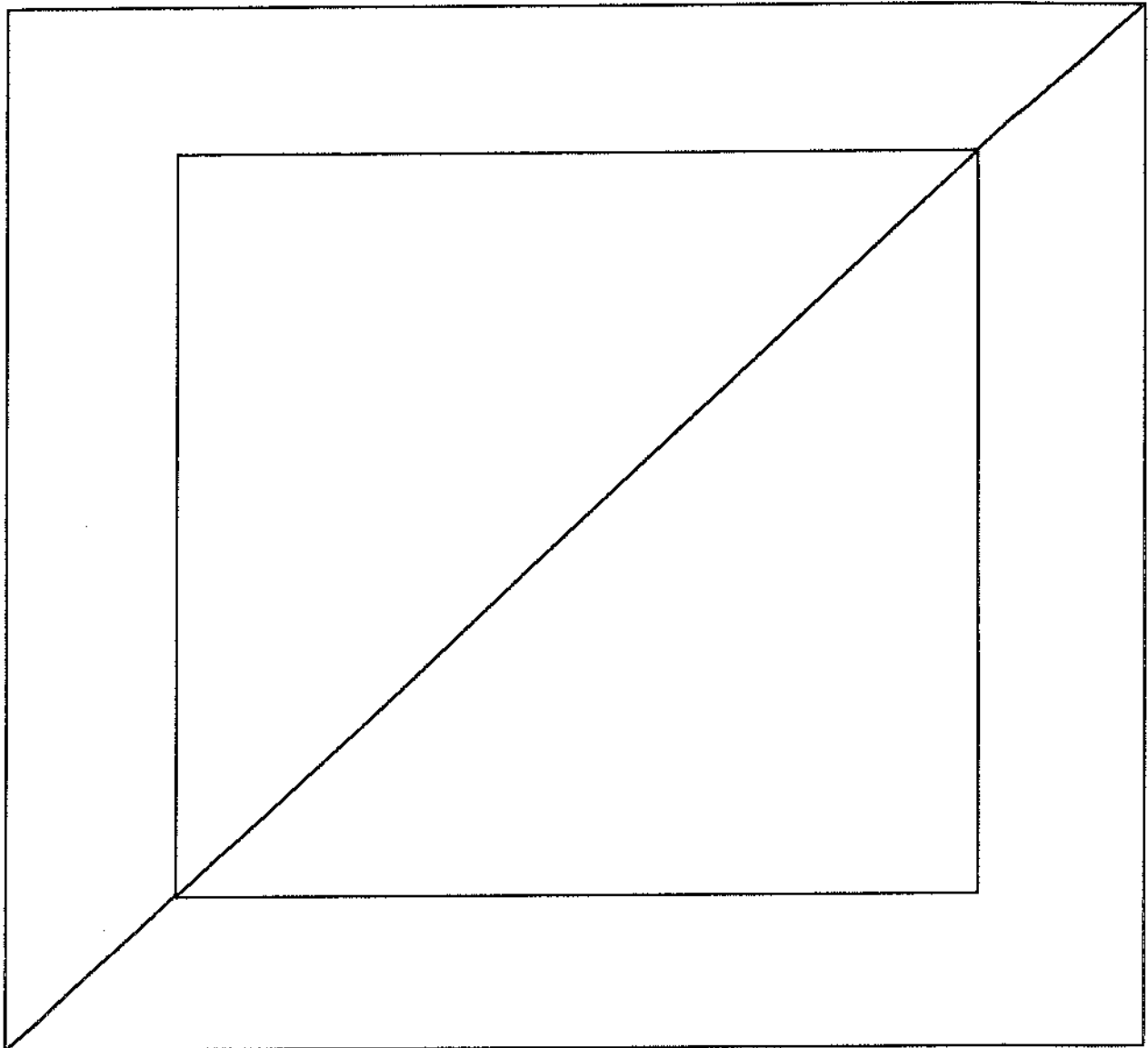


BORHO & Partner
Architekten und Ingenieure
Magdeburger Straße 7
O-3270 Burg
Tel+Fax 03921/2341

ERNST WEINBACH
Freier Landschaftsarchitekt
Weinstrasse 79
W-6730 Neustadt 19
Tel. 06321/82369 - Fax. 480501



Grünordnungsplan
zum
Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet
Woltersdorfer Weg - Gemeinde Körbelitz
Landkreis Burg

