieser Basis erfolgt anschließend die Kompensationsrechnung für den Eingriff.