

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr.12

G E M E I N D E M Ö L K A U
GRÜNORDNUNGSPLAN MÖLKAU OST · M 1 : 500
Gemarkung Mölkau · Flurstücke - Nr. 117/4, 117/5, 125

Auftraggeber

Gemeindeverwaltung Mölkau
Hauptstraße 23
04457 Mölkau

Auftragnehmer

Architektur + Planung
Grundmann Wöpke Hopf
Kantstraße 28
04275 Leipzig

Juni 1995

E - 214₁₃

Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlage für die Aufstellung von Grünordnungsplänen sind die §§ 4 und 7 (2) des Sächsischen Naturschutzgesetzes (SächsNatSchG) vom 16.12.1992. Die Gemeinden haben nach § 7 Abs. 2 einen Grünordnungsplan als ökologische Grundlage des Bebauungsplanes auszuarbeiten, der

"...eine Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft im Planungsgebiet sowie die Maßnahmen zur Verwirklichung der örtlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege" enthält.

Der Grünordnungsplan bildet die unterste Ebene der Landschaftsplanung.

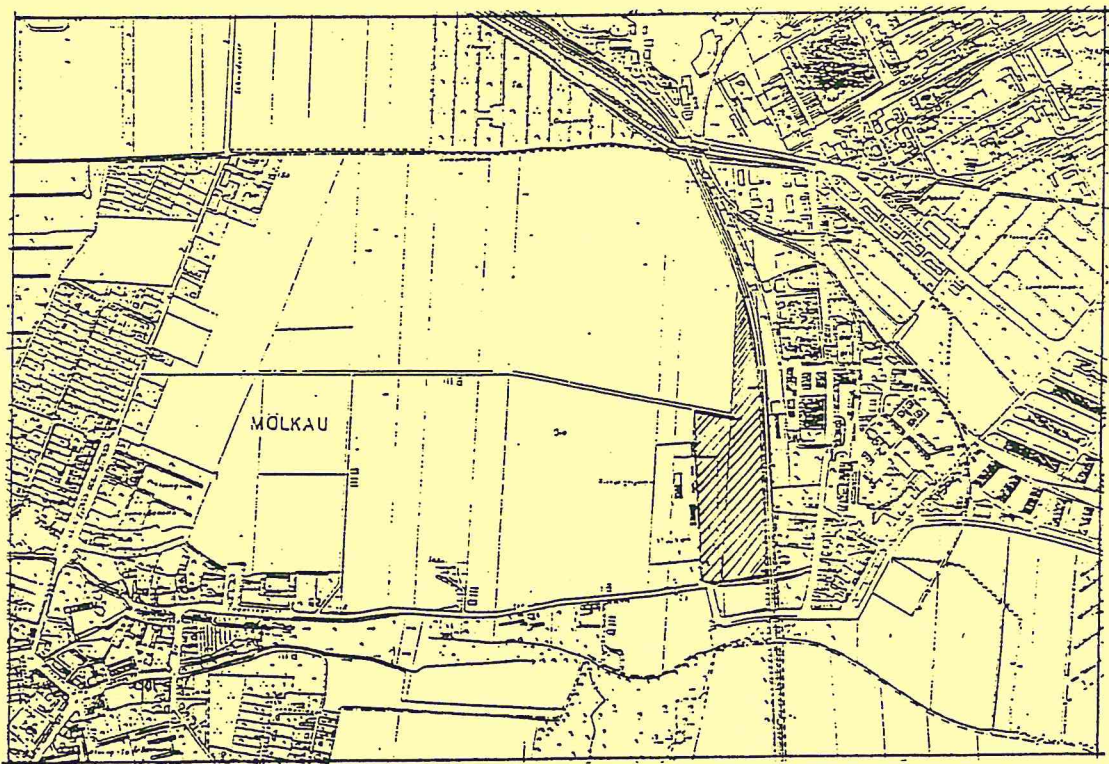
Im Sinne der Berücksichtigung der Belange der Umweltvorsorge entspricht der Grünordnungsplan als Bestandteil der Bauleitplanung den Forderungen des Baugesetzbuches (§ 1 BauGB).

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um einen Eingriff im Sinne § 8 SächsNatSchG handelt, ist die Vorlage von Plänen, *"...die eine Beurteilung des Eingriffs, der Ausgleichsmaßnahmen und des Endzustandes erlauben."*, angezeigt (§ 10 (3) SächsNatSchG).

Der Grünordnungsplan erhält erst durch die Aufnahme von grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan einen rechtlich verbindlichen Charakter.

Plangebiet

Kartenausschnitt ohne Maßstab.



Naturräume

Boden

Entsprechend der Bodengeologischen Karte von 1970 im M 1: 100 000 liegen Böden im Sandlößgebiet vor, beschrieben als ein **Substrat** von sandig -lehmigen Schluff bzw. sandiger Lehm bzw. schluffiger Sand (Sandlöß), stark lehmiger Flug- Sand 30 - 80 cm über kiesigem Sand mit häufig lehmigen Bändern.

Klima

Großräumig gehört die Gemeinde Mölkau in das Subkontinentale Binnentieflandsklima des Leipziger Landes, mit einem Jahresmittel von 8,6 -5,9 °C.

Wichtiger sind die kleinräumigen Untersuchungen.

Die Stadtklimauntersuchungen von 1992 (Kartengrundlagen Amt für Umweltschutz) geben folgenden Aussagen zum Plangebiet.

Die überplante Fläche ist eine Kaltluftentstehungsfläche mit einem mittlerem Abkühlungsgrad der Oberfläche.

Die Thermalscannerbefliegung Morgen (10.9.1992) gibt für das Plangebiet eine Temperatur in den Randbereichen (der Bebauung zugeordnet) von 4,7 °C an und die innenliegenden Flächen haben eine Temperatur von 3,8 °C.

Bei der sich östlich (Gewerbe) und westlich (Wohnbebauung) anschließende Bebauung liegen bereits Temperaturen von 7,3°C - 8,2°C vor.

Die Thermalkarte Abend gibt folgende Aussagen:

Plangebiet 6,4°C - 7,4°C

umliegend Bebauung 9,0°C - 9,9°C

Die Temperaturdifferenzen - der Grad der Geländeabkühlung - ist bei der Ackerfläche erwartungsgemäß höher als bei der angrenzenden Bebauung.

Man kann davon ausgehen, daß nach der Versiegelung des Plangebietes sich die Temperaturdifferenzen und der Grad der Abkühlung verringert.

Flora und Fauna

Vegetationskartierung siehe Plan der Bestandsaufnahme.

Zum Zeitpunkt der Vegetationskartierung im März wurden keine faunistischen Beobachtungen gemacht.

Planung

1. Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt

Boden

- Versiegelungsmöglichkeit bis 80% auf dem bis jetzt fast unversiegeltem Grundstückes.
- Forderung der ordnungsgemäßen Sicherung des Oberbodens
- Aushubmassen sind auf dem grundstückseigenem Gelände weitgehendst unterzubringen

Klima

- durch die großräumig angrenzenden westliche Ackerflächen, die südliche Ritzschkeue und die relativ geringe Flächeninanspruchnahme wird die Funktion der Fläche als Kaltluftentstehungsfläche mit einem mittlerem Abkühlungsgrad erhalten bleiben.
- Die Temperaturdifferenz wird sich der angrenzenden Bebauung angleichen.

Wasser

- das anfallende Oberflächenwasser wird in einem Regenrückhaltebecken gesammelt, erforderlich ist eine naturnahe Gestaltung der geplanten Anlage

2. Tier- und Pflanzenwelt, einschl. ökolg. Wertigkeit

- Bei der Bewertung der Flächen im IST - Zustand (Plan Bestandsaufnahme und Bewertung) werden 12.655 Biotopwertpunkte ermittelt.
- Im Vergleich zum geplanten Endzustand ergibt sich ein Biotopwert von 6.370.
- Der Ausgleich innerhalb der Planung ist mit 50 % gegeben.

3. Eigenart, Vielfalt, Schönheit des Landschaftsbildes

- durch die geringe Flächengröße, die Begrenzung durch Bundesbahn, Acker und Gewerbe kann von einer geringen Bewertung o. g. Punktes ausgegangen werden.

Ausgleichsabgabe

Entsprechend der Verordnung des Sächs. Staatsministeriums für Umwelt und Landesentwicklung über den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft vom 30.3.1995 wird folgendes vorgeschlagen.

Die Bemessung der Ausgleichsabgabe richtet sich nach der Dauer und Schwere des Eingriffes, dazu wird die NatSchAVO §4 Abs.2 herangezogen "Werden durch den Eingriff überwiegend Funktionen des Naturhaushaltes oder die Tier - und Pflanzenwelt erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt, beurteilen sich Dauer und Schwere des Eingriffes nach der Wertigkeit der in Anspruch genommenen Flächen"

Die Ausgleichsabgabe könnte über die NatSchAVO §5 Abs.3 1. Abschnitt geregelt werden " im Falle des § 4 Abs.2 ein Mindestbetrag von 1 DM und ein Höchstbetrag von 5 DM pro Quadratmeter der direkt in Anspruch genommenen Fläche;"

Empfohlen wird die Ermittlung der Höhe der Ausgleichsabgabe wie folgt:
Überschläglich 26.837 m² überbaute und für den Naturhaushalt verlorengegangene Fläche x 4,00 DM.

Es käme zu einer gesamten Ausgleichsabgabe von ca. **100.000,- DM**, diese Gelder sind im Gemeindegebiet objektbezogen für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung der Landschaft wieder einzusetzen.

Grünordnerische Festsetzungen durch Text

1. Anpflanzung von Bäumen , Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1.1. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB und § 9 Abs. 1 Sächs BO

Die Grundflächenzahl von 0,8 darf nicht überschritten werden, die nicht überbaute Grundstücksfläche ist als Vegetationsfläche (mind. 20% des Gesamtgrundstückes) anzulegen. Je 300m² Vegetationsfläche ist ein Baum 1. Ordnung oder zwei Bäume 2. Ordnung sowie eine Strauchpflanzung von 100m² anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Fertigstellung und Bepflanzung der privaten Grünflächen ist spätestens 12 Monate nach Bezugsfertigkeit der Gebäude abzuschließen.

1.2. Strassenbegleitende Anpflanzung von Bäumen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Pflanzung von Bäumen der Art Baumhasel - *Corylus colurna* (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 14 - 16 cm), im straßenseitigen Grundstücksbereich, entsprechend Planeintrag. Ein Verschieben der Standorte entlang der Grundstücksgrenzen ist im Rahmen der Ausführungsplanung möglich (max. 3m).

2. Bindungen für Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Es sind standortgerechte Gehölze zu verwenden, entsprechend dem "Merkblatt zur Bepflanzung mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen" erarbeitet von dem StUFA, Abteilung Naturschutz und Landschaftspflege vom 11.11.1994.

Die Pflanzungen sind vom Grundstückshalter im Wuchs zu fördern und durch Pflege zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind bei Standorteignung artengleich auf Kosten des Grundstückseigentümers zu ersetzen.

3. Private Zufahrten, Stellplätze, Gehwege

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zufahrten, Stellplätze und Gehwege im nicht überbaubaren Grundstücksbereich sind aus Gründen der Minimierung des Versiegelungsgrades offenporig zu gestalten. Möglich sind u.a. Schotterrasen und Rasengittersteine.

4. Nebenanlagen

§ 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne §14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.1. Anlegen einer Hecke entlang der Nord- und Westseite, entsprechend Planeintrag. Die Hecke ist dreireihig als halbdurchblasbare, gestufte Baumhecke zu gestalten und auf Dauer zu erhalten. Es gilt die Pflanzliste. Um den lockeren Aufbau und damit die "Durchblasbarkeit" als Voraussetzung für eine maximale Windschutzwirkung zu erhalten, ist eine einzelstammweise Bewirtschaftung der Hecke (Stockhieb, Astung) notwendig. An der grundstücksabgewandten Seite ist

die Entwicklung einer mindestens 2 m breiten Saumzone zu gewährleisten (1 Mahd/Jahr einzelne Teilbereiche auslassend).

5.2. Entlang der Ostseite ist eine gestufte 5m -7m breite Baumhecke mit Saumzone anzulegen. Es gilt die Pflanzliste. Bewirtschaftung entsprechend Punkt 2.1.

5.3. In der Nordspitze ist entsprechend Darstellung eine extensiv bewirtschaftete Grünfläche (ein- bis zweimalige Mahd/Jahr) mit einzelnen standortgerechten Baum- und Strauchgruppen entsprechend Pflanzliste anzulegen.

