

Landratsamt Leipzig

16. DEZ. 1993

Büropark "Novalis" Leipzig Nord (Podelwitz)

Landratsamt Leipzig

Eing 28. MRZ 1994

Grünordnung

und

Landschaftspflegerischer Begleitplan

GLIS GmbH - Gutachterbüro für Landschafts-, Industrie- u. Stadtökologie

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

Polenzstr. 2e
04821 Brandis
Tel./Fax: 034292-2496

E-29.1

~~**E-28.1**~~

INHALT

1.	Veranlassung	1
2.	Rechtliche Grundlagen der Landschaftspflegerischen Begleitplanung / Grünordnungsplanung	2
3.	Planungs- / Untersuchungsgebiet	3
3.1.	Naturräumliche Einordnung	3
3.2.	Planungsgebiet	3
3.2.1	Lage, Größe und Einordnung	3
3.2.2.	Planungsziele	5
4.	Zustandsbeschreibung des Plangebietes	7
4.1.	Oberflächengestalt / Relief	7
4.2.	Klima	7
4.3.	Boden	8
4.4.	Geologie	8
4.5.	Hydrologie	8
4.6.	Landschaftsinventar / -bild / Biotoptypen	10
4.6.1.	Zustandsbeschreibung	10
4.6.2.	Landschaftsplanung	15
4.7.	Vegetation	15
4.7.1.	Potentielle natürliche Vegetation	15
4.7.2.	Reale Vegetation	17
4.8.	Fauna	21
4.9.	Schutzgebiete / geschützte Biotope	24
4.10.	Ökologische Bewertung	25
5.	Planungen und Nutzungsregelungen zur Grünordnung sowie zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft	30
5.1.	Pflanzungen nördlich der Alten Salzstraße auf den Flächen mit Leitungsrechten	31
5.2.	Hecke / Randbepflanzung zum Autohaus	32
5.3.	Hecke entlang Delitzscher Landstraße	33
5.4.	Geschlossene Gehölzfläche und gehölzgruppen südlich und nördlich der überbaubaren Grundstücksfläche	33
5.5.	Pflanzungen an, vor und zwischen den Gebäuden	34
5.6.	Straßenbegleitende und Platzbepflanzung	35
5.6.1.	Nördliche Randstraße	35
5.6.2.	Delitzscher Landstraße	35
5.6.3.	Einfahrten / westlicher Ring	35
5.6.4.	Südseite Platz B	35
5.6.5.	Platz B	35
5.6.6.	Platz A	35

5.7.	Fassadenbegrünung	36
5.8.	Dachbegrünung	36
5.9.	Grasflächen / Wiesen	36
5.10.	Erhalt und Pflege der Pflanzen	36
5.11.	Schutz des Oberbodens	37
5.12.	Oberflächenwasser	37
5.13.	Freiflächengestaltungspläne	37
6.	Eingriffsbewertung	38
7.	Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen	48
7.1.	Vorschläge für Maßnahmen	48
7.1.1.	Bepflanzung der Südseite der Alten Salzstraße	48
7.1.2.	Naturnahes Regenrückhaltebecken	48
7.2.	Bewertung / Ausgleichsberechnung	50
8.	Kostenschätzung	52

Anhang: Formblätter zum Landschaftsinventar

1. VERANLASSUNG

An der südwestlichen Grenze der Gemeinde Podelwitz, Landkreis Leipzig, soll zwischen Delitzscher Landstraße und Podelwitzer Straße ein eingeschränktes Gewerbe- und Sondergebiet entstehen.

Geplant sind eine weitgehend auf Büros eingeschränkte gewerbliche Nutzung sowie ein Hotelkomplex, ergänzt durch Nahversorgungseinrichtungen für den im Gebiet beschäftigten Personenkreis.

Als Maß der Nutzung ist eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,3 bezogen auf die Bruttofläche festgesetzt.

Das Gebiet wird bisher ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Es bestehen keine Vorgaben durch bestehende Bebauung.

Aufgabe der vorliegenden Planung ist es, auf der Basis einer detaillierten Zustandsbeschreibung vor Baubeginn, die Erheblichkeit des Eingriffs zu prüfen, grünordnerische Festsetzungen zur Eingriffsminimierung bzw. zum Ausgleich zu treffen, sowie gegebenenfalls im Ergebnis einer Bilanzierung zusätzliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen darzustellen.

Die Festsetzungen erhalten durch Übernahme in den Bebauungsplan außenverbindliche Rechtswirkung.

2. RECHTLICHE GRUNDLAGEN DER LANDSCHAFTSPFLE GERISCHEN 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 im Sächsischen Naturschutzgesetzes (SächsNatSchG vom 16.12.1992).

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, zum Ausgleich und gegebenenfalls zum Ersatz sind durch den Planungsträger im Fachplan oder im Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) darzustellen (§ 11 SächsNatSchG) und im Rahmen des Genehmigungsverfahrens verbindlich festzusetzen.

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 BNatSchG 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. PLANUNGS- / UNTERSUCHUNGSGEBIET

3.1. Naturräumliche Einordnung

Das Gebiet liegt im Naturraum der Leipziger Tieflandsbucht. Es ist Bestandteil des "Leipziger Landes", einer elster-saalekaltzeitlichen Grundmoränenlandschaft mit nur sehr geringen Reliefbewegungen und Höhen unter 150 m NN. Großräumig prägend sind vor allem die ausgedehnten Auensysteme von Mulde, Parthe, Elster und Pleiße.

Südlich des eigentlichen Plangebietes ist der Auenbereich der Nördlichen Rietzschke in einer insgesamt stark anthropogen überformten Landschaft zu erkennen.

3.2. Planungsgebiet Büropark "Novalis"

3.2.1. Lage, Größe und Einordnung

Das Planungsgebiet befindet sich am südwestlichen Rand der Gemeinde Podelwitz (Landkreis Leipzig) auf dem Flurstück 219. Es umfaßt eine Fläche von ca. 11,5 ha und befindet sich in privatem Besitz.

Südlich wird das Gebiet von der "Alten Salzstraße" begrenzt, die heute hier nur noch ein wassergebundener Wirtschaftsweg ist. Sie ist zugleich Gemarkungsgrenze zwischen Podelwitz und Wiederitzsch. Die westliche Grenze bildet die Delitzscher Landstraße (B 184), östlich wird das überplante Gebiet von der Podelwitzer Straße abgeschlossen. Nördlich befindet sich zwischen Flurstücksgrenze und Autobahn ein Filterbrunnenriegel.

Die genaue Lage ist aus der folgenden Karte zu ersehen.

Die Erschließung ist von Norden her geplant, die "Alte Salzstraße" soll als Grünzeug mit Fuß- und Radweg erhalten/wiederhergestellt werden (vgl. dazu auch den Entwurf des Landschaftsplanes der Gemeinden Wiederitzsch, Lindenthal und Podelwitz). Durch die nahe Autobahn ist eine günstige Verkehrsanbindung ebenso gewährleistet wie durch die angrenzende Bundesfernstraße. Weitere geplante Maßnahmen (Straßenbahn, S-Bahn) werden die Anbindung weiter verbessern.

In der südwestlichen Ecke entsteht im unmittelbaren Anschluß an die Kleinsiedlungsbebauung von Wiederitzsch auf der Basis eines genehmigten Vorhaben- und Erschließungsplanes ein Autohaus.

Südlich der "Alten Salzstraße" befindet sich ein Wohnungsbaustandort in Planung.

Für die Gesamtbeurteilung des Eingriffs sind weitere Vorhaben im Leipziger Nordraum von Bedeutung. Die wichtigsten sind:

- Sechsspuriger Ausbau der vorhandenen Autobahn
- Neubau einer ICE- und S-Bahn-Strecke zwischen Autobahn und Planungsgebiet
- Neubau der Leipziger Messe östlich des Gebietes (in diesem Zusammenhang auch Sanierung Müllberg Seehausen)
- Neubau des Güterverkehrszentrums
- Ausbau des Flugplatzes Leipzig-Halle
- Planung weiterer Wohn- und Gewerbegebiete auf den Territorien von Podelwitz, Wiederitzsch und Lindenthal (vgl. Flächennutzungspläne).

Angesichts der bereits in der Vergangenheit stark anthropogen überformten und ausgeräumten Landschaft einerseits und des enorm hohen Investitions- und Planungsdruckes andererseits kommt Maßnahmen zum Erhalt vorhandener wertvoller Landschaftselemente und zur ökologischen Aufwertung des Leipziger Nordraumes eine besonders hohe Bedeutung zu. Darstellungen dazu finden sich u.a. im Entwurf zum Landschaftsplan der o.g. Gemeinden und im Entwurf des Teillandschaftsplanes zur Neuen Messe Leipzig. Auf Zustand, Planungen und Vorhaben wird unten noch näher eingegangen.

3.2.2. Planungsziele

Folgende städtebaulichen Ziele sollen mit dem vorliegenden Bebauungsplan erreicht werden:

- Ansiedlung von Büronutzung und Hotelnutzung zur Schaffung von Arbeitsplätzen.
- Ergänzung durch kleine Nahversorgungs-Dienstleistungseinrichtungen für den im Planungsgebiet tätigen Personenkreis.
- Verhinderung der Ansiedlung strukturfremder oder schädlicher Nutzungen.
- Aufwertung des Bereiches entlang der Delitzscher und der Podelwitzer Straße und damit Beitrag zur Sanierung des Leipziger Nordbereiches.
- Als Maß der Nutzung wird einheitlich in GE, SO und MI eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,3 bezogen auf das Bruttobauland festgelegt.
- Gestaltung eines differenzierten Ortsbildes, das sich um zwei Plätze gruppiert.

- Ausgleich der Maßstabsbrüche und Einbindung des südlich vom Plangebiet geplanten Nachbargebäudes in ein städtebauliches Gefüge.
- Wiederherstellung des historischen Denkmals "Alte Salzstraße" als Grünzug mit begleitender Bauflucht.
- Anlage der Bebauungsränder parallel zu den umgebenden Straßen.
- Staffelung der Bebauung:
- Ausgehend von einer zentralen Dominante fällt die Traufhöhe zu den Rändern des Plangebietes ab.

