

## **Inhaltsverzeichnis des Grünordnungsplanes**

**zum**

**Bebauungsplan Nr. 05 „Wohngebiet - Wolfsberg“**

**Teilgebiete VII, VIII und XI**

**in Aschersleben**

	Seite
1. Gegenstand, Zielsetzung und Aufgabe des Grünordnungsplanes	2
2. Lage und Umgrenzung des Baugebietes	2
3. Gegenwärtiger Zustand von Natur und Landschaft	2
4. Vielfalt, Eigenart und Gegebenheit des Landschaftsbildes	4
5. Zielkonzept für den Untersuchungsraum	5
6. Bauplanung und ihre Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild	6
7. Ausgleich und Ersatzmaßnahmen	11
8. Die Grünordnung	15
9. Empfehlungen für grünordnerische Festsetzungen im Bauungsplan	16

## 1. Gegenstand, Zielsetzung und Aufgabe des Grünordnungsplanes

Der Grünordnungsplan zum "Reinen Wohngebiet - Wolfsberg" in Aschersleben beinhaltet die notwendigen Maßnahmen zur Realisierung der Ziele von Natur- und Landschaftsschutz bei den zu erwartenden Eingriffen durch bauliche Maßnahmen.

Er ist darauf gerichtet, das vorhandene Gleichgewicht des Naturhaushaltes durch Sicherung von einem Minimum an Frei- und Grünflächen und durch Sicherung des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere durch seine Aussagen zu beschreiben und Ausgleichsmaßnahmen bei baulichen Eingriffen auf zu zeigen.

Die rechtlichen Grundlagen des Grünordnungsplanes beziehen sich auf das BNatSchG und NatSchG des Landes Sachsen-Anhalt.

Der Grünordnungsplan wird Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 05 "Reines Wohngebiet - Wolfsberg" in Aschersleben.

## 2. Lage und Umgrenzung des Baugebietes

Das Baugebiet liegt am südöstlichen Stadtrand von Aschersleben ca. 300 m westlich der B 180 nach Hettstedt. Der Geltungsbereich der Teilgebiete VII, VIII und XI wird begrenzt im Westen durch die Körtestraße, im Norden durch den Drosselweg, im Osten durch den Mittelweg und im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und umfasst eine Fläche von ca. 5,40 ha.

Das Gelände fällt leicht von Südwest nach Nordost mit einem Gefälle von durchschnittlich 3 %. Die Landschaft ist durch den Übergang vom Siedlungsrandgebiet in landwirtschaftliche Nutzfläche charakterisiert.

## 3. Gegenwärtiger Zustand von Natur und Landschaft

### 3.1 Vegetation

Im Geltungsbereich befindet sich am Drosselweg und Zeisigweg eine offene Einzelhausbebauung, die seit der Mitte der 70-er Jahre im Entstehen ist. Der südliche Teil wurde als Kirschplantage genutzt. Dementsprechend sind auch bauliche Maßnahmen als Eingriff in den Naturhaushalt zu verzeichnen.

Westlich des Geltungsbereiches befindet sich die Parkanlage der Alten Burg. Diese Anlage ist nach dem Landschaftsplan (Dr. Michael 1993) als besonders wertvoll einzuschätzen. Die Konzeption zur Bepflanzung geht in die 30-er Jahre des 19. Jahrhunderts zurück. Neben *Quercus petraea* (Traubeneiche), prägen besonders *Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche), *Robinia pseudoacacia* (Robinie), *Fagus sylvatica* (Rot-Buche), *Acer campestre* (Feld-Ahorn), *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn), *Betula pendula* (Weiß-Birke), *Pinus nigra* (Schwarzkiefer) das Bild. Ziersträucher, wie z.B. *Lonicera tatarica* (Geißblatt), *Forsythia spec* (Forsythie), *Laburnum anagyroides* (Goldregen) und *Caragana arborescens* (Erbsenstrauch) wurden auch angepflanzt.

Die Parkanlage Alte Burg ist in ihrer Funktion als Naherholungsgebiet für Aschersleben als sehr wertvolles Biotop einzustufen.

In südlicher Richtung vom Geltungsbereich befindet sich ein Waldstück als Übergang zum Goetheblick. In diesem Waldstück sind vor allem *Betula pendula* (Weiß-Birke), *Larix decidua* (Europäische Lärche) und *Pinus nigra* (Schwarzkiefer) 90% anzutreffen.

Südöstlich des zukünftigen Wohngebietes befindet sich auf einer Erhebung von ca. 175 m ü. NN das Kleingehölz "Dreihügelsberg".

Östlich der B 180 ist der Kirschberg, der teilweise als Kleingartenanlage genutzt wird. Zwischen B 180 und dem Kirschberg erstreckt sich ein kleines Tal, das man als Auenwaldrest bezeichnen könnte. Hier ist aber bereits ein starker Eingriff durch die Tätigkeit des Menschen zu verzeichnen. Als besonders wertvoll für die landschaftsbezogene Erholung ist im Süden eine Anhöhe mit ca. 167 m ü. NN im Verlaufe des Birkenweges zu bewerten. Von hier aus bietet sich ein hervorragender Blick in Richtung Nordosten über die Stadtsilhouette, der durch die Bebauung und Durchgrünung nicht beeinträchtigt werden sollte.