Burg/Neustadt, Dezember 1992

Textliche Erläuterungen und Begründung

**Grünordnungsplan
zum
Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet
Woltersdorfer Weg - Gemeinde Körbelitz**

**Landkreis Burg
Land Sachsen-Anhalt**

Planung:

BORHO & Partner,
Architekten und Ingenieure
Magdeburger Strasse 7, O-3270 Burg

Dipl.-Ing. E. Weinbach
Freier Landschaftsarchitekt
Weinstrasse 79, W-6730 Neustadt 19

Dezember 1992

Inhalt

- 1. Einleitung**
 - 1.1 Aufgabenstellung
 - 1.2 Lage und Größe des Plangebietes
 - 1.3 Abgrenzung des Grünordnungsplanes
 - 1.4 Planerische Vorgaben
- 2. Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft**
 - 2.1 Naturräumliche Gliederung
 - 2.2 Kartierung und Bewertung des Bestandes im Plangebiet
- 3. Beschreibung des Eingriffsumfangs sowie der Maßnahmen für Minderung, Ausgleich und Ersatz**
 - 3.1 Beschreibung des geplanten Vorhabens und seiner zu erwartenden Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild
 - 3.2 Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen
 - 3.3 Ökologische Bewertung des Eingriffs- und Ausgleichsumfangs
- 4. Vorschläge zur Umsetzung in den B-Plan**
- 5. Literatur**
- 6. Aufstellungsvermerk**

Tabellenverzeichnis

- Tab. 1: Flächenbilanz Bestand
Tab. 2: Flächenbilanz - Planung
Tab. 3: Anteil der versiegelten Flächen gemäß B-Plan bzw. § 19 BauNVO
Tab. 4: Anteil der versiegelten Flächen nach tatsächlichen Erfahrungswerten
Tab. 5.1: Ökologische Flächenbilanz - **Bestand** -
Tab. 5.2: Ökologische Flächenbilanz - **Planung** -

Planverzeichnis

- Plan: Bestandskartierung M 1:2500 und Entwurf M 1:500

1. Einleitung

1.1 Aufgabenstellung

Aufgabe der vorliegenden Planung ist die Erarbeitung des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan des allgemeinen Wohngebietes "Woltersdorfer Weg" in der Gemeinde Körbelitz.

Inhalt dieses Beitrags ist die Ermittlung der vorhandenen Qualitäten von Naturhaushalt und Landschaftsbild, die Beschreibung potentieller Auswirkungen der Bebauung auf diese Qualitäten, die Entwicklung planerischer Vorstellungen zur Vermeidung, Minderung, Ausgleich und Ersatz dieser Eingriffe, sowie die Erarbeitung der freiraumplanerischen Komponenten zur ortsbaulichen Gestaltung.

Im Rahmen dieses Grünordnungsplanes werden diese Aussagen auch auf die durch den Bebauungsplan 'ermöglichten' (Wohnbebauung) und nicht nur auf die 'festgesetzten' Vorhaben (Erschließung) ausgedehnt. Hierdurch wird eine separate grünordnerische Bewertung der folgenden Bauanträge unnötig und die landespflegerischen Maßnahmen sinnvoll gebündelt.

1.2 Lage und Größe des Plangebietes

Die Gemeinde Körbelitz gehört zum Landkreis Burg, Land Sachsen-Anhalt, Bezirk Magdeburg.

Das geplante Wohngebiet "Woltersdorfer Weg" hat eine Größe von ca. 2,33 ha. Es liegt süd-westlich der Ortslage im Schnitt der Verbindungsstrassen nach Woltersdorf bzw. Gerwisch.

1.3 Abgrenzung des Grünordnungsplanes

Die Abgrenzung des Grünordnungsplanes ist im beiliegenden Plan dargestellt. Sie entspricht den Grenzen des Bebauungsplanes

1.4 Planerische Vorgaben

Für Körbelitz liegt ein **Flächennutzungsplan-Entwurf** vor. Hierin ist die betroffene Fläche als **"Allgemeines Wohngebiet, geplant"** ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplanentwurf entwickelt und steht in Übereinstimmung mit dessen Zielen.

Ein **Landschaftsplan**-Entwurf zum Flächennutzungsplan liegt **nicht** vor. Von daher fehlen zur Beurteilung allgemeine landespflegerische Zielvorgaben für das Gemeindegebiet. Trotzdem kann, nach grober Kenntnis des Planungsraumes festgestellt werden, daß das Baugebietes aus landespflegerischer Sicht günstig gelegen ist. Das Gebiet schließt sich organisch an den bestehenden Ortskern an und ist durch die bestehende Strassen nach Woltersdorf und Gerwisch von außen optimal erschlossen, so daß einerseits keine Störung der bestehenden Bebauung zu erwarten ist und andererseits ein zusätzlicher Landschaftsverbrauch durch weitere äussere Erschließungsmaßnahmen entfällt.