Eine ausführliche Darstellung wird im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan gegeben.

4. ZUSTANDSBESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

4.1. Oberflächengestalt / Relief

Das Untersuchungsgebiet liegt im Bereich der Grundmoräne des insgesamt elster- und saale-eiszeitlich geprägten Gebietes.

Neben den großen, breiten Auen des Elster-Pleisse-Luppen-Komplexes und der Parthe wirkt das Alluvion der Rietzschke eher sehr bescheiden (vgl. unten). Teilweise ist die südlich des Plangebietes liegende Nördliche Rietzschke nur als Einschnitt in den anstehenden Geschiebemergel erkennbar, fluviale Auenablagerungen fehlen dort. Insgesamt ist ein flaches Muldental erkennbar.

Das Relief des Plangebietes ist sehr flach geneigt bis eben. Es neigt sich von 131 m NN im Nordwesten auf 126 m NN im äußersten Süden an der Alten Salzstraße.

4.2. Klima

Das Plangebiet liegt im Klimabezirk "Leipziger Bucht" des Binnenlandklimas mit starkem subkontinentalen Einfluß (nördliche Ausprägung). Als repräsentative Station kann Leipzig mit einer Jahresmitteltemperatur von 9,3 °C und 618 mm jährlicher Niederschlagssumme gelten.

Hauptwindrichtungen sind West - Südwest im Juli bzw. Südwest - West im Januar. Im jährlichen Mittel ergibt sich folgende Verteilung (1961 - 1980; Quelle: Amt für Meteorologie):

West:	11%
West-südwest:	14%
Süd-südwest:	11%
Süd:	10%
Süd-südost:	6%
Ost-südost:	4%
Ost:	8%
Ost-nordost:	6%
Nord-nordost:	4%
Nord:	5%
Nord-nordwest:	7%
West-nordwest:	8%
Windstille	6%

Die Sonnenscheindauer beträgt im Januar im Mittel 54 h, im Juli 221 h. Der erste Frosttag ist im Mittel am 26.10., der letzte am 14.04. zu erwarten.

Bestimmendes Element für das Klima im Leipzig Raum sind die Niederschlagsmengen, die vom Nordwesten nach Südosten deutlich abnehmen. So beträgt der Unterschied zwischen Schkeuditz im Westen und Naunhof im Osten schon fast 100 mm/a.

Nach STUHRMANN (1991) lassen sich die folgenden Tendenzen in den letzten Jahrzehnten erkennen:

- Anstieg der Niederschlagssumme
- Anstieg der Lufttemperatur
- Abnahme der Gewittertage
- Abnahme der Nebeltage
- Abnahme der Sonnenscheindauer.

Diese Tendenzen dürfen neben allgemeinen klimatischen Entwicklungen vor allem auch mit der zunehmenden Urbanität in Zusammenhang stehen (mit Ausnahme der Abnahme von Nebel und Gewittertagen). Sie stimmen mit den allgemeinen Beobachtungen zur Entwicklung des Klimas in Großstädten bzw. Ballungsräumen überein.

Der bisher offene Landschaftscharakter verleiht dem Gebiet eine gewisse Bedeutung für die Frischluftversorgung von Wiederitzsch (wesentliche Windrichtung). Die südlich gelegene Rietzschkeue ist nur sehr gering ins Relief eingesenkt und z.T. verbaut bzw. eingeeengt, so daß sie als Abflußlinie für Frisch- und Kaltluft nur von untergeordneter Bedeutung ist.

4.3. Boden

Das Gebiet liegt inmitten der Leipziger Tieflandsbucht.

Das Gebiet (Grundmoräne) mit meist mächtigen Geschiebelehmdecken ist durch stauvergleyte Böden, überwiegend Sandlöß geringer Mächtigkeit bzw. Fahlerdeböden, geprägt. Es dominieren Decksandlöß-Parabraunerden mit Sandlößtieflehm. Die Bodenwertzahlen im Norden Leipzigs liegen nach der Reichsbodenschätzung von 1934 zwischen 38 und 78, für das Podelwitzer Gebiet überwiegend zwischen 55 und 70, weisen also auf eine hohe bis sehr hohe Bonität hin.

4.4. Geologie

Im geologischen Normalprofil sind Geschiebelehm und -mergel mit Sandlinsen und Sand mit Schmelzwasser-Schufflinsen saalekaltzeitlicher sowie Geschiebemergel, Sand und Kies elsterkaltzeitlicher Herkunft zu erwarten:

0 - 30 cm: Löß, Lößlehm, Sandlöß

30 cm - 20 m: Geschiebelehm und -mergel mit Einlagerungen

20 - 35 m: Schotter

ab 35 m: Ton, Sand, Braunkohle

Die tiefliegenden, prätertiären Schichten bestehen aus Granit und Granodiorit (Proterozoikum; im Umfeld Leipziger Grauwacke).

4.5. Hydrologie

Im Gebiet findet sich ein bedecktes oder unteres Lockergesteins-Grundwasserstockwerk vorwiegend als Hauptgrundwasserleiter mit oft gespanntem Grundwasser in Sanden und Kiesen unter zusammenhängender Geschiebemergeldecke. Im Durchschnitt liegen die Grundwasserleiter im Gebiet 8-15 m tief.

Die Grundwasserdynamik ist im Planungsgebiet wesentlich durch den Braunkohlentagebau beeinflusst. Durch den nördlich angrenzenden Filterbrunnenriegel wird das Grundwasser z.Z. deutlich abgesenkt.

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Die natürliche Entwässerung erfolgt über das System der Nördlichen Rietzschke in Richtung Elster. Ihre Wasserqualität ist schlecht (III - IV), eine kontinuierlichere Wasserversorgung erscheint auch im Hinblick auf die angedachte künftige Funktion in der Landschaft wünschenswert.

4.6. Landschaftsinventar / Landschaftsbild / Biotoptypen

4.6.1. Zustandsbeschreibung

Eine vollständige Inventarisierung der Landschaft ist eine der wesentlichsten Voraussetzungen für eine fundierte Bewertung. Die Darstellung erfolgt für das eigentliche Plangebiet und die weitere Umgebung in der folgenden Karte, die einzelnen aufgenommenen Strukturen werden anhand von Formblättern kurz charakterisiert (Anhang).

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

Das Plangebiet selbst umfaßt nahezu ausschließlich eine früher intensiv genutzte Ackerfläche. Lediglich an den Straßenrändern finden sich schmale ruderalisierte Säume, erwähnenswert ist der ruderale Hochstaudensaum entlang der Alten Salzstraße. Es ist auf den Fotos 1 - 6 dargestellt.

In der Umgebung des Plangebietes fallen vor allem die Elemente der Rietzschkeue auf (Baumgruppen).

Entlang der Podelwitzer Straßen stehen im südlichen Abschnitt Kirschen (sehr schlechter Zustand), nördlich des Plangebietes alte Birnbäume, jeweils auf der östlichen Straßenseite.

Bemerkenswert ist nördlich des Plangebietes die relativ struktur- und artenreiche Böschungshecke entlang der Autobahn.

Insgesamt handelt es sich um eine hochgradig ausgeräumte, anthropogen überformte Agrarlandschaft, die einer deutlichen ökologischen Aufwertung bedarf. Eine ökologische Bewertung der einzelnen Strukturen wird hinten vorgenommen (Ausgleichsberechnung).



Foto1: Alte Salzstraße, Blick Richtung Osten, links das Plangebiet



Foto 2: Das Planungsgebiet von der Alten Salzstraße Richtung Norden; Im Hintergrund die Autobahn, vorn ruderalisierter Hochstaudensaum



Foto 3: Blick über das Gebiet von der westlichen Ecke; im Vordergrund die Baustelle des Autohauses