### 3.2 Tierwelt

Die lockeren und vielfältigen Baumbestände der Alten Burg bieten einer Vielzahl von Singvögeln Habitatbedingungen. Patzak und Steffens (1979) machten dazu folgende Angaben:

*Picus viridis* (Grünspecht), *P. canus* (Grauspecht), *Dendrocopos major* (Buntspecht), *D. minor* (Kleinspecht), *Jynx torquilla* (Wendehals), *Ficedula hypoleuca* (Trauerfliegenschnäpper), *Phoenicurus phoenicurus* (Gartenrotschwanz), *Parus plustris* (Sumpfmehse), *P. caeruleus* (Blaumeise), *P. major* (Kohlmeise), *P. cristatus* (Haubenmeise), *Sitta europaea* (Kleiber), *Certhia spec.* (Baumläufer), *Passer domesticus domesticus* (Haussperling), *P. montanus* (Feldsperling), *Sturnus vulgaris* (Star), *Strix aluco* (Waldkauz), *Luscinia megarhynchos* (Nachtigall), *Erithacus rubecula* (Rotkehlchen), *Anthus trivialis* (Baumpieper), *Phylloscopus collybita* (Zilpalp), *Ph. sibilatrix* (Waldlaubsänger), *Troglodytes troglodytes* (Zaunkönig), *Prunella modularis* (Heckenbraunelle), *Sylvia borin* (Gartengrasmücke), *S. atricapilla* (Mönchsgrasmücke), *S. curruca* (Zaungrasmücke), *Turdus merula* (Amsel), *T. philomelos* (Singdrossel), *Carduelis chloris* (Grünfink),

*Acanthis cannabina* (Bluthänfling), *Pyrrhula pyrrhula* (Gimpel), *Falco tinnunculus* (Turmfalke), *Columba palumbus* (Ringeltauben), *Streptopelia decaocto* (Türkentaube), *Asio otus* (Waldohreule), *Hippolais icterina* (Gelbspötter), *Regulus regulus* (Wintergoldhähnchen), *R. ignicapillus* (Sommergoldhähnchen), *Aegithalos caudatus* (Schwanzmeise), *Fringilla coeleps* (Buchfink), *Serinus serinus* (Girlitz), *Carduelis caruelis* (Stieglitz), *Coccothraustes coccothraustes* (Kernbeißer), *Oriolus oriolus* (Pirol), *Pica pica* (Elster), *Corvus corone corone* (Rabenkrähe).

Als Durchzügler wurden ferner beobachtet:

*Fringilla montifringilla* (Bergfink), *Carduelis spinus* (Erlenzeising), *Pyrrhula pyrrhula* (Gimpel), *Turdus pilaris* (Wacholderdrossel), *T. iliacus* (Rotdrossel), *Loxia curvirostra* (Fichtenkreuzschnabel).

Weiterhin sind vereinzelt Feldhasen und Rehwild zu beobachten, die in der umliegenden Feldflur beheimatet sind.

### 3.3 Relief und Boden

Der Wolfsberg befindet sich an der Südwestflanke des Ascherslebener Sattels, der sich in Form einer Talsenke in der Ortslage von Nordwest nach Südost erstreckt. Durch gebirgskinetische Beanspruchung kam es an dieser Südwestflanke zu Verwerfungen der triassischen Schichtenfolge aus

Bundsandstein, Muschelkalk und Keuper, so dass im Geltungsbereich im tieferen Bereich Muschelkalk vorherrscht. Die oberflächennahen Gesteine sind Sedimente, die sich durch die klimatischen Verhältnisse in Lössboden umwandeln konnten.

### 3.4 Oberflächen- und Grundwasser

Es existieren keine Oberflächengewässer. Grundwasser ist nur in größeren Tiefen vorhanden bedingt durch die für das nördliche Harzvorland typische Niederschlagsarmut und das damit in Verbindung stehende geringe Potential der Grundwasserneubildung.

### 3.5 Luft und Klima

Allgemeine Klimadaten:	Jahresmitteltemperatur	8,8 ° C
	mittlere Niederschlagsmenge	ca. 520 mm/Jahr
	vorwiegend westliche Winde	55 %
	Jahresmittel der Windgeschwindigkeit	3 m/s

## **4. Vielfalt, Eigenart und Gegebenheit des Landschaftsbildes**

Am südlichen Stadtrand von Aschersleben sind stark anthropogen geprägte Strukturen erkennbar. Die vorhandenen Kleingartenanlagen und Eigenheimsiedlungen bieten bestenfalls Teilerholungsfunktionen. Für die landschaftsbezogene Erholung sind sie insgesamt nur von geringem aktuellen Wert.

Die Parkanlage der Alten Burg, das Kiefernwäldchen und der Dreihügelsberg sind demgegenüber für das Erleben der Landschaft von besonderer Bedeutung. Aufgrund der Defizite der ausgeräumten Landschaft im Norden der Ortslage gilt es hier mit Hilfe eines Verbundkonzeptes die Möglichkeiten für die landschaftsbezogene Erholung zu steigern.

### 4.1 Natürliche Strukturen

Westlich des Geltungsbereiches befinden sich hochwertige Strukturen, die durch einen Verbund an Bedeutung gewinnen.

### 4.2 Kulturhistorische Einflüsse

Historisch bedingte Strukturen wie Triften, Ackerbauterrassen, Boden- und Baudenkmäler sind nicht bekannt.

