

# **Erläuterungen zur Grünplanung**

**zum Bebauungsplan Nr. 5**

**Gemeinde Sandersdorf / Ortschaft Ramsin**

**„Roitzscher Straße“**

## **Satzung**

Anlagen:     Biotopwerttabelle für die Bilanzierung  
                 Anwendungsbeispiel  
                 Baumbestand im Geltungsbereich

Stand:        Febr. 2005

## **1. Naturhaushalt - Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Arten und ihre Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild**

### Boden

Der sorglose Umgang mit dem Schutzgut Boden und Eingriffe in den Stoffhaushalt haben den Boden in vielen Fällen stark geschädigt.

In der Karte erosionsgefährdeter Gebiete im Land Sachsen – Anhalt sind mäßig schutzbedürftige bis stark schutzbedürftige Zonen ausgewiesen. Dies sind schwerpunktmäßig diejenigen Flächen, die durch Wasser- oder Winderosion bereits geschädigt und weiterhin gefährdet sind.

### Wasser

In der Vergangenheit wurde zunehmend in das natürliche Gleichgewicht der hydrologischen Verhältnisse eingegriffen. Wasserversorgung, Abwassereinleitung, Gewässerausbau, Entwässerung, landwirtschaftliche Produktion und Bebauung haben Belastungen und Veränderungen der Gewässer verursacht.

### Luft

Schadstoffproduzenten in Bezug auf die Luftverschmutzung sind in erster Linie die Industrie, aber auch die Haushalte und Kraftfahrzeuge. Diese Emittenten sind über das ganze Land verteilt, konzentrieren sich aber in städtischen Gebieten.

### Lärm

Neben der Belastung der Luft mit Schadstoffen ist der Lärm, herangetragen von hochfrequentierten Verkehrswegen, für den Menschen, aber auch für die Tierwelt eine Belastung.

### Arten und ihre Lebensgemeinschaften

Voraussetzung für die langfristig gesicherte Existenz des vorhandenen Artenbestandes ist das Vorhandensein ausreichend großer und vielfältiger sowie miteinander verbundener Lebensräume. Die Schaffung neuer Biotope und ihre Vernetzung ist Aufgabe der Landschaftsplanung.

### Landschaftsbild

Der Schutz des Landschaftsbildes ist eines der Ziele der Landespflege, weil ein positives Landschaftserlebnis für das Wohlbefinden des Menschen in seiner Umwelt unerlässlich ist. Dem Schutz des Landschaftsbildes dient die Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft.

## **2. Projektbedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter**

### Boden

Der Boden ist als Speicher, Filter, Puffer und Lebensraum unersetzbar und besitzt gemäß § 202 BauGB Schutzwürdigkeit.

Beeinträchtigungen des Naturpotentials Boden sind u.a. in folgender Weise zu erwarten:

- Zerstörung bzw. Vermischung des natürlichen Bodengefüges infolge von Abtrag, Verbringung und Zwischenlagerung
- Versiegelung und Verdichtung
- Beeinträchtigung der Filter-, Speicher- und Pufferfunktion des Bodens durch Flächenverlust infolge Überbauung
- Entzug von Boden als Standort für die Vegetation und Tierwelt

### Wasser

Zum Schutzgut Wasser gehören die oberirdischen Gewässer (fließende und stehende) und das Grundwasser.

Das Schutzgut Wasser beeinflusst alle anderen Schutzgüter. Es besitzt Regularfunktion, ist Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten und verbindet aquatische, amphibische und terrestrische Ökosysteme.

Zu den Beeinträchtigungen des Wassers gehören:

- erhöhter oberflächiger Abfluss des Niederschlagswassers durch Minderung von Sickerflächen wegen Überbauung der Oberfläche
- stoffliche, biologische und sonstige Veränderungen durch Abwässer, Abwärme etc.
- Absenken des Grundwassers durch schnelleres Ableiten von Oberflächenwasser und Versiegelung

### Klima, Luft, Lärm

Die atmosphärische Luft ist zum einen selbst Schutzgut, zum anderen ist sie DurchgangsmEDIUM. Deshalb ist die Luftreinhaltung gleichzeitig Schutz des Bodens, des Wassers und anderer Schutzgüter.

Hauptbeeinträchtigungen können entstehen durch:

- Lärm- und Schadstoffemissionen in der Bauphase
- Erwärmung der Luft und Verringerung der relativen Luftfeuchte durch Verbrennungsprozesse

### Arten und Lebensgemeinschaften

Der Biotop ist der Lebensraum einer Lebensgemeinschaft von Pflanzen- und

Tierarten, die in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen sind.

Beeinträchtigungen können entstehen durch:

- Vernichtung oder Veränderung von Lebensräumen durch Schädigung der anderen Schutzgüter
- Zerstörung und Verdrängung der vorhandenen Tier- und Pflanzenwelt
- Trennung von Lebensräumen und Einschränkung von Aktionsradien durch Überbauung und die Anlage landschaftlicher Barrieren wie Zäune und Straßen

### Landschaftsbild

Das Schutzgut Landschaftsbild bezieht sich vor allem auf Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft, also auf die ästhetischen und emotionalen Bedürfnisse der Menschen.

Es ist gefährdet durch:

- Zersiedlung bzw. Zerschneidung der Landschaft
- Beeinträchtigung charakterlicher Landschaftselemente
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Bepflanzung mit standort-untypischen Gehölzen

### Schutzgebiete und Schutzobjekte

Das Gebiet liegt außerhalb von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Geschützte Biotope nach dem NatSchG LSA sind im Geltungsbereich nicht verzeichnet.

Schutzgebiete nach EU-Recht sind ebenfalls nicht betroffen.

### **3. Schutzgutbezogene Beurteilung des Eingriffs**

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 5 Wohnbebauung "Roitzscher Straße" sind Festsetzungen getroffen, die Beeinträchtigungen der Schutzgüter minimieren.

#### Schutzgut Boden

Festsetzungen für flächensparendes Bauen sind die

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Erschließungsstraßen und Stellplätze
- Begrenzung der Bodenversiegelung durch Baugrenzen und Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen (Festsetzung der Grundflächenzahl)
- Schutz des Bodens vor Erosion durch Baumpflanzungen
- Ausweisung von Grünflächen mit Pflanzgeboten

#### Schutzgut Wasser

Mit der Festsetzung der überbaubaren Fläche ist ein Regenwasserrückhalt bzw. die Versickerung auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche möglich, was sich positiv auf die Grundwasserbildung auswirkt. Hierbei sind die Hinweise der Stellungnahme zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen von 1992 zu beachten.

- Gehölzpflanzungen als Bestandteil des Wasserkreislaufs der Erde.

#### Schutzgut Klima / Luft

- zur Minimierung einer Belastung durch zusätzliche neue Heizungsanlagen ist der Einsatz umweltfreundlichen Brennstoffe vorausgesetzt
- Baumpflanzungen als wichtige Sauerstoffquelle in der Erdatmosphäre und zum Säubern der Atmosphäre
- positive Beeinflussung des Mikroklimas durch Baumpflanzungen, durch Beschattung mäßigen sie extreme Temperaturen, durch die Transpiration befeuchten sie die Luft

#### Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

- mit den grünordnerischen Festsetzungen wird der Wert des Gebietes als Lebensraum verbessert. Die unterschiedlichen grünordnerischen Maßnahmen wie Baum- und Strauchpflanzungen bieten gute Ausgangsbedingungen für die Entwicklung einer vielfältigen Flora und Fauna im bebauten Bereich

### Schutzgut Landschaftsbild

- da auch Privatgärten mit an der Ausprägung des Landschaftsbildes beteiligt sind, sind für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern standortgerechte, einheimische Gehölz- und Pflanzenarten entsprechend der Gehölz- und Pflanzenliste festgesetzt
- Anpassung an die vorhandene Wohnbebauung und den umgebenden landschaftlichen Raum durch Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung.

## **4. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Beschreibung des vorhandenen und des nach der Bebauung zu erwartenden Zustandes der beplanten Fläche und der umgebenden Landschaft:

Das Flurstück 362/118 aus Flur 2 der Gemarkung Ramsin hat eine Größe von ca. 9.995 m<sup>2</sup>.