Durch den allgemein stark ansteigenden Wohnraumbedarf in allen Gemeinden, sowie im besonderen durch die Nähe zu Magdeburg, ist die Nachfrage für ein solches Wohngebiet sinnvoll begründet.

2. Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft

2.1 Naturräumliche Gliederung

Körbelitz liegt in der westlichen Übergangszone des "Fläming" zum breiten Talraum der Elbe.

Das Gemeindegebiet ist insgesamt flach bis leicht hügelig bei einer mittleren Höhenlage von 55 m ü.NN.

Während nördlich von Körbelitz und Wörmnitz noch ausgedehnte Waldgebiete anzutreffen sind, die zum Teil unter Landschaftsschutz stehen, ist der Bereich südlich von Körbelitz durch flächige, ackerbauliche Nutzung mit ausgeräumten Feldfluren gekennzeichnet. Gehölzvegetation ist hier fast ausschließlich in den Ortsrandlagen und entlang der Strassen anzutreffen.

2.2 Kartierung und Bewertung des Bestandes im Plangebiet

Das geplante Baugebiet umfasst die Flurstücke 146/9 und 158/13, die durch einen teilbefestigten Weg getrennt werden. Flurstück 146/9 befindet sich zur Zeit unter intensiver ackerbaulicher Nutzung. Flurstück 158/13 wird als Schrott- und Reifenlager genutzt. Diese Nutzung ist zwar offensichtlich genehmigt, aber aus ortsplanerischer wie landespflegerischer Sicht mehr wie unbefriedigend. Abgesehen von der Zerstörung des Oberbodens auf dem ehemaligen Acker besteht auf solchen Flächen eine latente Gefahr durch die Versickerung grundwassergefährdender Stoffe. Außerdem wird das Orts- und Landschaftsbild im Eingangsbereich der Gemeinde erheblich gestört.

Als landespflegerisch bedeutsam im Plangebiet sind die Strassenrandstreifen anzusehen. In einer Breite zwischen 1,5 und 5 m trennen sie die Nutzflächen von den befestigten Strassen. Parallel zur Strasse nach Gerwisch liegt gleichzeitig ein zeitweilig wasserführender Graben. Die Vegetation ist als ruderaler Gras- und Krautflur anzusprechen. Typisch sind auch die hier stehenden Obstgehölze, wenn auch nur noch acht Exemplare vorhanden sind.

Dieser Biotoptyp kommt im weiteren Landschaft- und Siedlungsraum erfreulicherweise noch relativ häufig vor und stellt damit im Grundsatz ein "Allerweltsbiotop" dar. Trotzdem bildet es in den ausgeräumten Landschaftsteilen aber oftmals die letzten Refugien und Vernetzungselemente des Naturhaushaltes. Auch wenn diese Flächen nicht als absolut schutzwürdig im Sinne des Naturschutzrechtes anzusehen sind, so sind sie doch gerade aus dem eben genannten Grund erhaltenswert.

Der Bestand bilanziert sich in der Fläche wie folgt:

Gesamtfläche	m ²	23.300,00
Feldweg (teilversiegelt)	m ²	500,00
Acker	m ²	18.390,00
Lagerfläche	m ²	3.420,00
Strassenrandstreifen incl. Graben	m ²	990,00

Tab.1: Flächenbilanz - Bestand

3. Beschreibung der Eingriffe sowie der Maßnahmen für Minderung, Ausgleich und Ersatz

3.1 Beschreibung des geplanten Vorhabens und seiner zu erwartenden Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

Das geplante Baugebiet gliedert sich in folgende Einzelflächen:

Gesamtfläche	m ²	23.300,00
Straßen und Wege (vollversiegelt)	m ²	1.940,00
Private Grundstücksflächen	m ²	18.700,00
Öffentliche Grünflächen	m ²	880,00
Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern u. sonstiger Bepflanzung	m ²	930,00
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern u. sonstiger Bepflanzung.	m ²	850,00

Tab. 2: Flächenbilanz - Planung

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft lassen sich am deutlichsten durch eine Gegenüberstellung mit den Bestandswerten darstellen.