### 4.3 Bewertung des gegenwärtigen Zustandes

Die Kleingartenanlagen und Eigenheimsiedlungen sind als Biotope weitgehend entwertet. Sie bieten dennoch Kultur folgenden Pflanzen- und Tierarten (Segetalarten, Igel, Amsel usw.) als Ersatz für verlorene natürliche Biotope den entsprechenden Lebensraum.

## **5. Zielkonzept für den Untersuchungsraum**

Die im Rahmen dieses Grünordnungsplanes vorgeschlagenen Maßnahmen haben im wesentlichen folgende grundsätzliche Zielstellung:

1. Minimierung der zu erwartenden Auswirkungen durch Bebauung und Erschließung auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch
  - Vermeidung des Eingriffs und
  - Schaffung eines Ausgleiches für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft.
2. Starke Berücksichtigung ökologischer Aspekte bei den geplanten Maßnahmen. (z.B. Anpflanzung standortgerechter Gehölzarten, Vielfalt bei der Gehölzwahl, naturnahe Gestaltung der Übergangszone zur freien Landschaft)
3. Berücksichtigung ästhetisch gestalterischer Gesichtspunkte bei der Einbindung des Geländes, inneren Durchgrünung und Schaffung eines Biotopverbundes.
4. Erhalt der Blickbeziehung zur Stadt.
5. Die Auswahl der Pflanzenarten erfolgte unter Berücksichtigung nachfolgend aufgeführter Gesichtspunkte:
  - überwiegende Verwendung standortheimischer und landschaftstypischer Gehölze
  - Anpflanzung eines ausreichend hohen Anteils an Vogelschutz- und -nährgehölzen
  - Verwendung blühender und fruchttragender Gehölze zur Belebung des Bildes
  - Verwendung von alten Obstgehölzarten für die Anpflanzung in den Hausgärten.

## **6. Bauplanung und ihre Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild**

### 6.1 Vegetation und Tierwelt

Die Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenwelt erstrecken sich auf den Verlust an Bodenfauna, Vernichtung von Kleinsäugerlebensräumen und die Beseitigung von angesiedelten Pflanzengesellschaften ohne bedeutungsvollen Artenumfang.

Durch die Schaffung eines Biotopverbundes besteht die Möglichkeit der Ausdehnung des Lebensraumes für verschiedene Singvogelarten über die Alte Burg hinaus.

### 6.2 Landschaftsbild, Naturraum gebundenes Landschaftserlebnis

Aufgrund der vorhandenen Gehölze und relativ geringen Versiegelung ist das Plangebiet durchaus als strukturreich einzuschätzen. Das Landschaftsbild wird gerade durch diesen Bestand im Übergang von der Ortslage zur freien Feldflur geprägt.

Wegen dieser Lage am Stadtrand und der Nähe zum Landschaftspark „Alte Burg“ ist von einer hohen Bedeutung des Gebietes für Naturraum bezogene Erholung auszugehen.

## 6.2 Boden und Relief

Nach den Vorgaben der Abt. Stadtplanungsamt sind folgende Oberflächenversiegelungen zu erwarten: (Tab. 1)

lfd. Nr.	B-Plan Nr. 05 TG VII, VIII und XI Position	Fläche in m <sup>2</sup>		Anteil in %
		einzel	gesamt	
1	öffentliche Verkehrsfläche		9.766	18,1
2	Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung		97	0,2
3	Regenrückhaltebecken		329	0,6
4	Versorgungsfläche		25	0,0
5	reines Wohngebiet		43.595	
	dav. überbaubare Flächen	27.598		51,3
	dav. nicht überbaubare Flächen	14.860		27,6
	Pflanzflächen	1.137		2,1
	Summe	43.595	<b>53.812</b>	100,0

## 6.3 Bewertung des Eingriffs

Bei der Eingriffsregelung handelt es sich um eine vorgezogene Schutzvorschrift, die unabhängig von einem besonderen Gebietsschutz wirken soll.

Das Grundprinzip lautet: Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist auszugleichen.

Damit strebt die Eingriffsregelung materiell die Sicherung des "Status quo" also des gegenwärtigen Zustandes ihrer Schutzgüter an.

### 6.3.1 Eingriffsermittlung

#### a) Landschaftsästhetischer Eingriffsbereich

Ästhetische Beeinträchtigungen einer Landschaft hängen von ihrer ästhetischen Qualität, ihrer visuellen Verletzlichkeit und der Intensität des Eingriffs in Natur und Landschaft ab.

Die wichtigsten ästhetischen Beeinträchtigungen einer Landschaft sind nachfolgend aufgeführt und kurz bewertet.

#### *Vielfalt:*

Sie lässt sich differenzieren in Relief-, Vegetations-, Gewässer-, Nutzungs-, Gebäude- und Perspektivenvielfalt.

Für den Geltungsbereich wird sich die Vielfalt nach dem Eingriff vermindern.

#### *Naturnähe:*

Die Naturnähe ist durch die bisherige Nutzung und das Vorhandensein von brach liegenden Flächen gegeben. Mit der Ausweisung als Wohnbaufläche wird die Naturnähe abnehmen.

#### *Eigenart:*

Die Eigenart des Gebietes in der Umgebung der Stadt Aschersleben resultiert aus der ackerbaulichen und bergbaulichen Nutzung. Die Eigenart einer Landschaft lässt sich im städtischen Bereich kaum aufrecht erhalten. Allerdings sollen Pflanzungen entlang der Verkehrsflächen vorhandene und geplante Grünbereiche verbinden.