Der westliche Bereich des Grundstückes ist mit einem Wohnhaus einschließlich Gaststätte, Tennisplatz und Pkw-Stellplätzen in entsprechender Anzahl bebaut.

Die Stellplätze, Fahr- und Gehwege sind mit Betonsteinen gepflastert.

Nach Osten schließt sich der unbebaute Teil des Grundstückes an.

Die Außenanlagen innerhalb der Grundstückseinzäunung sind gärtnerisch gestaltet (vornehmlich Rasenflächen, vereinzelter Baumbestand; in unmittelbarer Hausnähe ein kleiner Gartenteich).

Der diesen Bereich umgrenzende Gehölzbestand (Hecken und Pappeln) soll durch die geplante Baumaßnahme nicht berührt werden.

Der weiter östlich gelegene Teil wird landwirtschaftlich (Ackerfläche) genutzt. Von der Ackerfläche wurde ein Teilbereich kurzfristig als Zwischenlager für Mutterboden genutzt. Dieser Teil ist zur Zeit ohne Bewuchs.

### Bilanz vor Beginn der Baumaßnahmen:

Die Gesamtfläche des Planungsgebietes wird derzeitig unterschiedlich genutzt:

|                                                                           |                      |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| versiegelte Fläche                                                        | 132 m <sup>2</sup>   |
| Pflasterflächen/wassergebundene Decke                                     | 1.864 m <sup>2</sup> |
| private Grünflächen<br>(einschl. vereinzelter Baumbestand u. Gartenteich) | 2.823 m <sup>2</sup> |
| Hecken, teilw. straßenbegleitend<br>(einschl. Baumbestand)                | 909 m <sup>2</sup>   |
| intensiv bewirtschaftete Ackerfläche                                      | 4.267 m <sup>2</sup> |

---

|                     |                            |
|---------------------|----------------------------|
| <b>Gesamtfläche</b> | <b>9.995 m<sup>2</sup></b> |
|---------------------|----------------------------|

| Biotoptyp                                                                    | Wertfaktor | Fläche (m <sup>2</sup> )   | Biotopwertpunkte |
|------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------|------------------|
| versiegelte Fläche                                                           | 0,0        | 132                        | 0                |
| Pflasterflächen/wassergebundene Decke                                        | 0,1        | 1.864                      | 186              |
| private Grünflächen<br>(einschl. vereinzelter Baumbestand<br>u. Gartenteich) | 0,4        | 2.823                      | 1.129            |
| Heckenstreifen, teilw. straßenbegleitend<br>(einschl. Baumbestand)           | 0,7        | 909                        | 636              |
| intensiv bewirtschaftete Ackerfläche                                         | 0,3        | 4.267                      | 1.280            |
| <b>Biotopwertpunkte vor Baubeginn</b>                                        |            | <b>9.995 m<sup>2</sup></b> | <b>3.231 BWP</b> |

Bilanz nach Durchführung der Baumaßnahmen :

|                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| Nettobaufläche             | 6.684 m <sup>2</sup> |
| davon:                     |                      |
| bebaubare Fläche (GRZ 0,3) | 2.005 m <sup>2</sup> |
| nicht überbaubare Fläche   | 4.679 m <sup>2</sup> |

| Biotoptyp                                      | Wertfaktor | Fläche(m <sup>2</sup> )    | Biotopwertpunkte |
|------------------------------------------------|------------|----------------------------|------------------|
| bebaubare Fläche                               | 0,0        | 2.005                      | 0                |
| versiegelte Fläche (vorh.)                     | 0,0        | 132                        | 0                |
| Tennisplatz, Pflasterfl. (vorh.)               | 0,1        | 1.864                      | 186              |
| priv. Grünfläche (vorh.)                       | 0,4        | 406                        | 162              |
| nicht überbaubare Fläche                       | 0,4        | 4.679                      | 1.872            |
| zu erhaltende Hecken<br>(einschl. Baumbestand) | 0,7        | 909                        | 636              |
| <b>Biotopwertpunkte nach Bauabschluß</b>       |            | <b>9.995 m<sup>2</sup></b> | <b>2.856 BWP</b> |