Das geplante Vorhaben ergibt eine Änderung der bestehenden Flächennutzung. Es sind folgende Eingriffsartenarten zu unterscheiden:

- **Flächenversiegelungen (Strassen, Gebäude)**
- **Nutzungsänderungen (private und öffentliche Grünflächen)**
- **Veränderungen des Landschafts- und Ortsbildes**

Um einen Überblick über den relativen Umfang dieser Eingriffe zu erhalten, werden im folgenden die absoluten Zahlen zur Gesamtfläche ins Verhältnis gesetzt. Dabei ist schon jetzt ein Maß zu bestimmen, das als zulässige Regelgröße den Umfang von Eingriff und Ausgleich bestimmt. Als wichtige Größe hat sich hierbei der Vergleich

zwischen zulässiger und tatsächlicher Überbauung erwiesen.

Die zulässige Überbauung/Versiegelung ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Hier wurde eine **GRZ von 0,3** festgesetzt.

Flächenart	m ²	%
Gesamtfläche	23.300,00	100,0
Straßen und Wege (vollversiegelt))	1.940,00	8,3
Versiegelte Flächen auf Privatgrundstücken 18.700,00, hiervon GRZ 0,45*	8.415,00	36,1
Summe	10.355,00	44,4

* GRZ 0,3, zzgl. der Nebenflächen und Nebenanlagen gemäß § 19 BauNVO

Tab. 3: Anteil der versiegelten Flächen gemäß B-Plan bzw. § 19 BauNVO

Dieser maximalen Festsetzung gegenüber können, aus der Erfahrung in vergleichbaren Baugebieten, folgende Größen als realistische Werte angenommen werden:

	m ²	%
Gesamtfläche	23.300,00	100,0
Straßen (vollversiegelt)	1.940,00	8,3
Versiegelte Flächen auf Privatgrundstücken*	3.900,00	16,7
Summe	5.840,00	25,0

* 30 Wohnhäuser je max. ø 130 m² Grundfläche incl. Garage, + 20 m² Terrasse + 50 m² Eingang, Einfahrt und Stellplatz

Tab. 4: Anteil der versiegelten Flächen nach tatsächlichen Erfahrungswerten

Für die weitere Analyse wird von den Werten der **Tab. 4** ausgegangen, da dies dem realen Zustand am nächsten kommt!

Somit ist ein relevanter Eingriff in Höhe von 5.840 m² zu erwarten!

3.2 Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen

Im Rahmen landespflegerischer Planungen bzw. Bilanzierungen sind folgende Arbeitsschritte durchzuführen:

In der ersten Stufe ist zu klären, ob Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erforderlich sind. Die zweite Stufe untersucht die Möglichkeiten der Vermeidung und als dritte Stufe die Möglichkeiten zur Minderung. In der vierten Stufe sind Ausgleichmaßnahmen zu ermitteln. Erst wenn hiernach ein Defizit verbleibt, ist zu entscheiden, ob dieses Defizit im Sinne des Allgemeinwohls vertretbar ist, oder ob zusätzliche Ersatzmaßnahmen erforderlich sind.

Da bei der vorliegenden Planung die grünordnerischen Belange von Beginn an in den Planungsprozeß eingebracht werden konnten, war es möglich, alle Arbeitsschritte wie folgt durchzuführen.

1. **Erforderlichkeit:**

Durch die Planung sind keine Schutzflächen im Sinne des Naturschutzrechtes betroffen. Zudem kann vorausgesetzt werden, daß das Vorhaben erforderlich und im Sinne des Allgemeinwohls zweckmäßig ist und eine Übereinstimmung seitens der Entscheidungsträger existiert. Somit ist das Vorhaben **nicht als unzulässig** im Sinne des § 12 NatSchG LSA anzusehen!

2. **Vermeidung:**

Im Bereich des Plangebietes liegen keine Flächen, die als schutzwürdig zu bezeichnen sind. Allerdings sind die in der Bestandsaufnahme erfassten Strassenrandstreifen mit Obstgehölzen als "schon"würdig zu bezeichnen. Sie wurden deshalb weitgehend von der Flächenumwidmung ausgenommen!

Lediglich für die Strassenanschlüsse und eine Grundstückseinfahrt mußten ca. 60 m² der Flächen beansprucht werden.