#### *Geruchs-, Staub- und Lärmbelastigungen:*

Geruchs-, Staub- und Lärmbelastigungen gehen im Wesentlichen vom Verkehr aus. Durch die Nachbarschaft der B 180 ist der Geltungsbereich stark vorbelastet. Durch die Erweiterung der bebauten Flächen wird der Verkehr mit Lärm- und Geruchsbelastigungen gering zunehmen.

#### b) Landschaftsökologischer Eingriffsbereich

Obwohl durch Einzelhausbebauung keine hochwertigen Biotope beeinträchtigt werden, bringt die Bebauung doch Nachteile mit sich.

Auf Bau- und Verkehrsflächen tritt eine hohe Versiegelung ein. Dadurch wird Pflanzen und Tieren potentieller Lebensraum entzogen. Regenwasser kann auf den versiegelten Flächen nicht mehr ungehindert versickern, so dass die Grundwasserneubildungsrate weiter gesenkt wird.

Durch die Verwendung technischer Baustoffe tritt ein weiterer Verlust der Naturnähe auch aus ökologischer Sicht auf.

Während der Bau- und Betriebsphase ist mit erhöhten Lärm- und Geruchsbelastigungen durch Fahrzeuge zu rechnen.

### **7. Konfliktanalyse und Maßnahmen**

Nachfolgend werden die zu erwartenden Konflikte aufgezeigt und Maßnahmen gegenübergestellt, die der Grünordnungsplan zur Minderung der Beeinträchtigung vorsieht.

#### Wasserhaushalt:

##### *Beeinträchtigungen*

Durch die Versiegelung von Straßen und Bauflächen ergibt sich ein verstärkter oberirdischer Abfluss von Niederschlagswässern.

Die versiegelten Flächen sind nicht mehr in der Lage, Wasser zu verdunsten und das Mikroklima positiv zu beeinflussen (keine Abkühlung durch Verdunstung).

Eine schützende Vegetationsschicht kann sich nicht bilden. Die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen orientieren sich auf die nach BauNVO zulässigen Werte.

##### *Maßnahmen:*

Wege und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belagarten zu befestigen, weniger benutzte Wege sind in sandgeschlämmter Schotterdecke auszuführen.

Das von den Dachflächen abfließende Regenwasser sollte möglichst in Regenwassertonnen aufgefangen und zwischengespeichert werden. Auf Grund der Baugrundverhältnisse und der möglichen Schichtwasserbildung bietet sich eine Versickerung des Oberflächenwassers in den Freiflächen zur Grundwasseranreicherung kaum an.

#### Lokalklima:

#### *Beeinträchtigungen:*

Im Gegensatz zur freien Landschaft nehmen überbaute und befestigte Flächen tagsüber mehr Wärme auf und kühlen sich nachts weniger ab, so dass das Mikroklima negativ beeinflusst wird. Die Luftfeuchtigkeit ist gegenüber offenen Flächen in bebauten Gebieten wesentlich geringer, da Pflanzen und Boden durch die Wasserverdunstung sowohl Luftfeuchtigkeit als auch Temperatur im Verdunstungsbereich positiv beeinflussen. Befestigte Flächen sind dazu nicht in der Lage. Auch vegetationslose unbefestigte Flächen sind gegenüber mit Pflanzen bestandenen Flächen benachteiligt. Sie sind einer sehr hohen Verdunstung ausgesetzt, trocknen schnell aus.

#### *Maßnahmen:*

Zur Minderung dieser nachteiligen Beeinträchtigungen des Mikroklimas sind befestigte Flächen (z.B. Straßen) möglichst weitgehend mit Bäumen zu überstellen. Durch die Schattenwirkung von großkronigen Laubbäumen kann eine zu starke Aufheizung und Wärmespeicherung verhindert werden. Für öffnungslose Fassadenflächen ist eine Vertikalbegrünung vorgesehen.

#### Ökologische Funktionen:

#### *Beeinträchtigungen:*

Ökologisch wertvolle Biotope werden nicht beansprucht. Beeinträchtigungen ergeben sich aus dem Verlust von Teillebensräumen, aus der Versiegelung, durch die Störung des Wasserhaushaltes und damit des Mikroklimas.

#### *Maßnahmen:*

Bei der Begrünung des Baugebietes ist darauf zu achten, dass Pflanzenarten Verwendung finden, die landschaftstypisch sind, dem Standort gerecht werden und einer Vielzahl von Tieren Nahrung und Schutz bieten.

### **8. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Die Bilanzierung wurde anhand der Vergabe von Wertpunkten für einzelne Biotope vorgenommen. Hierbei wird sich auf Bewertungsfaktoren, die von KARL (1994) für den mittelhessischen Raum entwickelt wurden, zurückgegriffen.

Es wird der „Bestandswert“ dem „Eingriffswert“ einschließlich der Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt. So kann abgeschätzt werden, inwieweit ein Ausgleich auf der Planungsfläche erreicht wurde.