**Bilanz der Biotopwertpunkte: 3.231 (vorher) - 2.856 (nachher) = 375**

Die fehlenden Biotopwertpunkte sind durch Ausgleichsmaßnahmen und/oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

### Ausgleichsplanung

- A 1:** Auf den privaten Grundstücken sind je begonnene 250 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche 1 Baum zu pflanzen.  
Dabei sind standortgerechte, einheimische Gehölze, kleinkronige Laubbäume und/oder heimische Obstarten entsprechend der Gehölz- und Pflanzenliste auszuwählen.
- A 2:** Auf den privaten Grundstücken sind je begonnene 50 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche 1 Strauch zu pflanzen.  
Dabei sind standortgerechte, einheimische Gehölze entsprechend der Gehölz- und Pflanzenliste auszuwählen.

### Bilanz des Ausgleiches

| Maßnahme / Biotoptyp                 |                                                                                             | Wertfaktor | Fläche             | Biotopwertpunkte |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------|------------------|
| <b>A 1</b>                           | 18 Bäume<br>a= 20 m <sup>2</sup><br>je 250 m <sup>2</sup> 1 Baum<br>4.679 : 250 = 18,7      | 0,6        | 360 m <sup>2</sup> | 216              |
| <b>A 2</b>                           | 90 Sträucher<br>a = 4 m <sup>2</sup><br>je 50 m <sup>2</sup> 1 Strauch<br>4.679 : 50 = 93,6 | 0,7        | 360 m <sup>2</sup> | 252              |
| <b>Summe der Ausgleichsmaßnahmen</b> |                                                                                             |            |                    | <b>468 BWP</b>   |

### Zusammenfassung

Vor der Bebauung wies das Grundstück 3.231 Biotopwertpunkte auf.

Mit einem Biotopwert nach Bauabschluss von 2.856 Punkten und einem Biotopwert der Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2 von insgesamt 468 Punkten wird eine Biotopwertsumme von 3.324 Punkten erreicht.

Nach § 11 NatSchG LSA ist ein Eingriff ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurück bleibt oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt ist.

Der durch die geplante Bebauung entstehende Eingriff wird durch die oben geschilderten Maßnahmen somit vollständig kompensiert.

Biotopwerttabelle für die Bilanzierung in der Eingriffsplanung\*

---

Bewertungsrahmen

| Biotoptypen                                                                                                                                                     | Wertfaktor |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1. Versiegelte Flächen                                                                                                                                          | 0,0        |
| 2. Wassergebundene Decke, Pflasterflächen, Schotterweg                                                                                                          | 0,1        |
| 3. Begrünte Dachflächen, Rasengitterflächen, übererdete Tiefgarage                                                                                              | 0,2        |
| 4. Intensiv bewirtschaftete Ackerfläche / Rebfläche mit Wildkräutern                                                                                            | 0,3        |
| 5. Extensive Ackerfläche / Rebfläche mit Wildkräutern                                                                                                           | 0,8        |
| 6. Gartenfläche, private Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten                                                                                          | 0,3        |
| 7. Gartenflächen, private Grünflächen in Misch- und Wohngebieten (Hausgärten)                                                                                   | 0,4        |
| 8. Kleingartenanlagen                                                                                                                                           | 0,4        |
| 9. Öffentliche Grünfläche                                                                                                                                       | 0,5        |
| 10. Öffentliche Grünfläche, Parkanlagen mit altem Baumbestand, extensiver Pflege und Nutzung, Erholungswald                                                     | 0,8        |
| 11. Flächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 20 und 25 Baugesetzbuch) | 0,6        |
| 12. Intensive Grünlandnutzung                                                                                                                                   | 0,4        |
| 13. Extensive Grünlandnutzung                                                                                                                                   | 0,7        |
| 14. Baumschulen, Obstplantagen                                                                                                                                  | 0,4        |
| 15. Streuobstwiesen                                                                                                                                             | 0,9        |
| 16. Brachflächen / Sukzessionsflächen (soweit nicht Ziffer 24)                                                                                                  | 0,7        |
| 17. Naturnaher Wald mit Unterwuchs                                                                                                                              | 0,9        |
| 18. Laub-Mischwald, Laub-Nadel-Mischwald                                                                                                                        | 0,8        |
| 19. Nadelwald                                                                                                                                                   | 0,5        |
| 20. Feldgehölze / Hecken / stufige Waldränder                                                                                                                   | 0,7        |
| 21. Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen                                                                                                                            | 0,6        |
| 22. Unbelastete Gewässer mit Ufersaum                                                                                                                           | 0,8        |
| 23. Fischereilich genutzte Teiche, Freizeitgewässer                                                                                                             | 0,4        |
| 24. Biotoptypen nach § 24 LPflG (z.B. Röhricht, Hochstaudenbereich, Feuchtwiesen, Bruchwälder, Dünen, Trockenrasen, Ufersäume u.a.)                             | 1,0        |