3. **Minderung:**

- + Zur **Minderung** der Veränderungen des Landschaftsbildes und zur Einbindung in den Ortsrand wird durch den Grünordnungsplan die Pflanzung von 52 Bäumen vorgeschlagen und im B-Plan festgesetzt.
- + Ebenfalls als eingriffsmindernd ist die vorgesehene Regenwasserversickerung der Strassen in der zentralen Grünfläche anzusehen.
- + Durch den Bebauungsplan werden umfangreiche Bodenversiegelungen festgesetzt bzw. ermöglicht. Im Hinblick auf die biologische Funktionsfähigkeit sind hierzu keine Maßnahmen zur Minderung denkbar.

4. **Ausgleich:**

- + Als **Ausgleich** der unvermeidbaren Eingriffe werden 1.730 m² an Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,

sowie an öffentlichen Grünflächen ausgewiesen.

- + Gleichzeitig sind die Obstbaumreihen entlang der Woltersdorfer und der Gerwischer Strasse durch Neupflanzungen zu ergänzen und auf Dauer zu unterhalten.

5. Ersatzmaßnahmen:

Ersatzmaßnahmen werden keine festgesetzt

3.3 Ökologische Bewertung des Eingriffs- und Ausgleichsumfangs

Die Bewertung des Eingriffs- und Ausgleichsumfangs stellt in der Planungspraxis eine nicht einfach zu lösende Aufgabe dar.

Die Bauleitplanung wird durch verschiedene Rechtsnormen definiert, die gerade im Hinblick auf die juristische Umsetzbarkeit oftmals sehr unterschiedlich interpretiert werden. Als Beispiel kann hier auf die fachspezifisch unterschiedlichen Definitionen des Bundesplanungsrechtes in den einzelnen Bundesländern verwiesen werden.

Nach den Erfahrungen des unterzeichnenden Planers streut die Definitionsbreite zwischen den Regelungen der BauNVO (als maximal zulässiges Maß der baulichen Nutzung) einerseits und verschiedenen ökologischen Bewertungsmethoden andererseits.

Als Beispiel wird im folgenden ein Bewertungsrahmen dargestellt, der im Regierungsbezirk Rheinhessen-Pfalz, Land Rheinland-Pfalz, gemäß Verwaltungsverordnung angewendet wird. Dieser stellt sicherlich ein Modell dar, das im landespflegerischen Sinn recht weitgehende Wertungen durchführt, erlaubt aber für alle Bebauungspläne aufschlußreiche Vergleiche:

Der Bewertungsrahmen weist verschiedenen Biototypen eine Wertstufe zwischen 0,0 - 1,0 zu, die mit der Flächengröße multipliziert wird. Durch dieses Verfahren lassen sich Resultate gewinnen, die eine direkte bilanzierende **Gegenüberstellung von Bestand und Planung** ermöglichen:

Flächenart	m ²	ökologischer Wertfaktor	ökologische Meßzahl
Feldweg (teilversiegelt)	500,00	0,1	50,0
Acker	18.390,00	0,3	5.517,0
Lagerfläche	3.420,00	0,1	342,0
Strassenrandstreifen incl. Graben	990,00	0,7	693,0
Ökologische Meßzahl - Bestand -			6.602,0

Tab. 5.1: Ökologische Flächenbilanz - Bestand -

Flächenart	m ²	ökologischer Wertfaktor	ökologische Meßzahl
------------	----------------	-------------------------	---------------------

Straßen und Wege	1.940,00	0,0	0,0
Private Grundstücksflächen	18.700,00		
Hiervon:			
Versiegelte Flächen	3.900,00	0,0	0,0
Gartenflächen	14.800,00	0,4	5.920,0
Öffentliche Grünflächen mit Versickerungsteich	880,00	0,7	616,0
Flächen für Erhaltung bzw. für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern etc.	1.780,00	0,7	1.246,0
Ökologische Meßzahl - Planung -			7.782,0

Tab. 5.2: Ökologische Flächenbilanz - Planung -

Der direkte Ergebnisvergleich zeigt, daß selbst bei Anwendung dieser sehr weit gehenden Berechnung durch die angestrebte Planung kein Ausgleichsdefizit bestehen bleibt, sondern sogar ein "Überschuß" zu verzeichnen ist!

Das im NatSchG LSA formulierte Ausgleichsgebot kann damit als erfüllt betrachtet werden.

4. Vorschläge zur Umsetzung in den B-Plan

Zur Umsetzung des Grünordnungsplanes werden folgende Festsetzungen im B-Plan getroffen und durch die folgenden Ausführungen fachlich ergänzt:

- Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind für eine den verschiedenen Altersgruppen und der vorgesehenen Nutzung entsprechende Ausstattung zu gestalten. Befestigte Flächen (Wege, Kleinspielfelder etc.) dürfen nur mit wassergebundenen Decken versehen werden.