#### **Tabelle 2: Bewertungsfaktoren relevanter Nutzungs- und Biotoptypen**

(angelehnt an die Vorschläge von KARL 1994)

Wert	Nutzungs- bzw. Biotoptyp
0,00	vollversiegelte Fläche, Asphalt, Gebäude oder Betonpflaster
0,10	Schotterwege vegetationsfrei, Rasengittersteine
0,40	Gartenbrache
0,30	Gartenland
0,25	regelmäßig gemähte Wiese
0,20	Ackerfläche
0,10	Rohboden (Drosselweg)
0,80	Gräben
0,30	private Grünfläche
0,90	Grenzbegrünung (Hecken-jung), Gehölsukzession
0,90	Hecken / Baumgruppen
0,30	Straßenbegleitgrün
0,50	Regenrückhaltebecken

Aus der digitalen Stadtgrundkarte wurde die bestehende Bebauung zum Zeitpunkt der Planaufstellung = Überfliegung (März 1993) ermittelt. Aufgrund der ausgewiesenen Grundflächenzahl von 0,4 wird von einer maximalen Bebauung von 40% der parzellierten Bruttofläche ausgegangen.

Eine Übersicht über die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz gibt Tabelle 3.

**Tabelle 3: Eingriffs-Ausgleichsbilanz**

<b>Bestand</b>					
Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Faktor	Wertpunkte		Summe
<b>Private Flächen</b>					
1. versiegelte Fläche, Betonpflaster	2.328	0,00	0,0		
2. Schotterwege, vegetationsfrei	1.156	0,10	115,6		
3. Gartenbrache	5.011	0,40	2004,4		
4. Gartenland	10.697	0,30	3209,1		
5. Gebäude	5.342	0,00	0,0		
6. regelm. gem. Wiese	22.010	0,25	5502,5		
Summe	46.544			10.831,6	
<b>Öffentliche Flächen</b>					
1. versiegelte Fläche, Betonpflaster	1.472	0,00	0,0		
2. Schotterwege, vegetationsfrei	5.296	0,10	529,6		
3. Gräben	421	0,80	336,8		
4. Ackerfläche (Bankett)	79	0,25	19,8		
Summe	7.268			886,2	<b>11.717,8</b>
Gesamtsumme	53.812				

<b>Planung</b>		Fläche in m <sup>2</sup>	Faktor	Wertpunkte		Summe d. Diff.
Biotoptyp						
<b>Private Flächen</b>						
1.	versiegelte Fläche	15.206	0,00	0,0		
2.	Schotterwege, vegetationsfrei	543	0,10	54,3		
3.	private Grünfläche	23.842	0,30	7152,6		
4.	Grenzbegrünung (Hecken-jung)	1.137	0,90	1023,3		
5.	Hecken / Baumgruppen	2.555	0,90	2299,5		
	Summe	43.283			10.529,7	
	Differenz				-301,9	
<b>Öffentliche Flächen</b>						
1.	versiegelte Fläche	7.600	0,00	0,0		
2.	Schotterwege, vegetationsfrei	1.739	0,10	173,9		
3.	Straßenbegleitgrün	445	0,30	133,5		
4.	Regenrückhaltebecken	329	0,50	164,5		
5.	Gräben	421	0,80	336,8		
	Summe	10.534			808,7	11.338,4
	Gesamtsumme	53.817		Differenz	-77,5	-379,4

Wie aus den Tabellen ersichtlich ist, kann der Eingriff eine ausgeglichene Bilanz vorweisen. Die Differenz von 380 Wertpunkten (3,35 %) kann vernachlässigt werden, da durch die geplanten Maßnahmen eine reiche Strukturierung des Plangebietes wurde.

## 7. Ausgleich und Ersatzmaßnahmen

Für die ermittelte Kompensationsfläche werden 3 Pflanzungen vorgesehen, für die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Pflanzbindung festgesetzt wird.

### Pflegemaßnahmen

Die ersten drei Jahre muss eine Anwuchspflege erfolgen, die das Nachpflanzen von Gehölzen und eine Mahd zwischen den Gehölzen pro Jahr sowie das Bewässern beinhaltet. Das Mähen hoher Stauden und Gräser dient dem Aufwuchs der Gehölze und kann auch als Ausmagerungsmahd angesehen werden. Diese Mahd ist nach dem 30.06. durchzuführen, um spät brütende Vogelarten nicht zu gefährden. Die Pflege der Gehölze muss vor Ort entschieden werden. Grundsätzlich ist eine Pflege nicht notwendig.

### 7.1 Pflanzstreifen südwestlich der Bebauung

#### Lage und Größe der Fläche

Diese Fläche befindet sich an der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches als Übergang des Baugebietes zur landwirtschaftlichen Nutzfläche. Sie soll 3 m breit und ca. 65 m lang sein mit einer Gesamtfläche von ca. 195 m<sup>2</sup>. Die Fläche wird bisher in ähnlicher Weise als Sichtschutz genutzt. Der Schutzstreifen sollte in seiner Gestaltung eine größere Vielfalt erhalten:

⇒ Pflanzung mit höherwüchsigen Bäumen und Sträuchern

Die Pflanzung wird in Form einer Pflanzbindung auf den privaten Grundstücken in den textlichen Festsetzungen festgeschrieben. Eine strenge Abfolge von Bäumen und Sträuchern wird nicht festgeschrieben, um möglichst ein naturnahes Erscheinungsbild mit sporadischem Aufwuchs entstehen zu lassen.

### **Pflanzung 1**

Auf je 20 m Länge des Gehölzstreifens sollten mindestens 2 Bäume mittleren Wuchses (10-15 m Höhe), 5 Sträucher höheren Wuchses und 6 Sträucher kleineren Wuchses gepflanzt werden. Eine Mischung durch Anpflanzen von Obstgehölzen ist möglich.