---

\*Quelle: Verfügung der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz vom 15.03.1989 zum Vollzug des Landespflegegesetzes – Landschaftsplanung in der Bauleitplanung.

Anwendung des Bewertungsrahmens an einem Einzelfallbeispiel:

---

Gartenland wird bebaut.

Vorher

Gesamtfläche Gartenland

471 m<sup>2</sup> x 0,4 Biotopwert = 188,4 Biotopwertpunkte

Nachher

Einfahrt Rasengittersteine

39 m<sup>2</sup> x 0,2 Biotopwert = 7,8 Biotopwertpunkte

verbleibende Gartenfläche

177,4 m<sup>2</sup> x 0,4 Biotopwert = 70,96 Biotopwertpunkte

Rest ist Vollversiegelung

= 0 Biotopwertpunkte

Summe Biotopwertpunkte

= 78,76 Biotopwertpunkte

nach Planung

Hieraus ergibt sich ein Defizit von 109,64 Biotopwertpunkten.

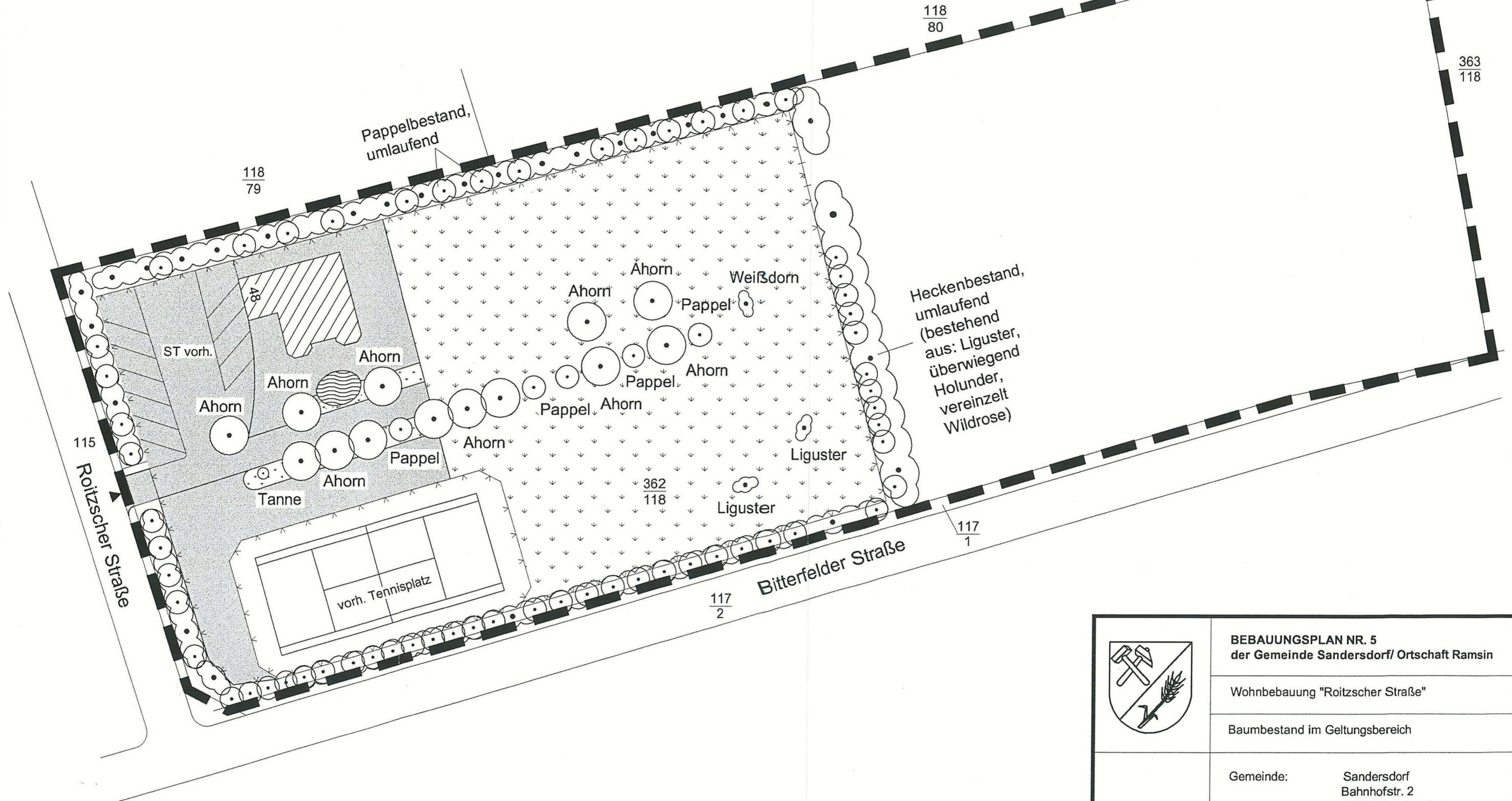
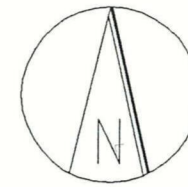
## Gehölz- und Pflanzenliste

### Private Grünflächen

|                       |                         |                       |
|-----------------------|-------------------------|-----------------------|
| Kleinkronige Bäume:   | Feldahorn               | - Acer campestre      |
|                       | Blumenesche             | - Fraxinus ornus      |
|                       | Hainbuche               | - Carpinus betulus    |
|                       | Vogel-Kirsche           | - Prunus avium        |
|                       | Eberesche               | - Sorbus aucuparia    |
| Sträucher und Hecken: | Hasel                   | - Corylus avellana    |
|                       | Pfaffenhütchen          | - Euonymus europaeus  |
|                       | Wild-Apfel              | - Malus sylvestris    |
|                       | Felsenbirne             | - Amelanchier ovalis  |
|                       | Traubenkirsche          | - Prunus padus        |
|                       | Sal-Weide               | - Salix caprea        |
|                       | Hartriegel              | - Cornus sanguinea    |
|                       | Zweigr. Weißdorn        | - Crataegus laevigata |
|                       | Eingr. Weißdorn         | - Crataegus monogyna  |
|                       | Schlehe                 | - Prunus spinosa      |
|                       | Hundsrose               | - Rosa canina         |
|                       | Traubenholunder         | - Sambucus racemosa   |
|                       | Gem. Schneeball         | - Viburnum opulus     |
| Obstbäume:            | Apfel "Boskoop"         |                       |
|                       | Apfel "Ontario"         |                       |
|                       | Birne "Cassius Frühe"   |                       |
|                       | Birne "Clapps Liebling" |                       |
|                       | Pastorenbirne           |                       |
|                       | Hauszwetschge           |                       |
|                       | Wildobstsorten          |                       |

Weitere Pflanzgehölze können mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abgestimmt werden.

# Baumbestand im Geltungsbereich



Stammumfang ca. 0,2-1,75 m  
Kronendurchmesser ca. 3 - 5 m



**BEBAUUNGSPLAN NR. 5**  
der Gemeinde Sandersdorf/ Ortschaft Ramsin

Wohnbebauung "Roitzscher Straße"

Baumbestand im Geltungsbereich

Febr. / 2005

Gemeinde: Sandersdorf  
Bahnhofstr. 2  
06792 Sandersdorf

Entwurf und Ver-  
fahrensbetreuung : Thieme & Sparfeld GmbH  
Architekten und Ingenieure  
Halberstädter Straße 12  
06112 Halle/Saale

M 1 : 500

Bearbeiter : G.Sparfeld / Mohr