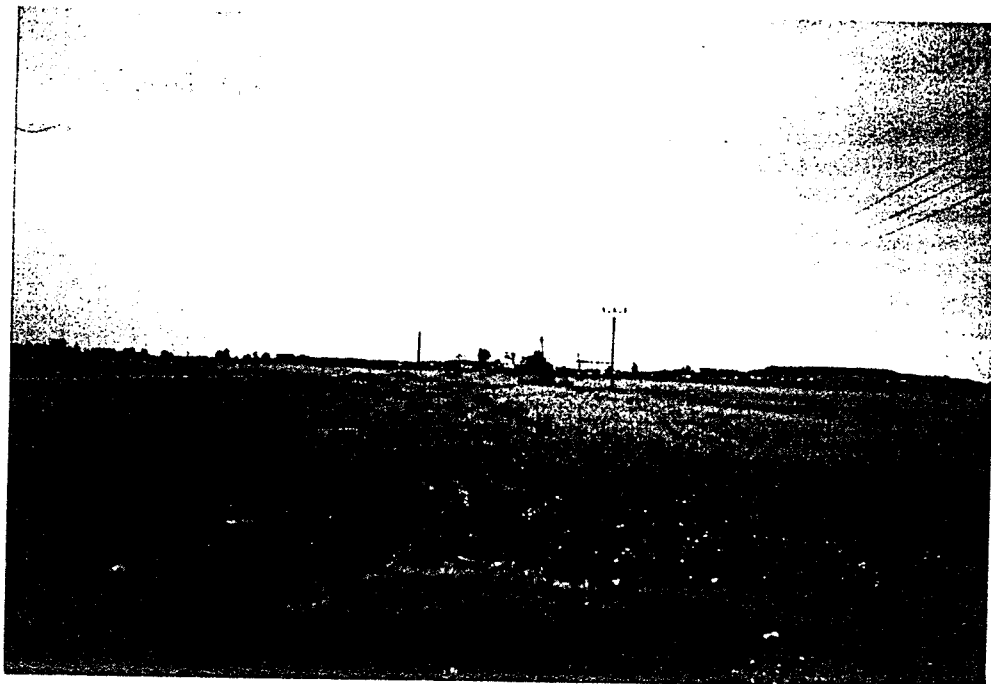


Foto 4: Der Filterbrunnenriegel nördlich des Plangebietes

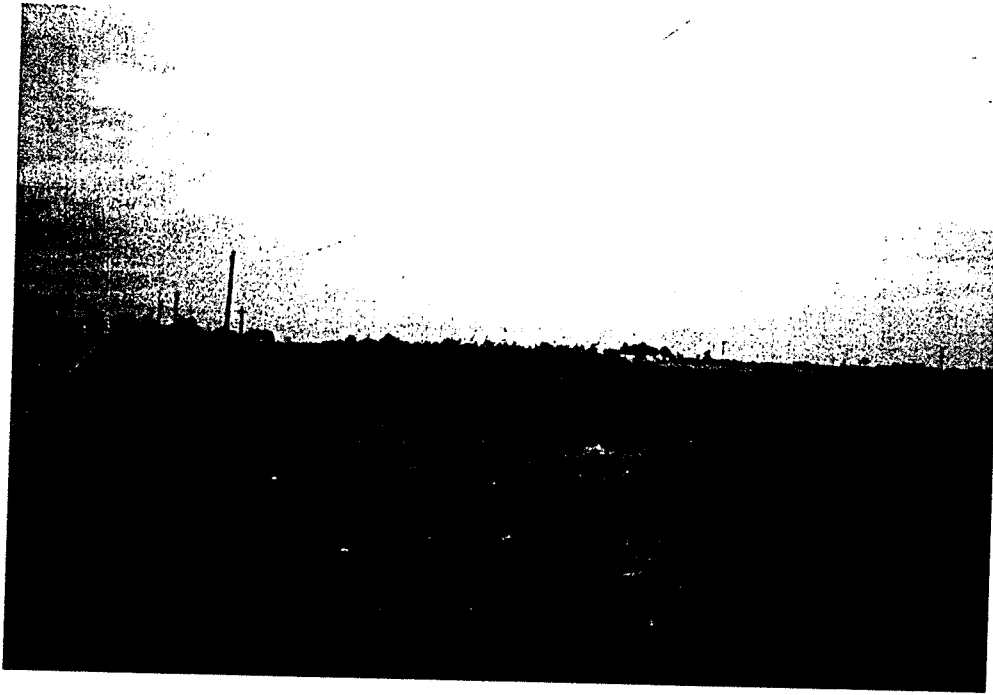


Foto 5: Westliche Begrenzung des Plangebietes: B184, Blick Richtung Norden



Foto 6: östliche Begrenzung des Plangebietes: Straße Wiederitzsch-Podelwitz, im Hintergrund die Autobahn

4.6.2. Landschaftsplanung

Für die Gemeinden Podelwitz, Wiederitzsch und Lindenthal liegt der Entwurf eines Landschaftsplanes vor. Er wird auf S. 16 als Karte auszugsweise wiedergegeben.

Das Plangebiet ist im LSP mit dem Entwicklungsziel VI (Bauliche Nutzung) belegt. Wesentliche Forderungen zur Entwicklung der Landschaft im Gesamtraum betreffen vor allem die Schaffung durchgängiger Grünzüge von der Stadt Leipzig ins Umland. Von besonderer Bedeutung ist dabei das Auensystem der Nördlichen Rietzschke. Im Stadtgebiet von Leipzig bereits ausgewiesen, ist eine Festsetzung als Landschaftsschutzgebiet auch für den Landkreis Leipzig geplant (einschließlich Tannenwald Lindenthal). Weitere Grünzüge sollen zusätzlich geschaffen werden, so auch östlich des Plangebietes in Richtung Podelwitz.

Von besonderer Bedeutung für das Plangebiet ist die vorgesehene Wiederherstellung der Alten Salzstraße als Fuß- und Radweg in Verbindung mit einem durchgängigen Grünzug. Diese Planung betrifft des südlichen Geltungsbereich des B-Planes unmittelbar und bietet außerdem Ansätze für weitere Ausgleichsmaßnahmen.

4.7. Vegetation

4.7.1. Potentielle natürliche Vegetation

Um 1000 bestand die natürliche Vegetation des Gebietes nach HEMPEL aus einem Eichen-Hainbuchenwald mit einem sich nördlich anschließenden hainbuchenreichen Eichen-Buchenwald.

Als die heutige potentielle Vegetation des Gebietes nennt der gleiche Autor - mit Ausnahme der eigentlichen Auenbereiche - ein Brixoides-Carpinetum. Diese Gesellschaft ist im Gebiet nicht mehr erhalten. Sehr kleine Reste der potentiell natürlichen Auenvegetation sind im Uferbereich der Rietzschke noch an wenigen Stellen zu erahnen. Wesentlich sind die Hinweise auf zukünftige Gehölzanpflanzungen, die sich aus dieser potentiellen Vegetation ergeben.

Als Grünlandgesellschaften sind vor allem wechselfeuchte Glatthaferwiesen (*Arrhenatherum elatioris galietosum*) charakteristisch.

BAULICHE NUTZUNG LAUT FLÄCHENNUTZUNGSPLAN




















WLP REGIONALE PLANUNGS- UND ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT MBH
GLIS GUTACHTERBÜRO FÜR LANDSCHAFTS-, INDUSTRIE- UND STADTÖKO-
"IM ALTEN HOF"
W-5203 MUCH-HUVEN 32
POLENZSTR. 2E
O-7253 BRANDIS



4.7.2. Reale Vegetation

Den weitaus größten Teil der Planungsfläche nimmt in der Vergangenheit intensiv genutzte Ackerfläche ein. Lediglich am Südrand hat sich ein ausdauernder Ruderalsaum mit einer Reihe von Hochstauden herausgebildet. Wenig Bedeutung haben die intensiv gepflegten Straßenränder an der Ost- und Westgrenze.

Im folgenden werden Listen der wichtigsten vorkommenden Pflanzenarten für die einzelnen Teilbereiche wiedergegeben, die jeweilige Lage ist aus der beigefügten Übersichtskarte erkennbar.

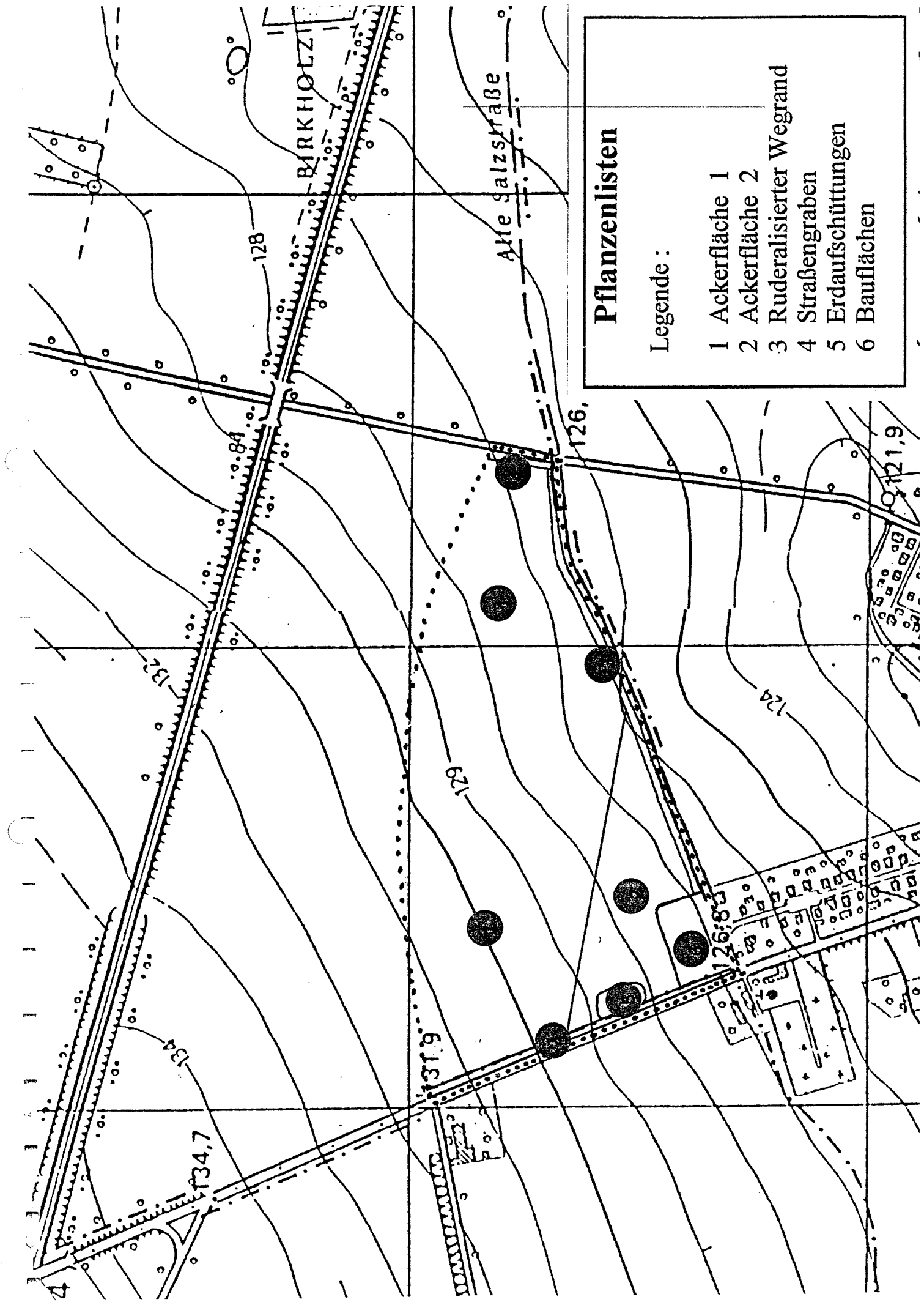
Es treten keine besonders wertvollen Pflanzengesellschaften oder bemerkenswerte Arten auf. Vielmehr zeigen sich die typischen Bilder einer zuletzt (Bauerwartung) nicht mehr intensiv gepflegten Ackerfläche, ruderalisierter Säume (mit Eindringen der ehemaligen ackerbaulichen Nutzpflanzen - hier v.a. Raps) und degenerierter Arrhenathereten (Straßenrand).

1 Ackerfläche (1)

Brache eines diesjährigen Rapsfeldes

Artenliste:

Brassica napus
Matricaria inodora
Taraxacum officinale
Chenopodium album
Lactuca serriola
Cirsium vulgare
Lamium purpureum
Rumex acetosa
Cirsium arvense
Rumex obtusifolius
Sisymbrium loeselii
Conyza canadensis
Dactylis glomerata
Atriplex oblongifolia
Artemisia vulgaris



Pflanzenlisten

Legende :

- 1 Ackerfläche 1
- 2 Ackerfläche 2
- 3 Ruderalisierter Wegrand
- 4 Straßengraben
- 5 Erdaufschüttungen
- 6 Bauflächen

2 Ackerfläche (2)

Brache, vermutlich bereits aus dem Vorjahr mit dominantem *Lactuca serriola*

Artenliste:

Lactuca serriola
Matricaria inodora
Taraxacum officinale
Chenopodium album
Artemisia vulgaris
Sisymbrium officinale

3 Nordseite der Alten Salzstraße

junges Artemisietum mit hoher Dominanz von *Artemisia vulgaris*, ca. 3-5 m breit

Artenliste:

Artemisia vulgaris
Tanacetum vulgare
Arctium minus
Dactylis glomerata
Arrhenatherum elatius
Matricaria inodora
Lactuca serriola
Lolium perenne
Elytrigia repens
Poa pratensis
Brassica napus
Silene vulgaris
Euphorbia helioscopia
Phalaris arundinaceus
Achillea millefolium

4 **Straßengraben / - saum (B 184)**

vollkommen baumfrei, nur im nördlichen Teil wenige kleine Rosen, Birken und Crataegus, Sambucus nigra wurde abgeschlagen, an wenigen Stellen auch noch Rubus caesius, der Graben scheint vollkommen trocken zu sein; im nördlichen Abschnitt befinden sich auf der Grabensohle einige Gruppen Phalaris arundinaceus, was auf etwas mehr Feuchtigkeit hinweisen könnte.

Artenliste:

Rosa spec.
Crataegus monogyna s. 1.
Betula pendula

Solidago canadensis
Tanacetum vulgare
Arctium minus
Artemisia vulgaris
Dactylis glomerata
Lolium perenne
Poa annua
Urtica dioica
Phalaris arundinaceus
Amaranthus retroflexus
Sisymbrium spec.
Verbascum densiflorum
Achillea millefolium
Cirsium arvense
Convolvulus arvensis

Beim Graben der östlichen Begrenzung des Plangebietes handelt es sich um ein ruderalisiertes Arrhenatherum elatioris mit ähnlichem Pflanzenbestand.

4.8. Fauna

Unter Berücksichtigung von Landschaftsausstattung und Vegetation war eine besondere faunistische Bedeutung der Fläche ebenfalls nicht zu erwarten.

Im Rahmen anderer Untersuchungen wurden von uns während der Vegetationsperiode 1992 detaillierte faunistische Erhebungen in der Umgebung des Plangebietes durchgeführt, die geeignet sind, auch Rückschlüsse auf das Gebiet zuzulassen. Insbesondere sind in unserem Zusammenhang Aufnahmen und Aufsammlungen südlich der Autobahn zwischen Delitzscher Straße und Podelwitzer Straße in der Böschungshecke und am Übergang zum Acker von Interesse (nördlich des Planungsgebietes). Sie werden hier auszugsweise mit wiedergegeben und kommentiert.

Vögel (Aves)

Die Fläche selbst bietet aufgrund fehlender Strukturen höchstens wenigen Bodenbrütern gute Brutmöglichkeiten. Mit Sicherheit kommt nur die

Feldlerche (*Alauda arvensis*) vor,

die im gesamten Agrarraum nördlich von Leipzig recht häufig ist.

Bruthabitat für zahlreiche Vogelarten sind dagegen die Böschungshecke der Autobahn sowie das nördlich der Autobahn gelegene Birkenholz. Hier konnten ca. 40 Arten Brutvögel nachgewiesen werden. In vorgeschobenen einzelnen Feldgehölzen bzw. straßenbegleitenden Gebüschten näher zum Plangebiet brüten regelmäßig noch

Dorngrasmücke (*Sylvia communis*) und
Gelbspötter (*Hippolais icterina*).

Als Nahrungsbiotop kommt der Fläche (mit zunehmendem Anteil ruderaler Hochstauden potentiell wachsend) einige Bedeutung für weitere im größeren Umfeld brütende Arten zu. Zu nennen wären neben anderen z.B.

Stieglitz (*Carduelis carduelis*),
Grünfink (*Carduelis chloris*),
Feldsperling (*Passer montanus*) und
Goldammer (*Emberiza citrinella*).

Vor allem letztgenannte Art ist allgemein in starkem Rückgang begriffen, brütet aber im Gebiet noch. Es ist in diesem Zusammenhang wichtig zu unterstreichen, daß ähnliche Lebensräume im Umland vielfach vorhanden sind und die Nennung keinerlei Besonderheit der Untersuchungsfläche begründet.

Dies gilt auch für die nachgewiesenen Greifvögel, die die Fläche ebenfalls als Nahrungshabitat nutzen. Dies sind:

Mäusebussard (*Buteo buteo*),
Roter Milan (*Milvus milvus*) und
Turmfalke (*Falco tinnunculus*).

Neben diesen regelmäßig auftretenden Arten können weitere im Nordraum brütende Arten gelegentlich auftreten (Habicht, Sperber).

Die große Nähe zur Mülldeponie Seehausen bedingt einen regelmäßigen Besuch durch größere Schwärme von

Rabenkrähe (*Corvus c. corone*) und
Lachmöwe (*Larus ridibundus*),

die namentlich im Winter dort stets in großer Zahl auftreten.

Zu erwarten ist auch das gelegentliche Auftreten von Fasanen. Rebhühner konnten nicht beobachtet werden.

Zu weiteren **Wirbeltieren** liegen keine erwähnenswerten Beobachtungen für die Fläche vor. Offensichtlich existiert eine starke Feldmauspopulation.

Heuschrecken (Saltatoria)

Eine Artenliste liegt für den Autobahnrand vor. Dort wurden in Höhe des Plangebietes gefunden:

Tettigonia viridissima
Pholidoptera griseoptera
Metrioptera roeseli
Chorthippus albomarginatus
Chorthippus brunneus
Chorthippus biguttulus
Chorthippus parallelus.

Mit Ausnahme von *Tettigonia* und *Ch. albomarginatus* konnten die genannten Arten auch bei Begehungen im Herbst im Saum der Alten Salzstraße nachgewiesen werden.

Es handelt sich ausnahmslos um weit verbreitete und häufige Arten, die sämtlich auch nicht in Roten Listen geführt werden.

Laufkäfer (Carabidae)

Auch für diese wichtige Indikatorgruppe liegt umfangreiches Datenmaterial für die Flächen nördlich des Planungsgebietes vor. Es kann von einer weitgehend identischen Carabiden-Zönose ausgegangen werden, so daß hier ebenfalls die für den Acker an der Autobahnböschung ermittelte Artenliste als Beleg wiedergegeben wird:

Carabus granulatus
Notiophilus palustris
Leistus ferrugineus
Stomis pumicatus
Bembidion lampros
Bembidion quadrimaculatus
Pterostichus melanarius
Poecilus cupreus
Platynus dorsalis
Amara aenea
Amara equestris
Amara plebeja
Amara similata
Calathus melanocephalus
Calathus fuscipes
Calathus erratus
Harpalus affinis
Harpalus latus
Harpalus tardus
Pséudophonus rufipes
Metophonus rufibarbis
Anisodactylus binotatus
Badister bullatus
Microlestes minutulus
Syntomus truncatellus

es handelt sich dabei um das typische Arteninventar für mehr oder weniger intensiv genutzte Äcker und/oder Ruderalflächen im Leipziger Raum. Die gefundenen Arten sind weit verbreitet.

Erwähnt werden soll noch eine faunistische Besonderheit im Leipziger Nordraum. Im Jahr 1992 wurde an verschiedenen Stellen - allerdings nicht konkret für das Plangebiet nachgewiesen - *Calosoma auropunctata*, eine in der Roten Liste Deutschlands in Kategorie 1 (vom Aussterben bedroht) geführte Art aufgefunden. Die klimatischen Bedingungen der letzten Jahre scheinen die mediterran-kontinentale Art hier so begünstigt zu haben, daß sie plötzlich an vielen Stellen auftritt und wohl auch für die hier betrachtete Fläche nicht auszuschließen ist (Nachweis auf Äckern auf Lindenthaler Flur).

4.9. Schutzgebiete / geschützte Biotop

Von der geplanten Baumaßnahme werden keine Schutzgebiete oder nach § 20 BNatSchG besonders geschützten Biotop betroffen.

Südlich befindet sich das geplante Landschaftschutzgebiet "Nördliche Rietzschke", im Westen in einigen Kilometer Entfernung der Tannenwald und nordwestlich, jenseits der Autobahn das Birkenholz.

Einen wirksamen Beitrag zur Vernetzung leistet die Fläche in ihrem jetzigen Zustand ebenfalls nicht. Es ist anzustreben, im Zusammenhang mit der vorgesehenen Bebauung gleichzeitig einen gewissen Beitrag zur Vernetzung durch Grünzüge zu leisten. Dabei kommt der Alten Salzstraße besondere Bedeutung zu.

4.10. 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 die nachfolgend erläuterten 6 Faktoren (A - F) 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 arithmetische Mittellung der 6 Faktorenbewertungen für jede Landschaftsstruktur und die Einordnung in eine der 5 Wertigkeitsklassen:

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; sekundäre und naturnahe Vegetation
- 2 weite offene unstrukturierte Wiesenflächen; ausgedehnte monotone Forsten; wenige Ökotope / dörflicher Siedlungsraum
- 3 gehölzdurchsetzte Wiesen; kleine Feldgehölze; Baumreihen und -gruppen; sekundäre und naturnahe Vegetation, dörflicher Siedlungsraum

- 4 große Flurgehölze; alte Alleen; ausgedehnte Gebüsche und Hecken; sekundäre Mischwälder oder kleinflächiges Mosaik mit sehr vielen
- 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 wesentlich geringerem Wert; Anlage von künstlichen Ersatz - Biotopen mit nicht abschätzbarer ökologischer Entwicklung
- 5 ursprünglicher Zustand nicht wiederherstellbar; Ersatz - Biotope mit wesentlich geringerem ökologischen Wert

Die Ergebnisse sind in der folgenden Tabelle zusammengestellt und werden als Karte wiedergegeben.

Das eigentliche Planungsgebiet betreffen neben dem ausgedehnten Acker nur die Strukturen R11, R6 und R4. Auch in der untersuchten Umgebung treten keine besonders wertvollen Strukturen oder Biotope (Klasse IV und V) auf.

Landschafts- struktur	Koordinaten	A	B	C	D	E	F	Ökologische Wertigkeit
B1		4	3	3	3	3	3	III
B2		4	3	2	3	3	3	III
B3		3	3	1	3	3	3	III
B4		4	3	3	3	3	3	III
B5		4	3	2	3	3	2	III
B6		3	3	1	3	2	3	III
B7		3	3	2	2	2	2	II
B8		3	3	2	2	2	2	II
B9		3	2	1	2	1	2	II
B10		3	3	2	3	2	3	III
B11		4	3	3	3	2	3	III
E1		4	3	2	3	2	3	III
E2		4	3	2	3	2	3	III
E3		3	3	2	2	2	3	III
F1		4	3	2	3	2	3	III
F2		4	2	2	3	2	3	III
F3		4	3	2	3	2	3	III
F4		4	3	2	3	2	3	III
G1		2	2	1	2	2	2	II
H1		3	2	2	2	1	2	II
O1		3	2	2	2	2	3	II
R1		4	3	3	3	3	3	III
R2		3	2	1	2	3	1	II
R3		4	2	3	3	3	3	III
R4		1	1	1	1	1	1	I
R5		2	1	1	1	1	1	I
R6		1	1	2	1	1	1	I
R7		2	2	2	2	2	2	II
R8		1	1	1	1	1	1	I
R9		1	1	2	1	1	1	I
R10		2	2	1	2	2	2	II
R11		2	2	1	2	2	2	II
R12		1	1	2	2	1	1	I
W11		2	2	2	2	2	1	II
Acker		1	1	1	1	2	1	I

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 Bebauungsplanes erfolgen mit der Maßgabe, dem Gebot zur Eingriffsminimierung gemäß § 8 BNatSchG Rechnung zu tragen. Folgende wesentliche Prinzipien kommen dabei zur Anwendung:

- Minimierung der versiegelten Flächen
- naturnahe Gestaltung der Grünflächen vor allem an den Rändern des beplanten Gebietes; dort Verwendung ausschließlich standortgerechter einheimischer Gehölze (Sorten können insbesondere an Straßen zugelassen werden - Lichtraumprofil, Verträglichkeit naher Versiegelung)
- geschlossene Gehölzpflanzung mit standortgerechten einheimischen Arten um das Parkhaus im Ostteil des räumlichen Geltungsbereiches
- vollständige Fassaden- und Dachbegrünung des Parkhauses
- Sicherung eines hohen Anteils einheimischer Gehölze auch für die privaten Grünflächen in Gebäudenähe. Zur ästhetischen Aufwertung sind hier auch Ziergehölze zulässig. Dabei sollte solchen Vorrang eingeräumt werden, denen Bedeutung als Futterpflanze für einheimische Insekten und Vögel zukommt (z.B. Salix, Buddleja, Pyracantha).

Restriktionen und Zwänge ergeben sich vor allem durch die vorhandenen Leitungsrechte im Südteil des Planungsgebietes, wo auf die Festsetzung von Baumpflanzungen weitestgehend verzichtet werden muß (dies betrifft auch die dadurch notwendige Unterbrechung der Baumreihe an der alten Salzstraße).

Im einzelnen wird festgesetzt:

5.1. Pflanzungen nördlich der Alten Salzstraße auf den Flächen die mit Leitungsrechten belegt sind (3 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Vorgeschrieben sind folgende einheimische und bodenständige Gehölze:

wiss. Name	Symbol	Höhe (in m)	deutscher Name	Anzahl
<i>Bäume:</i>				
Acer pseudoplatanus	BAH	30	Bergahorn	9 Stück
Betula pendula	GBI	20	Hängebirke	1 Stück
Sorbus aucuparia	GEB	15	Eberesche	2 Stück
Acer campestre	FAH	15	Feldahorn	2 Stück
<i>Sträucher:</i>				
Prunus mahaleb	WKB	10	Weichselkirsche	10 Stück
Salix caprea	SWE	7	Salweide	10 Stück
Cornus sanguinea	RHR	4	R. Hartriegel	15 Stück
Cornus mas	KK	4	Kornelkirsche	18 Stück
Sambucus nigra	SHO	6	Holunder	3 Stück
Prunus spinosa	SN	4	Schlehe	20 Stück
Rosa canina	HRS	3	Hundsrose	20 Stück

Pflanzenqualität:

Bergahorn:

3x verpflanzt aus extra weitem Stand; Stammumfang 18/20

Sonstige Bäume und Heister:

2x verpflanzt; 16/18

Sträucher:

1-2x verpflanzt; 80-150

Die freibleibenden Flächen sind als "Wildkräuterwiesen" anzusäen. Einmalige Mahd nach dem 15. Juli, es erfolgt grundsätzlich keine Düngung.

5.2. Hecke / Randbepflanzung zum Autohaus (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)

Zusätzlich zu den unter 1.1. aufgeführten Gehölzen sind zulässig:

Bäume:

Traubeneiche	TEI	(Quercus petraea)
Hainbuche		(Carpinus betulus)

Sträucher:

Kreuzdorn		(Rhamnus catharticus)
Weißdorn		(Crataegus monogyna)
Traubenkirsche		(Prunus padus)
Hasel		(Corylus avellana)
Weinrose		(Rosa rubiginosa)
Filzrose		(Rosa tomentosa)

Nicht zulässig sind:

Sambucus nigra	SHO
Prunus spinosa	SN

Pflanzgebot:

Ulmus glabra	BRU	Bergulme
--------------	-----	----------

Pflanzenqualität:

Einzelbäume:

Wie Bergahorn unter 1.1.

Gruppenbäume und Heister:

wie 1.1.

Sträucher und Hainbuche:

Heckenware

Pflanzendichte:

Hecke mindestens dreireihig, Gruppen zu 3-7 Stück, je nach Art 1 Pflanze pro 1,5 m²;
Heckenpflanzung 1 m x 1 m

5.3. Hecke entlang der Delitzscher Landstraße (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)

Entlang der Delitzscher Landstraße wird eine zweireihige Schutzhecke festgesetzt. Zulässig sind alle unter 1.2. als zulässig aufgeführten Gehölze, die eine natürliche Wuchshöhe bis zu 7 m erreichen oder durch Schnitt auf eine Höhe von 4-6 m begrenzt werden können.

Die Hecke dient in erster Linie dem Lärm- und Immissionsschutz. Vogelnahrungspflanzen sind aufgrund der Gefahren durch die stark befahrene Bundesstraße möglichst nicht zu verwenden.

Pflanzenqualität: Heckenware

Pflanzenabstand: 1 m x 1 m, versetzt

5.4. Geschlossene Gehölzfläche und Gehölzgruppen südlich und nördlich der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 9(1) Nr. 20 u. 25a BauGB)

Zulässig sind:

wiss. Name	Symbol	deutscher Name	Anzahl
<i>Großbäume:</i>			
Quercus petraea	TEI	Traubeneiche	2 Stück
Quercus robur	SEI	Stieleiche	4 Stück
Ulmus glabra	BRU	Bergulme	1 Stück
Betula pendula	GBI	Hängebirke	5 Stück

Kleinbäume und Sträucher:

Sorbus aucuparia	GEB	Eberesche	10 Stück
Acer campestre	FAH	Feldahorn	
Salix caprea	SWE	Salweide	
Crataegus monogyna		Weißdorn	
Cornus sanguinea	RHR	R. Hartriegel	
Cornus mas	WKB	Weichselkirsche	
Corylus avellana		Hasel	
Rosa spec.		Wildrosen i.A.:	15 Stück
Prunus spinosa	SN	Schlehe	

Laburnum anagyroides	Goldregen
Syringa vulgaris	Flieder
Spiraea x arguta	Schneespiree
Spiraea x vanhouttei	Spierstrauch
Pyracantha coccinea	Feuerdorn
Salix purpurea	Purpurweide
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche

Pflanzenqualität und Pflanzendichte:

wie unter 1.1. bzw. 1.2. beschrieben

5.5. Pflanzungen an, vor und zwischen den Gebäuden (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)

Zusätzlich zu den unter 1.4. genannten Arten sind in beschränkter Menge zulässig:

Syringa vulgaris i.S.	Fliedersorten
Parkrosen i.A.u.S.	
Potentilla fruticosa	Fingerstrauch
Lonicera nitida	Immergrüne Heckenkirsche
Cotoneaster salicifolius	Zwergmispel
Berberis julianae	Berberitze
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Malus i.A.u.S.	Zieräpfel
Viburnum i.A.	Schneeball
Rhododendron i.A.	Rhododendron
Mahonia aquifolium	Mahonie
Forsythia intermedia	Forsythie
Prunus laurocerasus	Lorbeerkirsche
Buddleja davidii i.S.	Sommerflieder
Taxus baccata	Eibe
Pinus mugo	Bergkiefer

Pflanzgebot:

Tilia platyphyllos SLI Sommerlinde

Pflanzenqualität:

Einzelbäume:

wie unter 1.1.

Solitärsträucher und Sträucher:

2-3x verpflanzt; mit und ohne Ballencontainer; Höhe 80-250 je nach Art

5.6. Straßenbegleitende und Platzbepflanzung (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)

Festgesetzt werden:

5.6.1. Nördliche Randstraße

Tilia cordata, WLI	'Glenleven' Winterlinde	106 Stück
--------------------	-------------------------	-----------

5.6.2. Delitzscher Landstraße

Quercus robur SEI	Stieleiche	5 Stück
-------------------	------------	---------

5.6.3. Einfahrten / westlicher Ring

Sorbus latifolia BME	Breitblättrige Mehlsbeere	49 Stück
----------------------	---------------------------	----------

5.6.4. Südseite Platz B

Corylus colurna BHA	Baumhasel	8 Stück
---------------------	-----------	---------

5.6.5. Platz B

Sorbus intermedia SME	Schwedische Mehlsbeere	6 Stück
-----------------------	------------------------	---------

5.6.6. Platz A

Acer platanoides SAH	'Globosum' Kugelspitzahorn	13 Stück
----------------------	----------------------------	----------

5.7. Fassadenbegrünung (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)

Zur Fassadenbegrünung des Parkhauses sind vorgeschrieben:

Parthenocissus quinquefolia var. engelmannii
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'

5.8. Dachbegrünung (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)

Für das Parkhaus ist eine extensive Dachbegrünung vorzusehen. Initialpflanzungen sind zulässig mit:

Sedum spec.	Fetthenne, Mauerpfeffer
Sempervivum spec.	Hauswurz, Dachwurz
Festuca spec.	Schwingel

5.9. Grasflächen / Wiesen

Alle nicht befestigten Flächen, die nicht mit Gehölzen oder Stauden bepflanzt oder als Wildkräuterwiese angelegt werden, sind als Wiesenflächen zur zweimaligen Mahd anzusäen (§ 9(1) Nr. 9, 15, 20 BauGB i.V.m. § 84(1) Nr. 4 SächsBO).

5.10. Erhalt und Pflege der Pflanzen

Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer oder Nutzer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausfälle sind artgleich zu ersetzen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB i.V.m. § 14 SächsNatSchG u. § 9(1) SächsBO).

5.11. Schutz des Oberbodens

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden wiederverwendungsfähig zu lagern und zu schützen. Mieten sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig (§ 1(5) Nr. 7 u. 202 BauGB).

5.12. Oberflächenwasser

Oberflächenwässer sind über ein Rückhaltebecken zu klären und vor Ort zur Versickerung zu bringen bzw. dem System der Nördlichen Rietzschke zuzuführen (§ 1(5) Nr. 7 BauGB).

Das naturnah zu gestaltende Rückhaltebecken außerhalb der Grenze des Geltungsbereiches wird im Plan gekennzeichnet (§ 9(6) BauGB).

An den Entwässerungseinläufen versiegelter Stellplätze sind Ölabscheider vorzusehen (§ 9(1) Nr. 23 BauGB i. V. m. § 41 SächsBO).

5.13. Freiflächengestaltungspläne

Die Festsetzungen zur Grünordnung sind 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. Dies gilt im vorliegenden Fall für alle Gebäude (Vorgabe Hessen: höher 5m). Für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, von Luftaustauschprozessen etc. wird hier ein Zusatz von 3 von 10 möglichen Punkten in der stark ausgeräumten, wenig strukturierten und auch hinsichtlich der Blickbeziehungen stark anthropogen geprägten Landschaft (Autobahn, Industrie, andere Planungen) für alle überbauten Flächen zusätzlich angesetzt und in die Berechnung einbezogen.

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.

Wertliste nach Biotop-/Nutzungstypen
(gemäß Richtlinien zur Eingriffsbewertung des Landes Hessen)

Typ-Nr.	Standard-Biotop-/Nutzungstypen	Biotopwert
01.000	<u>Wald</u>	
01.100	<u>Laubwald</u>	
01.110	<u>Buchenwald (naturnah)</u>	
01.111	bodensaur	58
01.112	mesophiler	64
01.113	Kalk-	64
01.114	Buchenmischwald (forstlich überformt)	41
01.117	Buchenaufforstungen vor Kronenschluß (neu)	31
01.120	<u>Eichenwald (naturnah)</u>	
01.121	Eichen-Hainbuchenwald	56
01.122	Eichenmischwälder (forstlich überformt)	41
01.123	bodensaur, thermophiler Eichenwald	64
01.127	Eichenaufforstung vor Kronenschluß (neu)	33
01.130	<u>Wassergeprägter Laubwald (naturnah)</u>	
01.131	Hartholzauwald	72
01.132	Weiden-Weichholzaue	63
01.133	Erlen-Eschen-Bachrinnenwald	59
01.134	Schwarzarfenbrüche	63
01.135	Birkenbrüche	63
01.137	Neuanlage von Auwald/Bruchwald (neu)	36

01.140	<u>Schlucht-Blockschutt-Laubwald (naturnah)</u>	
01.141	Edellaubholzreiche Schlucht-, Schattang- und Blockschuttwälder	68
01.147	Neuanlage (neu)	36
01.150	<u>Pionierwald (naturnah)</u>	
01.151	Waldlichtungen/-wiesen, soweit kein Grünland (neu)	39
01.152	Schlagfluren, Naturverjüngung, Sukzession im und am Wald (neu)	32
01.153	Typischer voll entwickelter Waldrand, Schwerpunkt Laubholz, gestuft incl. Krautsaum	59
01.180	<u>Naturferne Laubholzforste nach Kronenschluß</u>	33
01.190	<u>Sonstige Laubwälder</u>	
01.191	Mittelwald	56
01.192	Niederwald	63
01.193	Hutewald/Waldweide	59
01.200	<u>Nadelwald</u>	
01.210	<u>Kiefern</u>	
01.211	Sandkiefernwald	62
01.212	andere naturnah Kiefern-/Kiefern-mischwälder	55
01.217	Kiefern-aufforstung vor Kronenschluß (neu)	26
01.219	Sonstige Kiefernbestände	24
01.220	<u>Fichten</u>	
01.227	Fichtenaufforstung vor Kronenschluß (neu)	26
01.229	Sonstige Fichtenbestände	24
01.230	<u>Lärchen</u>	
01.237	Lärchenaufforstung vor Kronenschluß (neu)	26
01.239	Sonstige Lärchenbestände	27
01.290	<u>Sonstige Nadelwälder</u>	
01.297	sonstige Nadelholzaufforstungen vor Kronenschluß (neu)	25
01.299	Sonstige Nadelwälder	27

<u>02.000</u>	<u>Gebüsche, Hecken, Säume</u>				
<u>02.100</u>	<u>trockene bis frische, saure</u>	36		<u>Baumschulen (neu)</u>	14
<u>02.200</u>	<u>trockene bis frische, basenreiche</u>	41		<u>Einzelbäume und Baumgruppen, Feldgehölze</u>	
<u>02.300</u>	<u>nasse</u>	39			
<u>02.400</u>	<u>Hecken-/Gebüschpflanzung (neu)</u>	27		<u>Einzelbaum</u>	
<u>02.500</u>	<u>(heimisch, standortgerecht)</u>	23		einheimisch, standortgerecht.	31
<u>02.600</u>	<u>Hecken-/Gebüschpflanzungen (neu)</u>			Obstbäume * (neu)	
	<u>(standortfremd, Ziergehölze)</u>	20		nicht heimisch, nicht standort-	26
	<u>Hecken-/Gebüschpflanzung (neu)</u>			gerecht, Exoten * (neu)	
	<u>(straßenbegleitend etc.)</u>				
<u>02.900</u>	<u>Sonstige</u>	59		<u>Baumgruppe</u>	
<u>02.910</u>	<u>Hohlwege</u>			einheimisch, standortgerecht,	33
				Obstbäume * (neu)	
<u>03.000</u>	<u>Erwerbsgartenbau, Sonderkulturen, Streuobst</u>			nicht heimisch, nicht standort-	28
<u>03.100</u>	<u>Streuobstwiesen</u>			gerecht, Exoten * (neu)	
<u>03.110</u>	<u>Streuobstwiese intensiv bewirtschaftet</u>	32			
	<u>(mehrschürrig, Bäume regelmäßig geschnitten)</u>	31		<u>Alles</u>	
<u>03.120</u>	<u>Streuobstwiese neu angelegt (neu)</u>	50		einheimisch, standortgerecht,	31
<u>03.130</u>	<u>Streuobstwiese extensiv bewirtschaftet</u>			Obstbäume * (neu)	
	<u>(Als Ausgleichs-/Ersatztyp bei Änderung</u>			nicht heimisch, nicht standort-	26
	<u>der Bewirtschaftungsform an bestehenden</u>			gerecht, Exoten * (neu)	
	<u>Streuobstwiesen)</u>				
<u>03.200</u>	<u>Erwerbsgartenbau/Obstbau</u>			<u>Ufergehölzsaum heimisch, standortgerecht *</u>	50
<u>03.210</u>	<u>Erwerbsgartenbau</u>			<u>Kopfweiden, Kopfapogeln *</u>	44
<u>03.211 +</u>	<u>Erwerbsgartenbau/Sonderkulturen</u>			<u>Feldgehölz (Baumhecke), großflächig</u>	56
	<u>Überwiegend Monokultur, intensive</u>				
	<u>Bewirtschaftung: Zierpflanzen-,</u>				
	<u>Gemüse- und Beerenobstbau (Unterglas-</u>				
	<u>anbau entspricht versiegelter</u>	13			
	<u>Fläche) (neu)</u>				
<u>03.220</u>	<u>Obstbau</u>				
<u>03.221</u>	<u>Obstplantagen ohne Untersaat</u>				
	<u>intensiv bewirtschaftete Busch-,</u>				
	<u>Halbstamm- und Spalierobstkulturen (neu)</u>	14			
<u>03.222</u>	<u>Obstplantagen mit Untersaat (neu)</u>	23			
<u>03.223 +</u>	<u>Weinbau, intensive Bewirtschaftung</u>	17		<u>Quellgebiete</u>	73
	<u>ohne Untersaat (neu)</u>			ungefäßte Quellen	
<u>03.224 +</u>	<u>Weinbau, intensive Bewirtschaftung</u>	25		gefäßte Quellen	3
	<u>mit Untersaat (neu)</u>				

*) jeweils Trauffläche, zusätzlich darunter liegender Biotoptyp

05.000 Gewässer, Ufer, Sümpfe

05.100 Quellgebiete 73
05.110 ungefäßte Quellen
05.120 gefäßte Quellen 3

[illegible]

<u>06.400</u>	<u>Hager- und Halbtrockenrasen</u> (neu) durch Entbuschung		09.120	Kurzlebige Ruderalfluren thermophytanreich, konkurrenzschwach, offene, meist nährstoffreicher Boden in Siedlungen und im Kulturland (neu)	23
06.410	Kalkstandorte	69			
06.420	sonstige basenreiche Böden (z.B. Basalt)	69	09.130	Wiesenbrachen und ruderalen Wiesen frisch/mehr oder weniger nährstoffreich (neu) durch Liegenlassen	39
06.430	saure Böden (Silikatgestein oder arme Sande)	63	09.140	Wiesenbrachen trockener, warmer Standort (neu) durch Liegenlassen	39
<u>06.900</u>	<u>Sonstige</u>		09.150	Feldraine, Wiesenraine, linear (Gräser und Kräuter, keine Büsche) breiter als ein Meter (neu) durch weitere Extensivierung oder Liegenlassen	36
06.910 +	Sonstige intensiv genutzte Wirtschaftswiesen	21	09.160 +	Straßenränder; mit Entwässerungsmulde, Mittelstreifen; intensiv gepflegt artenarm (neu)	13
06.920 +	(neu) Grünländneuanfaat/Grasäcker mit Weidelgras etc. (neu)	14			
06.930 +	naturnahe Grünländneuanfaat (Kräuterviase) (neu)	21			
06.940	Salzwiesen	62			
<u>07.000</u>	<u>Zwergstrauchheiden</u> (neu) durch Entbuschung		<u>09.200</u>	<u>Hochwüchsig/mehrlährige</u>	
07.100	Calluna-Heiden	56	09.210	Ausdauernde Ruderalfluren meist frischer Standorte	39
07.200	Borstgrasrasen	47	09.220	Wärmeliebende ausdauernde Ruderalfluren meist trockener Standorte	36
			09.230	Weinbergbrache/Sonderkulturbrache vor Verbuschung (neu) durch Brachfallen	53
			09.240	Weinbergbrache/Sonderkulturbrache nach Verbuschung	56
			09.250	Streuobstwiesenbrache vor Verbuschung (neu) durch Brachfallen	42
<u>08.000</u>	<u>Moore</u>		09.260	Streuobstwiesenbrache nach Verbuschung	56
08.100	Hochmoore	80	09.270	Rekultivierte Mülldeponie mit Gehölzauf- wuchs, Vegetationsschicht auf abgedichtetem Deponiekörper	31
08.200	Moorkomplexe	80	09.280	Rekultivierte Mülldeponie mit Gras-/Kräuter- saat, Vegetationsschicht auf abgedichtetem Deponiekörper, auch Sukzession bis Verbuschung (neu)	25
<u>09.000</u>	<u>Ruderalfluren und Brachen</u>				
09.100	<u>Niederwüchsig/einlährige</u>				
09.110	Ackerbrachen mindestens ein Jahr nicht bewirtschaftet (neu)	29			

<u>Vegetationsarme und kahle Flächen</u>		
10.000		
<u>Felsfluren</u>		
10.100	Felswände (natürlich), Klippen	47
10.110	Blockhalde (natürlich)	50
10.120	Steinbruchwand, künstlicher/neuer Gesteinsaufschluß (neu)	26
10.130	Neu angelegte Trockenmauern, Gabionen (neu)	14
10.140	Alte Trockenmauern, Steinriegel etc. in freier Landschaft	49
10.150	Felswände/Steinpackungen am Wasser (neu)	23
10.160	Wasserfälle, Stromschnellen, Felsen im Wasser (neu)	44
10.170	Höhlen, Schächte, Stollen (neu)	nachrichtlich
10.180		
<u>Sandflächen</u>		
10.200	Sandentnahmestellen (trocken) (neu)	14
10.210	Sanddünen (natürlich)	39
10.220	Sand-/Schlammänke im/am Wasser, Rohböden	23
10.230		
<u>Lehmsteilwände</u>		
10.300	Lehm-/Lößwände vegetationsarm, trocken (neu)	27
10.310	Lehm-/Lößwände vegetationsarm am Ufer etc. (neu)	31
10.320	Lehm-/Tonabgrabung (trocken) (neu)	18
10.330		
<u>Geröll-, Schotter-, Kiesfluren</u>		
10.400	Natürliche Schutthalden	39
10.410	Kiesentnahme (trocken) (neu)	14
10.420 +	Schotterhalde, Abraunhalde (neu)	14
10.430 +		
<u>Verseiegelte Flächen</u>		
10.500	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt) (neu)	3
10.510 +	Nahzu versiegelte Flächen, Pflaster (neu)	3
10.520 +	Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze (nicht versiegelt) (neu)	6
10.530 +		
10.540 +	befestigte und begrünte Flächen, Rasenpflaster, Rasengitterstein o.ä. (neu)	7
10.550	Unterführung unter versiegelter Fläche mit ökologischer Vernetzungsfunktion, Amphibientunnel etc. (neu)	nachrichtlich (zusätzliche Kennzeichn.)
10.600	Durch Nutzung dauernd vegetationsarme Flächen, Irritoflanzensgesellschaften	
10.610	bewachsene Feldwege (neu)	21
10.620	bewachsene Waldwege (neu)	21
10.700	<u>Überbaute Flächen</u>	
10.710	Dachfläche nicht begrünt (neu)	3
10.720	Dachfläche extensiv begrünt (neu)	19
10.730	Dachfläche intensiv begrünt (neu)	13
10.740	Fassadenbegrünung ⁿ⁾	
10.741	Mauern und Hauswände mit ausgeprägter Fassadenbegrünung	19
10.743	Fassadenbegrünung Neuanlage in geschlossener Ortslage oder nicht oder nur gering einsehbar (neu)	13
ⁿ⁾ Jeweils überschirmte Fläche, zusätzlich darunter liegender Biotoptyp. Die überschirmte Fläche errechnet sich aus Dicke der Begrünung multipliziert mit Länge der begrünten Wand. Bei Neuanlagen ist eine nach drei Jahren erreichte Dicke von 50 cm zu unterstellen.		
11.000	<u>Äcker und Gärten</u>	
11.100	<u>Äcker</u>	
11.110	Kalkacker	11
11.111 +	Kalkacker, intensiv genutzt	
11.112 +	Kalkacker, extensiv genutzt, artenreiche Wildkrautflora (neu) durch Extensivierung	31

11.120	<u>Sandacker</u>		
11.121 +	Sandacker, intensiv genutzt	11	
11.122 +	Sandacker, extensiv genutzt, artenreiche Wildkrautflora (neu) durch Extensivierung	31	
11.130	<u>Feuchter Lehmacker</u>		
11.131 +	Feuchter Lehmacker, intensiv genutzt	13	
11.132 +	Feuchter Lehmacker, extensiv genutzt, artenreiche Wildkrautflora (neu) durch Extensivierung	31	
11.190	<u>Sonstige Äcker</u>		
11.191 +	Sonstiger Acker intensiv genutzt	13	
11.192 +	Sonstiger Acker, extensiv genutzt artenreiche Wildkrautflora (neu) durch Extensivierung	31	
11.200	<u>Gärtnerisch gepflegte Anlagen und Hausgärten, Kleingärten und Grabeland</u>		
11.210	<u>Hutzgarten</u>		
11.211 +	Grabeland, Einzelgärten in der Landschaft, kleinere Grundstücke meist nicht gewerbemäßig genutzt (neu)	14	
11.212	Gärten/ Kleingartenanlage mit überwiegendem Nutzgartenanteil (neu)	19	
11.220	<u>Ziergarten</u>		
11.221 +	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, kleine öffentliche Grünanlagen, innerstädtisches Straßenbegleitgrün etc. strukturarmer Grünanlagen, Baumbestand nahezu fehlend, arten- und strukturarmer Hausgärten (neu)	14	
11.222	Arten- und strukturreiche Hausgärten (alt)	25	
11.223	Kleingartenanlagen mit überwiegendem Nutzgartenanteil, hoher Anteil Ziergehölze, Neuanlage strukturreicher Hausgärten	20	
11.224 +	Intensivrasen, (z.B. in Sportanlagen) (neu)	10	
11.225	Extensivrasen, Wiesen im besiedelten Bereich, (z.B. Rasenflächen alter Stadtparks (neu) durch Extensivierung	21	
11.230	<u>Parkanlagen, Friedhöfe, Waldsiedlungen</u>		

11.231 Park- und Waldfriedhöfe, Waldsiedlungen, Parks, Villensiedlungen mit Großbaumbestand (nicht vergelte Flächen) 38

11.232 Friedhofsanlagen, neu angelegte Grabfelder ohne nennenswerten Baumbestand (neu) 16

Anmerkungen:

Bäume außerhalb von Biotoptypen, die ohnehin durch Bäume charakterisiert sind, wie Wald, Streuobstwiesen u.ä., bilden Sonderfälle in der Biotoptypenliste. Im Bereich ihrer Kronentraufe wird die unter den Bäumen befindliche Fläche (z.B. Rasen, Pflaster, Acker) um eine bestimmte Punktzahl aufgewertet. Ausgenommen hiervon bleiben Flächen, die durch die Überstellung mit Bäumen in ihrem ökologischen Wert beeinträchtigt werden (z.B. Halbtrockenrasen, Heiden, Moore u.ä.). Nur die mit + markierten Biotoptypen erfahren eine Aufwertung durch Bäume. Bei der Bewertung von Einzelbäumen, Baumgruppen, Alleen und Kopfbäumen wurde angenommen, daß es sich dabei um einheimische, standortgerechte Bäume handelt. Da fremdländische Bäume nicht den gleichen bio-ökologischen Wert haben wie einheimische Bäume, werden sie pauschal um 5 Punkte niedriger eingestuft. Neu anlegbare Typen sind mit (neu) gekennzeichnet.

Flächenbilanz

Bez. der Maßnahme : Büroпарк "Novalis" (Podelwitz)

Nutzungs-/biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je qm	Flächenanteil (qm) je Biotop-/Nutzungstyp vor Maßnahme	nach Maßnahme	Biotopwert vorher	nachher
Sp.1	Sp.2	Sp.3	Sp.4	Sp.5	Sp.6
Übertrag					
Acker (intensiv) 11.191	13	113500		147500	
Brachstreifen 09.150	36	1150		41400	
Straßenböschung 09.160	13	350		4550	
(Landschaftsbild überbaute Fläche)	(+ 3)	(ca. 47000)		141000	
Planung:					
Hecke/Gebüsch, standortgerecht 02.400	27		1650		44550
Hecke (Straße) 02.600	20		500		10000
Einzelbäume, standortgerecht, heim. 04.110	31		14 x 25 = 350		10850
Einzelbäume, standortgerecht vor., fremd. 04.120	26		76 x 25 = 1900		49400
Summe/Übertrag				1662450	114800
Biotopdifferenz : Summe der Sp.5 minus Sp.6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme				Biotopwertdifferenz :	

Flächenbilanz

Bez. der Maßnahme : Büroпарк "Novalis" (Podelwitz) - Blatt 2

Nutzungs-/biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je qm	Flächenanteil (qm) je Biotop-/Nutzungstyp vor Maßnahme	Flächenanteil (qm) nach Maßnahme	Biotopwert vorher Sp.2 x Sp.3	Biotopwert nachher Sp.2 x Sp.4	
Sp.1	Sp.2	Sp.3	Sp.4	Sp.5	Sp.6	
Übertrag				1662450	114800	
Allee (einheim.) 04.320	31		2x5xLänge=7200		223200	
naturnahes Extensivgrünland (Wildkräuterwiese incl. Gebüsch) 06.930	21		19950		418950	
öffentl. Grün (extensiv) 11.225	21		1400		29400	
private Grünflächen (intensiv genutzt) 11.221.	14		17900		250600	
Gehölzpfl./Baumgruppen heim., standortger. 02.400	33		4700		155100	
Dachbegrünung (extensiv) 10.720	19		2500		47500	
Fassadenbegr. 10.741	19		300 x 0.5 = 150		2850	
versiegelte Flächen (abzgl. Dachbegr., Kronen) 10.710	3		56800		170400	
Summe/Übertrag				1662450	1412800	
Biotopdifferenz : Summe der Sp.5 minus Sp.6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme				Biotopwertdifferenz : -249650		zusätzlicher Ausgleich notwendig

Nach dem Hessischen Schlüssel ergibt sich bei einem Ausgangs-Gesamtwert von 1.662.450 Punkten einschließlich Berücksichtigung des Landschaftsbildes und einem Wert nach Realisierung der Bauvorhaben einschließlich der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen von 1.412.800 Punkten ein **Defizit von 249.650 Punkten**.

Damit ist der Eingriff innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes nicht ausgleichbar.

Entsprechend der Hessischen Richtlinie (0,62 DM/Pkt.) entspricht dieses Defizit einem Gegenwert von $249.650 \times 0,62 \text{ DM} = 154.783,- \text{ DM}$. Ein derartiger finanzieller Ausgleich kommt jedoch nur dann in Betracht, wenn Möglichkeiten für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden sind (Prinzip des "Ausgleichs vor Ort").

Zusätzliche Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen außerhalb des B-Plangebietes sind also erforderlich. Vorschläge (einschließlich Bilanzierung) werden im folgenden Kapitel dargestellt.

7. ZUSÄTZLICHE AUSGLEICHSMASZNAHMEN **außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

Nachdem mit der Novellierung des BNatSchG durch das Investitionserleichterungsgesetz (vgl. vorn) die Eingriffsregelung abschließend im Bauleitplanverfahren zu regeln ist, sollten die nachfolgend vorgeschlagenen, zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen als Nebenbestimmungen einer Genehmigung festgesetzt und über einen öffentlich rechtlichen Vertrag geregelt werden. Entstehende Kosten für diese Maßnahmen können gegebenenfalls anteilig auf die künftigen Eigentümer umgelegt werden.

Ist eine Realisierung der vorgeschlagenen zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen nicht möglich, so ist eine für Naturschutz und Landschaftspflege zweckgebundene Geldleistung für Ersatzmaßnahmen möglich (nur falls Ausgleichsmaßnahmen nicht umsetzbar sind!), die ebenfalls auf der Basis eines öffentlich rechtlichen Vertrages zwischen Investor und Gemeinde zu regeln ist (zur Höhe vgl. 6.). Auch diese ist dann umlagefähig.

7.1. Vorschläge für Maßnahmen

7.1.1. Bepflanzung der Südseite der Alten Salzstraße

Als erste zusätzliche Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes könnte die zusätzliche Bepflanzung der Südseite der Alten Salzstraße einschließlich der Gestaltung als Fuß- und Radweg festgesetzt werden.

Analog zur Nordseite ist

Acer pseudoplatanus Bergahorn

zu pflanzen, um damit eine Allee zu schaffen. Aufgrund der abschnittsweise geringeren Beeinflussung durch Leitungsrechte ist ein dichter Pflanzabstand zu wählen.

Im mittleren Bereich muß die Pflanzung aufgrund der anliegenden Leitungsrechte zurückgesetzt werden. Hier ist zusätzlich eine Gebüschpflanzung vorzusehen. Für die Gebüschpflanzung und die Gestaltung der entstehenden Freifläche zur Alten Salzstraße hin gelten die Festsetzungen für die nördlich angrenzenden Flächen analog (vgl. Kapitel 5., zulässige Gehölzarten und "Wildkräuterwiese").

7.1.2. Naturnahes Regenrückhaltebecken

Nordöstlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken anzulegen. Dafür ist ein Flächenerwerb von ca. 6000 qm erforderlich (Wasserbecken zzgl. Ufergestaltung und Bepflanzung).

Für den künstlich anzulegenden, naturnah zu gestaltenden Teich ist eine geringfügige Geländeeinsenkung erforderlich (Lage zwischen 128 und 129 m NN; Plangebiet

bis 127 m NN). Die Entwässerung soll in südlicher Richtung zum System der Nördlichen Rietzschke erfolgen, womit gleichzeitig eine gewisse Verbesserung der Wasserqualität dort erreicht werden könnte. Wasserrechtliche Genehmigungen (Einleitung) sind insbesondere auch im Zusammenhang mit dem Bau der Neuen Messe Leipzig noch zu klären.

Ca. 1/3 der Fläche sind als Wasserfläche mit Schilfröhricht anzulegen, die restliche Fläche als naturnahe Uferbepflanzung.

Für das Gewässer ist eine stellenweise Mindesttiefe von 1,5 vorzusehen, kombiniert mit ausgedehnten Flachwasserzonen und Verlandungsbereichen.

Auf einen Fischbesatz ist generell zu verzichten.

Folgende Pflanzenarten sind für die Erstbepflanzung festzusetzen:

Röhricht

Phragmites australis
Typha latifolia

Weitere Einheimische Arten sind zulässig. Eine folgende natürliche Sukzession ist erwünscht.

Wasserpflanzen

Es sind ausschließlich einheimische Arten zu verwenden. Dies gilt auch für See- und Teichrosen, die als Wildform einzubringen sind.

Ufergehölze

Zu pflanzen sind:

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Salix fragilis</i>	Bruchweide.
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide

Weitere einheimische, standortgerechte Gehölze sind zulässig. Eine folgende natürliche Sukzession ist erwünscht.

Ein detailliertes Ausführungsprojekt ist zu erarbeiten.

7.2. Bewertung - Ausgleichsberechnung

Auf der Basis der vorliegenden Berechnung zur Eingriffskompensation wird auf der folgenden Seite die Berechnung unter Einbeziehung der unter 7.1. vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes fortgeschrieben.

Bei Durchführung der vorgeschlagenen zusätzlichen Maßnahmen ergibt sich nach dem Hessischen Schlüssel eine Kompensation des Eingriffs.

Mit Durchführung dieser Maßnahmen ist der Eingriff als ausgeglichen zu betrachten. Die vorgeschlagenen Zusatzmaßnahmen sollten im Rahmen des Genehmigungsverfahrens festgesetzt werden. Gleichzeitig ist eine nachhaltige Pflege abzusichern.

Flächenbilanz

Bez. der Maßnahme : Büropark "Novalis" (Podelwitz)

zusätzliche
Ausgleichsmaßnahmen

Nutzungs-/biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je qm	Flächenanteil (qm) je Biotop-/Nutzungstyp vor Maßnahme	nach Maßnahme	Biotopwert vorher Sp.2 x Sp.3	nachher Sp.2 x Sp.4	
Sp.1	Sp.2	Sp.3	Sp.4	Sp.5	Sp.6	
Übertrag B-Plan Gebiet				1662450	1412800	
1. Allee/Baumreihe Alte Salzstraße vorher 11.191 nacher	13 31	2200	2200	28600	68200	
2. naturnahes Regenrück- haltebecken + Umgebung vorher 11.191	13	6000		78000		
Kleinspeicher mit Schilf- röhricht 05.410	53		1000		53000	
Wasserpflanzen 05.480	50		1000		50000	
Ufergehölze	50		4000		200000	
Summe/Übertrag				1769050	1784000	
Biotopdifferenz : Summe der Sp.5 minus Sp.6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme				Biotopwertdifferenz :	14950	mit Maßnahmen ausgeglichen

8. KOSTENSCHÄTZUNG

Die Kostenschätzung berücksichtigt Vegetationsarbeiten und Pflegemaßnahmen. Die angesetzten Werte sind als langjährige Mittel als Orientierungswerte und nicht als verbindliche Kalkulation anzusehen. Berücksichtigt sind ausschließlich Maßnahmen im öffentlichen Bereich.

Nicht enthalten sind die Kosten für die gegebenenfalls gesondert zu regelnden zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Planes.

Einzelbäume (incl. Allee, einschl. Pflanzung/Pflege)	215 Stck.	300,-DM/Stück	64.500,-DM
Hecken/Gebüsche (außen, einheimisch)	1650 qm	20,- DM/qm	33.000,- DM
Gehölzflächen (um Parkhaus, einheimisch)	4700 qm	25,- DM/qm	117.500,- DM
Fassadenbegrünung	300 lfdm	75,- DM/lfdm	22.500,- DM
Dachbegrünung (nur Initialpflanzen, ohne Konstruktion u. Substrat)	2500 qm	20,- DM/qm	50.000,- DM
Wildkräuterwiese	19950 qm	4,00 DM/qm	79.800,- DM
Wieseneinsaat	1400 qm	2,00 DM/qm	2.800,- DM
			370.100,- DM