#### Mittelgroße Laubbäume

		Wuchshöhe
Betula purpurea	- Purpur-Birke	( 7-10 m)
Acer negundo	- Eschen-Ahorn	(15-20 m)
Acer campestre	- Feld- Ahorn	(15 m)
Sorbus aucuparia	- Ebersche	(15 m)
Sorbus domestica	- Speierling	(10-15 m)
Malus domestica	- Apfel	( 7-10 m)
Pyrus communis	- Birne	(10-15 m)
Prunus avium	- Süßkirsche	(10-15 m)
Prunus domestica	- Pflaume	( 7-10 m)
Juglaus regia	- Walnuß	(10-15 m)

#### Hohe Sträucher

		Wuchshöhe
Amelanchier ovalis	- Felsenbirne	(4-6 m)
Eonymus euonymus	- Pfaffenhütchen	(2-3 m)
Cornus mas	- Kornelkirsche	(5-7 m)
Corylus avellana	- Hasel	(4-6 m)
Ligustrum vulgare	- Liguster	(3-5 m)
Salix pendulifolia	- Kätzchen-Weide	(4-6 m)
Syringa vulgaris	- Flieder	(4-6 m)

#### Niedere Sträucher

Symphoricarpus albus laevigatus	- Gemeine Schneebeere	(1-2 m)
Spiraea arguta	- Braut Spiere	(1-2 m)
Daphne mezereum	- Seidelbast	(1-2 m)
Cytisus Hybriden	- Edel-Ginster	(1-2 m)
Potentilla	- Fingerkraut	(1 m)
Forsythia intermedia	- Forsythie	(1-2 m)
Cotoneaster horizontalis	- Fächer Mispel	(1-1,5 m)

Auf einer Gesamtlänge von 65 m werden dementsprechend

7 mittelgroße Laubbäume  
 16 höhere Sträucher und  
 20 niedere Sträucher

angepflanzt.

## 7.2 Pflanzstreifen südlich der Bebauung

### Lage und Größe der Fläche

Diese Fläche befindet sich an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches als Übergang des Baugebietes zur freien Landschaft. Sie soll 3 m breit und ca. 320 m lang sein mit einer Gesamtfläche von ca. 960 m<sup>2</sup>. Die Fläche wurde bisher als Kirschplantage genutzt.

⇒ Pflanzung mit niedrigerem Wuchs, um die freie Sicht vom Wäldchen am Birkenweg über die Stadt nicht zu beeinträchtigen.

### **Pflanzung 2**

Entlang den Grenzen der Grundstücke wird eine Pflanzbindung in der Form festgeschrieben, dass eine zweischichtige Bepflanzung aus höheren und niederen Sträuchern entsteht, die zur Grundstücksinnenseite abfällt. Dabei sind an der Grundstücksgrenze auf je 20 m 5 höhere Sträucher und 8 niedere Sträucher anzupflanzen. Die Pflanzung wird auf einem 50 cm hohen Erdwall angelegt, um die Baugrundstücke vor dem Oberflächenwasser der südlich angrenzenden Ackerfläche zu schützen.

#### Höhere Sträucher

		Wuchshöhe
Amelanchier ovalis	- Felsenbirne	(4-6 m)
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen	(2-3 m)
Cornus mas	- Kornelkirsche	(5-7 m)
Cornus alba	- Weißer Hartriegel	(2-3 m)
Corylus avellana	- Hasel	(4-6 m)
Ligustrum vulgare	- Liguster	(3-5 m)
Salix pendulifolia	- Kätzchen-Weide	(4-6 m)
Syringa vulgaris	- Flieder	(4-6 m)

#### Niedere Sträucher

Symphoricarpus albus leavigatus	- Gemeine Schneebeere	(2-3 m)
Spiraea arguta	- Braut Spiere	(1-2 m)
Daphne mezereum	- Seidelbast	(1-2 m)
Cytisus Hybriden	- Edel-Ginster	(1-2 m)
Potentilla	- Fingerkraut	(1 m)
Forsythia intermedia	- Forsythie	(1-2 m)
Hypericum calycinum	- Johannisstrauch	(0,5 m)

Auf den Grundstücken werden gemäß Pflanzung 2

80 höhere Sträucher und  
128 niedere Sträucher gepflanzt.

### 7.3 Pflanzung entlang der Sammelstraßen

#### Lage der Pflanzung

Die Sammelstraßen (Drosselweg und Mittelweg) dienen der Erschließung der Grundstücke und sollen den Geltungsbereich gliedern. Entsprechend der Größe des Geltungsbereiches ist mit einer Gesamtlänge dieser öffentlichen Verkehrsflächen von ca. 470 m zu rechnen. Die Verkehrsflächen sind teilweise als unbefestigte Wege vorhanden. An den Wohnstraßen soll Straßenbegleitgrün entstehen, das in erster Linie ein Äquivalent darstellt für die Schadstoffemission des Fahrzeugverkehrs. Dazu sollen im Abstand von 15 m - auf der Südseite bzw. Westseite - Straßenbäume gepflanzt werden.

#### **Pflanzung 3**

##### Mittelgroße Laubbäume

Acer platanoides, Schwedleri - Blut-Ahorn (15 m)

Dementsprechend können auf der Gesamtlänge der Erschließungsstraßen unter Berücksichtigung von Grundstückszufahrten insgesamt ca. 22 mittelgroße Bäume gepflanzt werden.

### 7.4 Bilanz der Pflanzungen

	Bäume	Höhere Sträucher	Niedere Sträucher
Pflanzung 1	7	16	20
Pflanzung 2	-	80	128
Pflanzung 3	22	-	-
	-----	-----	-----
	29	96	148

#### Kostenschätzung (incl. Mwst.)

29 Laubbäume	x 200,00 €/Stück	5 800,00 €
96 Höhere Sträucher	x 10,00 €/Stück	960,00 €
148 Niedere Sträucher	x 10,00 €/Stück	1 480,00 €
		-----
Materialkosten		8 240,00 €
Arbeitsaufwand		3 000,00 €
		-----
		11 240,00 €
		=====

## **8. Die Grünordnung**

Die zeichnerischen Darstellungen sind in den Anlagen 1-2 des Grünordnungsplanes enthalten.

## Zielsetzung

Aus grünplanerischer Sicht ergeben sich folgende grundsätzliche Zielsetzungen:

- sorgfältige Einfügung der baulichen Maßnahmen in den betroffenen Landschaftsraum
- Schaffung und Erhalt von Grünzonen im Randgebiet des Geltungsbereiches
- Beachtung ökologischer Gesichtspunkte bei der Planung von Gebäuden und Verkehrsflächen (Fassaden, Verwendung offener Beläge)

### 8.1 Landschaftsstruktur

Die Anordnung der Pflanzung 1 - 3 ist so gewählt, dass eine unmittelbare Vernetzung mit dem Bestand im gesamten Geltungsbereich ermöglicht wird.

Aus landschaftsästhetischer Sicht sind bei den Pflanzungen lockere, mehrschichtige, gemischte Bepflanzungen der potentiell natürlichen Vegetation gewählt. Die Gehölze am Rande des Geltungsbereiches sind grundsätzlich zu erhalten.

### 8.2 Mikroklima

Die Art und Weise der Pflanzenanordnung erfolgt unter Berücksichtigung kleinklimatischer Faktoren.

So wirken lockere Windschutzstreifen mit dichter Bepflanzung in Bodennähe Wind beruhigend und -mildernd. Zu dichte und hohe Windschutzstreifen erzeugen Wirbel, somit sind sie Wind beschleunigend.

Die zu erwartende lockere Bebauung läßt vermuten, dass das Mikroklima durch Erwärmung von versiegelten Flächen nur unwesentlich beeinträchtigt wird. Die Neigung des Geländes nach Nordost mindert ebenfalls das Erwärmungspotential.

### 8.3 Bebauung

Um ein Mindestmaß an ökologischen und gestalterischen Funktionen auch im bebaubaren Bereich zu sichern, wird die Durchführung folgender Maßnahmen vorgeschlagen:

- Freiflächen

Begrünung und Bepflanzung baulich nicht genutzter Bereiche innerhalb der Baufelder. Mit dem Bauantrag muss ein Freiflächengestaltungsplan für das einzelne Grundstück vorgelegt werden.

- Versickerung von Oberflächenwasser

Die Förderung kleiner Wasserkreisläufe bildet ein wichtiges Ziel der Grünplanung. Deshalb sollte für Niederschlagswasser, das von Dachflächen abfließt, die Möglichkeit einer Versickerung in den Freiflächen geprüft werden.

## 9. Empfehlungen für grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan

Im Folgenden sind diejenigen Aussagen des Grünordnungsplanes zusammengestellt, die gemäß den bestehenden gesetzlichen Regelungen zur Übernahme in den Bebauungsplan vorgeschlagen werden, um an dessen Bindungswirkung teilzuhaben.

### 9.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Pflanzgebote:

Die Flächen, die im Grünordnungsplan für die Pflanzungen 1 und 2 vorgesehen sind, sind mit den angegebenen Gehölzen zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Begrünung nicht überbauter Flächen innerhalb der Baugrenzen

- Die nicht überbauten, Flächen der Grundstücke sind zu begrünen und auf Dauer zu erhalten.

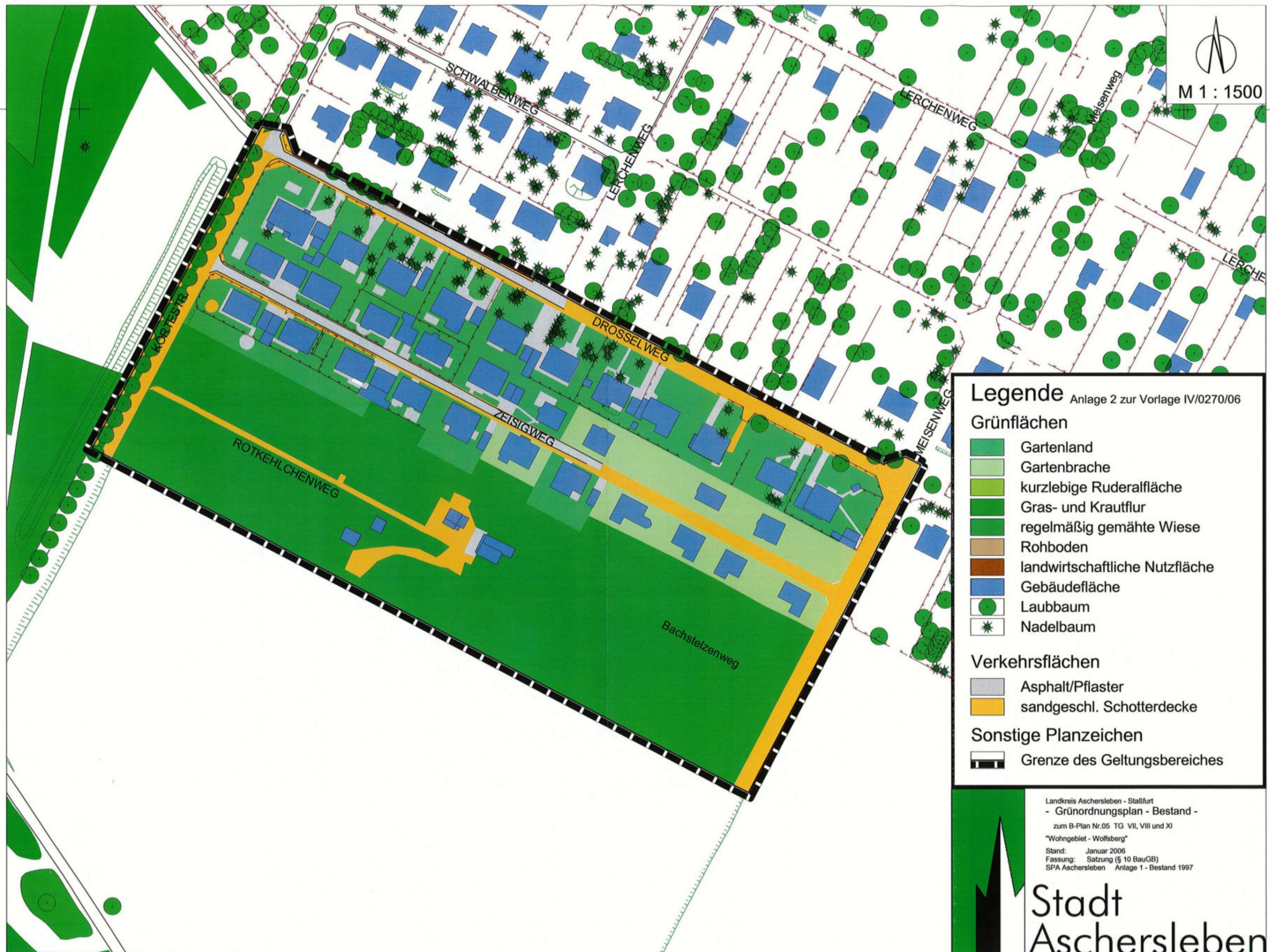
Festsetzung: Je 150 m<sup>2</sup> überbauter oder versiegelter Fläche sind 2 heimische Laubbäume (Stammumfang mindestens 14-16 cm) und 10 Sträucher zu pflanzen.

(Diese Festsetzung wird auf 150 m<sup>2</sup> bezogen, da das Baugebiet an ein Naherholungsgebiet grenzt.)

Je 5 PKW-Stellplätze 1 heimischer Laubbaum (Stammumfang mindestens 14-16 cm) zusätzlich.



M 1 : 1500



### Legende Anlage 2 zur Vorlage IV/0270/06

- Grünflächen**
-  Gartenland
  -  Gartenbrache
  -  kurzlebige Ruderalfläche
  -  Gras- und Krautflur
  -  regelmäßig gemähte Wiese
  -  Rohboden
  -  landwirtschaftliche Nutzfläche
  -  Gebäudefläche
  -  Laubbaum
  -  Nadelbaum
- Verkehrsflächen**
-  Asphalt/Pflaster
  -  sandgeschl. Schotterdecke
- Sonstige Planzeichen**
-  Grenze des Geltungsbereiches

Landkreis Aschersleben - Staßfurt  
 - Grünordnungsplan - Bestand -  
 zum B-Plan Nr.05 TG VII, VIII und XI  
 "Wohngebiet - Wolfsberg"  
 Stand: Januar 2006  
 Fassung: Satzung (§ 10 BauGB)  
 SPA Aschersleben Anlage 1 - Bestand 1997

# Stadt Aschersleben



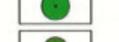
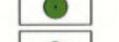
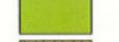
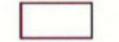
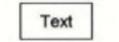
Pflanzung 1

Pflanzung 3

Pflanzung 2

Pflanzung 3

**Legende** Anlage 3 zur Vorlage IV/0270/06

- Befestigte Flächen**
-  Gebäudefläche
  -  überbaubare Grundstücksfläche
- Grünflächen**
-  Gartenfläche
  -  Pflanzfläche
  -  Bezeichnung der Pflanzung
  -  Baum neu
  -  großer Strauch
  -  Busch neu
- Öffentliche Verkehrsflächen**
-  öffentliche Grünfläche
  -  Fußweg / Fahrfläche
  -  Fahrbahn (Betonpflaster)
  -  sandgeschlämmte Schotterdecke
- Sonstige Planzeichen**
-  Flurstücksgrenze
  -  Flurstücksnummer
  -  Grenze des Geltungsbereiches

Landkreis Aschersleben - Staßfurt  
 - Grünordnungsplan - Planung -  
 zum B-Plan Nr.05 TG VII, VIII und XI  
 "Wohngebiet - Wolfsberg"  
 Stand: Januar 2006  
 Fassung: Satzung (§ 10 BauGB)  
 SPA Aschersleben Anlage 2 - Planung