5.4. Die Anlagen zur Regenwasserrückhaltung, und -versickerung sind, unter Berücksichtigung der Zufahrtsmöglichkeit, mit Gehölzen (Pflanzliste, Qualität der Bäume: H, 2 x v, mB, 12 - 14 cm; Sträucher: 2 x v) zu umgrünen. Landschaftsrasen ist einzusäen und extensiv zu pflegen (eine Mahd/Jahr). Das Versickerungsbecken ist naturnah zu gestalten. An den Ufern ist lediglich eine Initialpflanzung mit Sumpf- und Röhrichtpflanzen vorzunehmen.

Grünordnerische Empfehlungen

1. Artenwahl für die Neuanpflanzungen in den nicht überbaubaren Grundstücksbereichen

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollten die Gehölze der empfohlenen Pflanzliste Verwendung finden. Ziergehölze sollten auf die Eingangsbereiche beschränkt bleiben und nicht für die Grundstückseinfriedung verwendet werden. Auf Koniferen und exotisch wirkende Gehölze sollte generell verzichtet werden.

2. Fassaden- und Dachbegrünung

Zur Durchgrünung des Gebietes, sowie der Verbesserung des Mikroklimas und der Wärmedämmung der Gebäude wird Begrünung von Fassaden, insbesondere ungegliederten Giebelwänden (u.a. auch Brandwände, Einfriedungsmauern, Zäune) und Dächern (Flachdächer und Dächer bis 15% Neigung) empfohlen. Es sollten für die Wandflächen der Gebäude auf der Nord- und Westseite immergrüne Kletterpflanzen und auf der Südseite mit laubabwerfende Gehölzen verwendet werden. Dächer können extensiv begrünt werden.

3. Pflanzgebot

Zur Durchsetzung der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen auf den Privatgrundstücken und Einhaltung der Fristen wird der Gemeinde die Aufstellung eines Pflanzgebots nach § 178 BauBG empfohlen.

4. Regenrückhaltebecken

Gestaltung des Regenrückhaltebeckens und des offenen Versickerungsbeckens als naturnahen Teich. Das Becken sollte in seinem tiefsten Bereich einen Dauerstau von 1,50 m und unter Wasser stehende flache Uferbereiche (10 - 50 cm Wassertiefe) aufweisen. Beckengrund und Ufer sind mit einem Lehm - Kies - Sand - Gemisch zu bedecken. Die Ufer sollen flacher als 1 : 2 sein. Die Anlage von Flachwasserzonen, insbesondere am nördlichen Gewässerrand, mit einem Böschungswinkel von 1:10 bis 1:5 wird empfohlen.

Pflanzliste

Bäume:

Feldahorn	- Acer campestre
Hängebirke	- Betula pendula
Hainbuche	- Carpinus betulus
Esche	- Fraxinus excelsior
Vogelbeere	- Sorbus aucuparia
Vogelkirsche	- Prunus avium
Stieleiche	- Quercus robur
Traubeneiche	- Quercus petraea
Winterlinde	- Tilia cordata
Feldulme	- Ulmus minor
Weide in Arten	- Salix spec.
Erle in Arten	- Alnus spec
Obstbäume als Hochstamm veredelt	

Sträucher:

Blutroter Hartriegel	- Cornus sanguinea
Hasel	- Corylus avellana
Schlehe	- Prunus spinosa
Pfaffenhütchen	- Evonymus europaeus
Gemeiner Schneeball	- Viburnum opulus
Hundsrose	- Rosa canina
Echte Brombeere	- Rubus fruticosus
Himbeere	- Rubus idaeus
Eingrifflicher Weißdorn	- Crataegus monogyna

In geschützten, wärmebegünstigten Lagen außerdem geeignet:

Speierling	- Sorbus domestica
Elsbeere	- Sorbus torminalis
Stachelbeere	- Ribes uva-crispa
Steinweichsel	- Prunus mahaleb
Kornelkirsche	- Cornus mas
Gemeiner Blasenstrauch	- Colutea arborea
Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana

Bodendecker:

Efeu	- Hedera helix
Scheinquitte	- Chaenomeles japonica
Immergrün	- Vinca major
Gefleckte Taubnessel	- Lamium maculatum
Storachschnabel	- Geranium macrorrhizum