Die Bepflanzung ist den Nutzungsansprüchen entsprechend auszuführen und auf Dauer zu unterhalten. Hierbei ist die Verwendung einheimischer und standortgerechter Arten, zu bevorzugen. Im Hinblick auf die Nutzung durch Kinder ist besonderes Augenmerk auf die Verwendung "ungiftiger" Arten zu legen (siehe z.B. BdB-Handbuch, Teil V). Der Versickerungsteich, insbesondere die Uferzonen sind naturnah zu gestalten.

- "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" (Westliche Randfläche)

Zur Einbindung in die Landschaft und zur Gliederung des Baugebietes sind die ausgewiesenen Flächen dicht mit standortgerechten und einheimischen Gehölzarten in unregelmäßiger, landschaftsgerechter Zusammensetzung, Gruppierung und unter-

schiedlicher Höhengliederung zu bepflanzen. Hierbei sind je qm mindestens 1 Strauch (2 x v), je 100 qm mindestens 1 Strauch (3 x v) und je 200 qm mindestens ein Hochstamm (3 x v) zu verwenden.

Sollte die westlich angrenzende Fläche, wie im Entwurf des Flächennutzungsplanes vorgesehen, zeitgleich als "Grünzone" angelegt werden, so kann von der oben angeführten Pflanzung abgewichen werden. Bei einer gemeinsamen Gestaltung beider Flächen ist die Anlage einer Streuobstwiese vorzuziehen, die aus visueller Sicht eine für ländliche Gemeinden typischere "Tiefenstaffelung" des Ortsrandes ergeben würde.

- **"Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen"** (Flächen zwischen Baugebiet und den äußeren Strassen)

Die vorhandenen Obstbäume sind zu erhalten und durch geeignete Pflegemaßnahmen (fachgerechter Baumschnitt etc) auf Dauer zu sichern. Zur Ergänzung der ehemals vorhandenen Reihenzpflanzung sind neue Obstbäume (Hochstämme) "alter" Sorten zu pflanzen und ebenfalls auf Dauer zu unterhalten.

Auf die Anwendung von Spritzmitteln ist zu verzichten.

Die Wiesenflächen dürfen nur zweimal pro Jahr, nach dem 15. Juni gemäht werden, der Graben darf nur von Hand gekrautet werden.

- **Für die im Plan markierten, anzupflanzende Bäume** sind mindestens Hochstämme oder Stammbüsche 3x verpflanzter Qualität, folgender standortgerechter und einheimischer Arten zu verwenden:

Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Fagus sylvatica
Prunus avium
Quercus petraea
Tilia cordata
Tilia europaea
Ulmus carpinifolia
Ulmus glabra

Für die festgesetzte Pflanzung der Hochstämme auf den Privatgrundstücken wird empfohlen, die Pflanzen durch die Gemeinde bzw. den Bauträger zur Verfügung zu stellen und die Kosten über den Grundstückspreis oder die umlagefähigen Kosten zu verteilen.

Die Gehölze sind durch fachgerechte Maßnahmen auf Dauer zu unterhalten.

5. Literatur

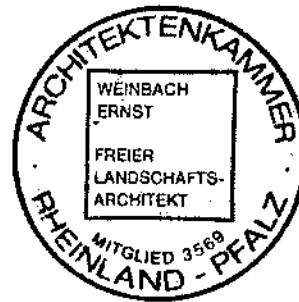
- Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands - 8. Lieferung
Meyen, Schmidhüsen u.a.
Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung, Bad Godesberg, 1961
- BdB-Handbuch Teil V, Gehölzsortimente und ihre Verwendung
Fördergesellschaft "Grün ist Leben" Baumschulen mbH, Pinneberg
Insbesondere: "An Kinderspielplätzen ungeeignete Gehölzarten"
- Beitrag zum § 17 Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz - "Landschaftsplanung in der
Bauleitplanung" - Vorläufige Bewertung für Biotoptypen
Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz, Neustadt 1989

6. Aufstellungsvermerk

Betreff: **Grünordnungsplan zum**
 Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet
 "Woltersdorfer Weg" - Gemeinde Körbelitz
 Landkreis Burg
 Land Sachsen-Anhalt

Bearbeiter:


Dipl.-Ing. Ernst Weinbach



Datum: Dezember 1992

Die Berechtigung zur Erstellung landespflegerischer
Planungen liegt vor

Der Bauherr: Gemeinde Körbelitz

Datum: