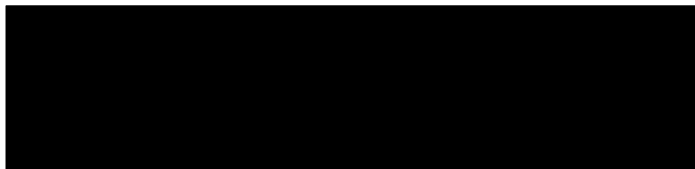


B E G R Ü N D U N G

zum Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes für das
- Allgemeine Wohngebiet - "Über den Teichen" Teil 3 der
Gemeinde Linderbach - Azmannsdorf

Flur 4 - "Über den Teichen" Flurstücke: 232/7, 244, 243,
247/1 Graben,
248/1 Weg

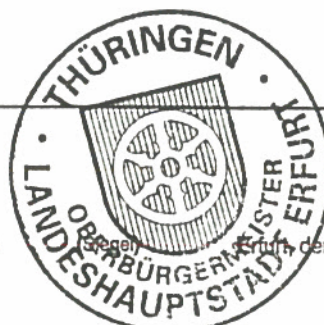
Flur 4 - "Am Weiher" Flurstück: 253



Bearbeiter: [Redacted]
Planungsabteilung: Fa. Waldherr
Linderbach, den 01.03.1994

Ausfertigung:

M Ruze
Oberbürgermeister



den 22.12.94

Gliederung

- 1 Allgemeines
- 2 Ausgangslage
- 2.1 Lage und Größe des Plangebietes
- 3 Planungsziele und Planungsgrundsätze
- 3.1 Allgemeines
- 3.2 Planungsanlaß
- 3.3 Planungsgrundsätze
- 3.3.1 Städtebauliche Grundsätze
- 3.3.2 Grundsätze der Erschließung
4. Auswirkungen des V + E Planes
- 4.1 Auswirkungen auf die Umwelt
- 4.2 Auswirkungen auf die Sozialstruktur
5. Wesentliche Abwägungsüberlegungen
6. Grünordnung
- 6.1 Vorbemerkungen zur Grünordnung
- 6.2 Standortbeschreibung
- 6.3 Schwerpunkte der Grünordnung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bebauungsgebiet
- 6.3.1 Pflanzungen/Festsetzungen der Gehölzarten, Pflanzgebot
- 6.3.2 Gestaltung und Pflege der Grünflächen
- 6.3.3 Anpflanzung von Baum- und Strauchpflanzen/Feldgehölzen
- 6.3.4 Ökologische Parkplätze
- 6.3.5 Schutz des Mutterbodens/Oberbodens
- 6.3.6 Fertigstellungsfristen
- 6.4 Eingriffsausgleichsbilanzierung

- 6.4.1 Grundlagen
- 6.4.2 Der Eingriff/Ausgleich
- 6.4.3 Bewertung und Bilanzierung
- 6.5 Ermittlung der Wertflächeneinheiten der einzelnen Biotop-
typen
- 6.6 Bilanzierung
- 7. Pflege und Entwicklungsmaßnahmen
 - 7.1 Fertigstellungspflege und Entwicklungspflege
 - 7.2 Unterhaltungspflege
 - 7.3 Vergabe der Pflegeleistungen
 - 7.4 Durchführung der Pflege durch die Grundstückseigentümer
selbst
 - 7.5 Pflegekatalog/Schwerpunkte

1 Allgemeines

Zur weiteren Entwicklung des Wohnungsbaues in der Gemeinde Linderbach - Azmannsdorf hat die Gemeindevertretung den Beschluß zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Über den Teichen" Teil 3 am 15.12.93 gefaßt.

Das Baugebiet befindet sich im Nordosten der Ortslage Linderbachs, angrenzend an die bereits durch die Höhere Bauaufsichtsbehörde genehmigten Planungen der Gemeinde - Allgemeines Wohngebiet - "Über den Teichen" Teil 1 und 2.

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes, der diese Fläche als - Allgemeines Wohngebiet - ausweist.

2 Ausgangslage

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfaßt in der Flur 4 "Über den Teichen" die Flurstücke 232/7, 244, 243, 247/1 Graben, 248/1 Weg, Flur 4 "Am Weiher" Flurstück 253. Die Flächen wurden bisher landwirtschaftlich genutzt, sind unerschlossen. Das Gelände "Über den Teichen" hat eine Neigung von ca. 5% in westlicher Richtung.

Der gesamte Geltungsbereich wird begrenzt von:

- dem Mischgebiet im Norden (unbeplant)
- dem Allgemeinen Wohngebiet "Über den Teichen" Teil 2 im Westen
- dem Mischgebiet im Osten (unbeplant)
- dem Allg. Wohngebiet "Über den Teichen" Teil 1 im Süden.

Das Plangebiet "Über den Teichen" Teil 3 umfaßt 19.130 m².

Die Ergänzungsfläche für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen zur Realisierung der Belange der Landschaftspflege umfaßt in der Flur 4 Flurstücksnummer 253, 3.584 m².

3 Planungsziele und Planungsgrundsätze

3.1 Allgemeines

Der Vorhaben- und Erschließungsplan verfolgt nach der in § 1 Abs. 5 BauGB formulierten gesetzlichen Zielvorgabe das Bestreben die Grundlagen zu legen, um im Plangebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, die eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet und dazu beiträgt, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

3.2 Planungsanlaß

Im wesentlichen wurde die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes - Allg. Wohngebiet - "Über den Teichen" Teil 3 durch folgenden Ausgangspunkt initiiert:

die Bereitstellung von neuem Wohnbauland zur Befriedigung der in der Gemeinde Linderbach - Azmannsdorf bestehenden Nachfrage nach Wohnungen.

Die Nachfrage nach Wohnungen ergibt sich im wesentlichen aus dem auf die Gemeinde gerichteten Siedlungsdruck, bedingt durch die Lage, angrenzend an die Landeshauptstadt Thüringen, sowie aus den Bedürfnissen der ansässigen Bevölkerung.

Um die vorgesehene Nutzung zu verwirklichen und zugleich alle berührten Belange sachgerecht abzuwägen und umzusetzen, ist ein Bauleitplanverfahren notwendig. Als Investor zeichnet sich die Immobilien- und Bauträgerfirma H. Waldherr verantwortlich.

3.3 Planungsgrundsätze

3.3.1 Städtebauliche Grundsätze

Der gesamte Bereich des Plangebietes wurde nach § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Anlehnend an die gewachsene Struktur des Ortes wurde mit Hilfe der Staffelung von Reihenhäusern im Zentrum der Planung eine kleine Platzsituation geschaffen, in die ein Kinderspielplatz integriert wurde. In den anderen Bereichen ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern geplant.

In Anlehnung an die in der Gemeinde Linderbach bestehende Bebauung, sowie die angrenzenden Planungen der Teile 1 und 2, wurde die Anzahl der Vollgeschosse auf max. 2 + DG begrenzt.

Im östlichen Teil, im Übergang zur freien Landschaft auf max. 1 + Dachgeschoß.

Durch die in den einzelnen Teilflächen des Allgemeinen Wohngebietes festgesetzten maximal zulässigen Traufhöhen, den zulässigen Dachneigungen, wird die geplante Höhenentwicklung des Wohngebietes fixiert. Es werden Traufhöhen in Bezug auf OK Straße von H= 5,0 m und H= 7,5 m festgelegt.

Zur Fixierung der Bebauungsdichten wird im Plangebiet die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 begrenzt. Durch die Festsetzung der Geschosßflächenzahl (GFZ) wird die Höhenentwicklung begrenzt.

Insgesamt wird durch die vorliegende Bebauungskonzeption dem Optimierungsgebot des BauGB - welches besagt, daß mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist - Rechnung getragen.

Die beabsichtigte soziale Durchmischung wird zum einem dadurch gewährleistet, daß unterschiedliche Haustypen angeboten werden.

Die Größe der vorgeschlagenen Einzel- und Doppelhausgrundstücke bewegt sich in einer Spanne von 400-600 m², die der Reihenhäuser innerhalb einer Spanne von 250-350 m².

Für das Plangebiet:

Stellplätze und Garagen:

Auf jedem Grundstück besteht die Möglichkeit Garagen/Carports zu errichten bzw. den Stellplatznachweis zu führen. Eine Grenzbebauung mit Garagen ist bei gleicher Dachgestaltung zulässig.

Die Grundlage für die Anzahl der Stellflächen bildet die Bauordnung vom 20.07.92 in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift zur BauO vom 20.11.90. Jeder Bauherr hat auf seinem Grundstück 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Ist die Größe der Grundfläche der Garage $< 0,1$ der Gesamtfläche, braucht sie im Rahmen der GRZ nicht in Ansatz gebracht werden.

Bauweise:

Gemäß § 22 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Baugrenzen, Baulinien:

Im Bebauungsplan wurden Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Geringfügige Abweichungen im Sinne der BauO sind zulässig.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen:

Die Fassaden sind mit feinem Strukturputz zu putzen, grelle Farben sind zu vermeiden. Fenster und Türen sind aus Holz- oder Kunststoffmaterial zu verwenden.

Als Dachform wird das Satteldach mit einer Dachneigung von $> 35^\circ - 45^\circ$ vorgeschrieben, Krüppelwalmdächer sind zulässig.

Drempel sind im Rahmen der zulässigen Traufhöhe bis zu 1,20 m zulässig, wobei ein Dachüberstand von mindestens 50 cm vorzusehen ist. Als Dacheindeckung sind Ziegel in Rot- und Brauntönen zu verwenden.

3.3.2 Grundsätze der Erschließung

Das Plangebiet wird erschließungstechnisch über den bereits genehmigten Bebauungsplan "Über den Teichen" Teil 2 erschlossen. Für beide Teile wurde eine gemeinsame Erschließungsplanung in Auftrag gegeben.

Verkehrerschließung:

Die Erschließung des - Allg. Wohngebietes - erfolgt von der B 7 ausgehend über den Weiherknoten- Weiherweg- Neue Straße, sowie bereits vorher benannt über die Erschließungsstraße des Teil 2. Innerhalb des Wohngebietes erfolgt die verkehrstechnische Erschließung über Mischverkehrsflächen, fußläufige Verbindungen sowie Anliegerstraßen.

Die Querschnitte sind im Planteil A ersichtlich.

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung kann über das inzwischen im Ort realisierte neue Ortsnetz erfolgen. In der neuen Straße wurde eine Leitung DN 100 verlegt. Der genaue Übergabepunkt ist im Rahmen der Planung der öffentlichen Erschließung festzulegen.

Schmutzwasserableitung:

Die Abwasserreinigung erfolgt über eine Vollbiologische Kläranlage des Teil 2. Das gereinigte Abwasser wird über das vorhandene Ortsnetz in den Linderbach eingeleitet.

Niederschlagswasser:

Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen sollte vorzugsweise vor Ort versickern. Durch die Verwendung von Pflaster für die Fußwege und Rasengittersteinen für Stellplätze ist die Menge des anfallenden Niederschlagswasser auf ein minimum zu reduzieren.

Elektroversorgung:

Die Elektroversorgung erfolgt über die im Teil 2 eingeordnete Trafostation. Die über das Plangebiet laufende 10 KW Freileitung wird im Zuge der Erschließung durch den Investor als Erdkabel verlegt.

Gasversorgung:

Für den Standort besteht die Möglichkeit der Gasversorgung.

Telekom/Breitbandkommunikation:

Die Versorgung mit Telefonanschlüssen erfolgt über den Weiher Weg. Im Weiher Weg befindet sich ein Signalpunkt für Breitbandkommunikation.

4. Auswirkungen des V + E Planes

4.1 Auswirkungen des V + E Planes auf die Umwelt

Durch die Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird bisher unversiegelte Fläche bebaut und damit dem natürlichen Prozessen entzogen. Festsetzungen über die Minimierung der Versiegelung der Zufahrten usw. sowie relativ schmal gehaltene Verkehrsflächen versuchen hier Beeinträchtigungen zu minimieren.

Die Auswirkungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes hinsichtlich der Versiegelung bestehender ökologisch wertvoller Flächen sind als gering einzustufen, da im wesentlichen Ackerflächen den natürlichen Prozessen entzogen werden. Diese Nutzung ist von ihrer ökologischen Wertigkeit geringer einzustufen.

4.2 Auswirkungen des V + E Planes auf die Sozialstruktur

Mit der Ausweisung von Bauland und dem Zuzug zusätzlicher Bevölkerung verändert sich die Sozialstruktur eines Ortes. Die erwünschte Integration der Bevölkerung wird durch die Planung des Baugebietes in relativer Nähe zur Ortsmitte erreicht. Durch das Anbieten verschieden großer Grundstücke, sowie verschiedener Haustypen kann eine Mischung verschiedener Bevölkerungsschichten erreicht werden.

5. Wesentliche Abwägungsüberlegungen

Durch die Bereitstellung von Wohnbauland wird zur Deckung des Wohnbedarfs und zur Eigentumsbildung weiterer Bevölkerungsschichten beigetragen. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes soll eine Nutzungsstruktur festlegen, die Spielraum für eine verträgliche Nutzungsmischung läßt.

Die Festsetzung der "offenen Bauweise" soll den Wohnwünschen der Bevölkerung Rechnung tragen. Im Zentrum des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird eine Verdichtung des Wohngebietes angestrebt, die dem Charakter der vorhandenen innerörtlichen Bebauung entspricht. Desweiteren wird in diesem Bereich ein Kinderspielfeld integriert, um gemeinschaftlichen Bedürfnissen Rechnung zu tragen.

Die Festsetzung der Geschossigkeit sowie der Dachformen erfolgt ebenfalls in Anlehnung an die vorhandene Baustruktur.

Durch die Lage der Baugrenzen wird die beabsichtigte städtebauliche Gestaltung rechtlich festgeschrieben. Eine Beschränkung der Ausnutzung des Baugebietes erfolgt durch die Festsetzung der Grundflächen und Geschoßflächenzahl sowie durch die Zahl der Vollgeschoße.

Die Festlegung der Straßenbreite erfolgte nach der Zielvorstellung, versiegelte Flächen gering zu halten, zugleich aber das Funktionieren des Vorhabens zu gewährleisten. Die Breiten der Stichstraßen des Plangebietes wurden derart angelegt, daß Müllfahrzeuge und Möbeltransporte, fahrende oder abgestellte PKW's bei der Ausnutzung der vollen Straßenbreiten passieren können. Hierdurch wird die Straßenbreite von 5,5 m in der Planstraße A, 4,75 m in der Planstraße B vorgegeben.

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Pflanzflächen dienen dem Ausgleich der Beeinträchtigung von Natur- und Landschaft. Durch standortgerechte Bepflanzung sollen neue Lebensräume für die heimische Tierwelt geschaffen werden.

Bei der Abwägung über sinnvolle und praktische Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in die Natur und Landschaft wurden verschiedene grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, die zum einem auf öffentlichen Flächen und zum anderen auf den jeweiligen Grundstücken der einzelnen Bauherren zu realisieren sind.

6. Grünordnung

6.1 Vorbemerkungen zur Grünordnung

Die Grünordnungsplanung schließt das gesamte Aufgabenspektrum ein, welches sich aus den Zielen und Grundsätzen der Gesetze für den Naturschutz und die Landschaftspflege von Bund und Ländern für die Landschaftsplanung ergibt.

Über die Grünordnungsplanung fließen die auf Natur und Landschaft bezogenen Belange nach Baugesetzbuch in den Bebauungsplan ein, und die Ergebnisse der Grünordnungsplanung erlangen über den Bebauungsplan Rechtsverbindlichkeit.

Die Grünordnungsplanung umfaßt auch alle Inhalte (Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen), die für die sinnvolle Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Bebauungsplanes erforderlich sind.

Nach dem vorl. Thür. NatG, welches seit dem 09.02.1993 in Kraft ist, ist...

"der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem Eingriff auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen). Ist ein genehmigter Eingriff nicht ausgleichbar, so sind vom Verursacher im betroffenen Landschaftsraum Ersatzmaßnahmen zu realisieren."

6.2 Standortbeschreibung

Bei der Fläche für das Wohngebiet handelt es sich um intensiv genutztes Ackerland. Es werden keine regionalen bzw. überregionalen Naturschutzgebiete berührt.

Im Rahmen der Bearbeitung der Erschließung wird untersucht, inwieweit der vorhandene Graben zur Versickerung des Regenwassers genutzt werden kann um Ausgleichsmaßnahmen für den gestörten Wasserhaushalt zu erreichen.

Die festgesetzte Grünordnung bildet die Grundlage für die Gestaltung der Einzelgrundstücke bzw. der öffentlichen Flächen.

Außer der Reihe Apfelbäume im Bereich des Grabens ist kein Baumbestand vorhanden.

Dennoch stellt die Errichtung des Wohngebietes einen geplanten Eingriff in die Natur dar.

Im Rahmen der nicht versiegelten Flächen der privaten Grundstücke sind Ausgleichmaßnahmen pro m² überbauter Fläche auf der Grundlage der Grünordnung nachzuweisen.

Im Sinne des § 8 Abs. 2 BNatG wurden die versiegelten Flächen auf ein Mindestmaß beschränkt. Die Abwasserableitung erfolgt im Trennsystem, soweit die inzwischen in Bearbeitung befindliche Ortsnetzkonzeption keine anderen Aussagen trifft. Das Regenwasser ist zu versickern.

Bei den Straßen handelt es sich um Anliegerstraßen. Die Hauptanliegerstraße wird in Asphaltbauweise ausgeführt. Die Fußwege sowie die Mischverkehrsflächen werden breitfugig gepflastert, um einen hohen Anteil des Regenwassers zu versickern.

6.3 Schwerpunkte der Grünordnung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bauungsgebiet

6.3.1 Pflanzungen/Festsetzungen der Gehölzarten, Pflanzgebot

Die Gehölzpflanzungen dienen dazu, das Wohngebiet harmonisch in die Landschaft einzubinden und den durch die Bebauung zu erwartenden Eingriff in den Naturhaushalt im Planungsgebiet auszugleichen.

Da der geplante Eingriff im Vorhaben- und Erschließungsplan "Über den Teichen" Teil 3 allein nicht ausgeglichen werden kann, erfolgen in Abstimmung mit der Kreisverwaltung Erfurt-Land - Untere Naturschutzbehörde - Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen im Bereich des bereits genehmigten Vorhaben- und Erschließungsplan - Sondergebiet - "Am Weiher" Flur 4 Flurstück Nr. 253 in Linderbach.

Der Eigentümer dieser Fläche ist ebenfalls die Firma Heinz Waldherr. Der in der Bauleitplanung im Sondergebiet dargestellte Elektrofachmarkt wurde aus der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ausgeschlossen, so daß auf dieser Fläche die Ersatzpflanzungen vorgenommen werden können.

Bei der Auswahl der Gehölze wurden die hiesigen Klima- und Bodenverhältnisse berücksichtigt.

Es sind heimische Gehölzarten der für den Thüringer Landschaftsraum typischen heutigen, potentiellen, natürlichen Vegetation zu verwenden. Die Pflanzung fremdländischer Koniferen/Nadelgehölze ist nicht gestattet.

Die auf der Ergänzungsfläche "Am Weiher" Flur 4 Flurstück Nr. 253 dargestellte Fläche ist anteilig den Baugrundstücken des Wohngebietes "Über den Teichen" Teil 3 zuzuordnen (Sammelzuordnung).

Pflanzgebot im V+E Plan
WA "Über d. Teichen" Teil 3

Pflanzgebot auf der Ergänzungs-
fläche Flur 4 Flurstück 253

Pflanzgebot Laubbäume:

Pflanzgebot Laubbäume:

- Feldahorn
- Eschenahorn
- Spitzahorn
- Bergahorn
- Roßkastanie
- Gem. Birke
- Hainbirke
- Sommerlinde
- Winterlinde
- Bumhasel
- Silberpappel
- Wildbirne
- Silberweide
- Ohrweide
- EBkastanie

- Spitzahorn
- Bergahorn
- Esche
- Traubenheide
- Winterlinde
- Feldahorn
- Hainbuche
- Weißdorn/Hochstamm
- Wildapfel
- Vogelkirsche
- Steinweichsel
- Traubenkirsche
- Mehlbeere

Die Bäume sind in Form von Hochstämmen und Stammbüschen zu pflanzen (Hochstämme für Einzelpflanzungen und an Straßen, Stammbüsche für die Gehölzstreifen). Der Stammumfang der Hochstämme entlang der Straßen muß mindestens 14 - 16 cm betragen, die Bäume müssen in der Baumschule dreimal verpflanzt worden sein. Für die Aufforstung ist teilweise Aufforstungsware zu verwenden.

Pflanzgebot Sträucher:

Pflanzgebot Sträucher:

- Kupfer - Felsenbirne
- Gem. Felsenbirne
- Beberitze
- Korallenroter Hartr.
- Gem. Hasel
- Europ. Pfaffenhütchen
- Gem. Liguster
- Rote Heckenkirsche
- Alpen Johannisbeere
- Hundrose
- Simpinell Rose

- Waldhasel
- Hartriegel
- Weißdorn
- Pfaffenhütchen
- gemeiner Liguster
- Schlehdorn
- Hundrose (Wildrose)
- Holunder
- wolliger Schneeball

Pflanzgebot blühende Sträucher:

- Forsythia intermedia
- Weigela florida
- Kulkwitzia amabilis
- Kerria japonica

- Buddlei adavidii
- Deutzia rosa plend
- Philadelphus virgin.

Pflanzgebot Bodendecker:

- Hyparicum
- Coton.dam.radicans
- Coton.dam.skogholm
- Pochysandre termalis
- Cornus Kelsei
- Potentilla Goldstow
- Potentilla Reinsberg
- Spirea littl. Prinzeß
- Spirea bumalta A.
- Woterra

Blumenwiese:

- Landschaftsrasen A, RSM 7, mit 25-30% Kräutern.

6.3.2 Gestaltung und Pflege der Grünflächen

Die im Grünordnungsplan gekennzeichneten Grünflächen sind durch den Grundstückeigentümer anzulegen und zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten.

6.3.3 Anpflanzung von Baum- und Strauchpflanzen/Feldgehölzen

Im Bereich der Ergänzungsfläche (ca. 3.584 m²) sind die gekennzeichneten Flächen mit Bäumen und Sträuchern/Feldgehölzen walddar-
tig nach landschaftspflegerischen Gesichtspunkten zu bepflanzen
und extensiv zu unterhalten.

Je 100 m² sind ein Laubbaum I.Ordnung, zwei Laubbäume II.Ordnung
und 50 Sträucher gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

6.3.4 Ökologische Parkplätze

Die geplanten Stellflächen sind mit Rasenpflaster oder Rasen-
gittersteinen zu befestigen. Je 3 Stellplätze ist ein Laubbaum,
14-16 cm StU, zu pflanzen.

6.3.5 Schutz des Mutterbodens/Oberbodens

Der Mutterboden/Oberboden, der bei der Durchführung der Hoch- und
Tiefbaumaßnahmen ausgehoben wird, ist durch geeignete Maßnahmen
in nutzbarem Zustand zu erhalten § 202 BauGB.

6.3.6 Fertigstellungsfristen

Die Grünflächen und Gärten sind innerhalb von 1 1/2 Jahren nach Bezug der Gebäude bzw. Fertigstellung der Straßen herzustellen § 178 BauGB.

6.4 Eingriffsausgleichsbilanzierung

6.4.1 Grundlagen

Nach dem Vorläufigen Thür. Naturschutzgesetz ist ... "der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, den Eingriff auszugleichen, siehe Punkt 1.

Für die Eingriffsausgleichsbilanzierung wurde der Bewertungsrahmen von Rheinland Pfalz zugrundegelegt (abgestimmt mit der Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung Erfurt am 14.03.1994).

Durch Multiplikation der Teilflächen mit den jeweiligen ökologischen Werten und eine anschließende Summation ergibt sich eine Gesamtpunktezahl pro Fläche, die vor und nach dem (geplanten) Eingriff differiert.

Eine Minusdifferenz z.B. stellt rein rechnerisch einen Verlust an Natur und Landschaft dar bzw. quantifiziert das entstandene ökologische Defizit.

Dieses Defizit ist möglichst innerhalb des Planungsgebietes durch Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren, in dem Flächen niederer Wertigkeit durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgewertet werden.

Sofern dies nicht realisierbar ist, müssen im räumlichen Anschluß an das Planungsgebiet entsprechende Maßnahmen erfolgen, damit die ökologische Bilanz nicht zu Lasten der Umwelt ausfällt.

Dabei soll sich der Ausgleich als Produkt von Fläche und Wertigkeit am entstandenen Defizit orientieren, d.h., eine größere Fläche kann punktemäßig relativ gering oder kleinere Flächen relativ hoch aufgewertet werden.

Bei den zu treffenden Maßnahmen darf jedoch nicht schematisch vorgegangen werden. Vielmehr ist das Gebot der Angemessenheit nach Sachlage der Eigentumsverhältnisse, Nutzungsstruktur u.a. zu beachten.

6.4.2 Der Eingriff/Ausgleich

Der Ausgleich eines Eingriffs ist erfolgt, "wenn nach seiner Beendigung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist". Dabei erfolgen Ausgleichsmaßnahmen i.d.R. im "Bereich im Umfeld des Eingriffs, der durch vergleichbare ökologische Verhältnisse gekennzeichnet ist".

Das heißt:

Die ursprüngliche Funktion muß hinsichtlich der von ihr wahrgenommenen Aufgaben wiederhergestellt werden. Das Naturpotential eines Raumes darf hierbei insgesamt keine Schmälerung erfahren, was meist eine enge Nachbarschaft von Eingriff und Standort des Ausgleiches nach sich zieht.

Während es durch Gestaltungsmaßnahmen möglich ist, eine Neugestaltung des betreffenden Landschaftsabschnittes zu realisieren, bleiben jedoch im Planungsgebiet (Wohngebiet) auch nach der Durchführung von Ersatz-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen noch verschiedene Beeinträchtigungen zurück.

- Verlust der Funktionsfähigkeit des versiegelten Oberbodens als Lebensraum für Kleinst- und Kleinlebewesen, Nahrungsfläche und Träger von Vegetation mit großer Bedeutung für Luftbewegung und Frisch- und Kaltluftproduktion.
- Klimatische Veränderungen sind auch infolge des Absperrens von Luftströmen zu erwarten, was die Kaltluftentstehung und das vertikale Aufsteigen von Warmluft sowie die Belüftung behindert.
- Verlust an Versickerungsflächen für Niederschläge.

6.4.3 Bewertung und Bilanzierung

Um den Eingriff und den sich daraus ergebenden Ausgleich quantitativ erfassen zu können, ist es notwendig, die einzelnen Flächen nach der Art des Eingriffs auszumessen und zu bilanzieren, je nach dem jeweiligen ökologischen Wert.

Die Wertung erfolgt durch die Multiplikation der jeweiligen Flächen mit Wertfaktoren des Bewertungsrahmens. Die so ermittelten Wertflächeneinheiten stellen die Biotoptypen, bezogen auf die Fläche, in Form einer Zahl dar. Ziel der Bilanzierung ist, das gleiche Zahlenmaß an Wertflächeneinheiten vor und nach dem Eingriff mittels Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu erhalten.

Der nachfolgende rheinländisch-pfälzische Bewertungsrahmen dient zur überschlägigen Ermittlung der ökologischen Wertigkeit verschiedener Flächen und Flächennutzungen aus Sicht der Landespflege und bildet einen entsprechenden Rahmen zum Vergleich von Landschaftsbereichen unterschiedlicher Ausstattung.

6.5 Ermittlung der Wertflächeneinheiten der einzelnen Biotop- typen

Nr.	Biototyp	Bewer- tungs- faktor	vor dem Eingriff		nach dem Eingriff	
			m ²	WFE	m ²	WFE
I. vor dem Eingriff						
1.	intensive Ackernutzung	0,3	17.171	5.151,3	-	-
2.	Wege	0,1	1.499	149,9	1.190	119
3.	Graben	0,8	460	368	460	368
4.	intensive Ackernutzung (ergänzende Flä- che für Aus- gleichspflanzung)	0,3 0,8	3.584	1.075,2	3.584	2.867,2
II. nach dem Eingriff						
1.	überbaubare Fläche	0			5.844,1	0
2.	nichtüberbau- bare Fläche				8.766,12	
2.1	50% GF	0,4			7.305,1	2.922
2.2	10% Pflasterfl.	0,1			1.461	146,1
3.	Straßen/Wege					
3.1	Asphalt	0			1.326	-
3.2	Fußwege/Pfl.	0,1			922,8	92,3
3.3	Stellf./Rasenfl.	0,2			21	4,2
4.	Grünfläche					
4.1	öffentl. GF	0,5			600	300
			22.714	6.744,4	22.714	6.818,8

6.6 Bilanzierung

Vor dem Eingriff	6.744,4 WFE
Nach dem Eingriff	- 6.818,8 WFE
Differenz	+ 74,4 WFE

Somit kann der Eingriff in Natur- und Landschaft entsprechend dem Rheinlandpfälzischen Bewertungsrahmen als ausgeglichen gesehen werden.

7. Pflege und Entwicklungsmaßnahmen

Die Grünflächen werden die erforderlichen Funktionen nur erfüllen können, wenn sie kontinuierlich gepflegt und unterhalten werden. Art und Umfang der Pflege, z.B. intensiv oder extensiv, werden insbesondere durch die vorgesehene Funktion und die Standortbedingungen geprägt.

Es besteht die Möglichkeit und die Notwendigkeit, auf der Grundlage der Rechtsgrundlagen entsprechende Festsetzungen zur Pflege der Pflanzungen zu treffen (BauGB § 9, Abs. 1, Nr. 20).

7.1 Fertigstellungspflege und Entwicklungspflege

Neuanlagen müssen so gepflegt werden, daß der angestrebte Zustand erreicht wird.

Bewährt hat sich, auf der Grundlage der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) die gesetzliche Fertigstellungspflege (1 Jahr) und die Entwicklungspflege (2 Jahre) im Rahmen der gesetzlichen Garantieleistungen mit der Grünanlagenbaufirma zu binden, die die Pflanzungen ausgeführt hat.

Dies hat den Vorteil, daß eine fachmännische Pflege gewährleistet ist und evtl. auftretende Gehölzausfälle nicht zu Lasten der Gemeinde oder des Grundstückseigentümers gehen.

7.2 Unterhaltungspflege

Die nach Ablauf der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (2-3 Jahre) notwendig werdende Unterhaltungspflege hat ein kontinuierliches Wachstum der Pflanzungen zu sichern. Ist das nicht gewährleistet, verliert die Grünanlage ihre Funktion. Soll diese später wieder hergestellt werden, überwiegen die Aufwendungen in der Regel die angestrebte Ersparnis um das Vielfache.

7.3 Vergabe der Pflegeleistungen

Auch hier hat sich bewährt, die kontinuierliche Pflegeleistungen Unternehmen des Garten- und Landschaftsbaues in Auftrag zu geben. Die Vergabe erfolgt nach der VOB.

Die zu erbringenden Leistungen sind entsprechend der VOB möglichst genau zu beschreiben. Sofern der Auftraggeber nicht über das erforderliche fachkundige Personal verfügt, sollte er damit einen geeigneten Fachmann (Landschaftsarchitekten, Landschaftsgärtner) beauftragen.

7.4 Durchführung der Pflege durch die Grundstückseigentümer selbst

Wird die Pflege durch die Grundstückseigentümer selbst durchgeführt, ist es ratsam, sich vorher über die fachlichen Kriterien und den Pflegekatalog Gedanken zu machen und danach das Pflegekonzept aufzustellen.

Eine unerläßliche Grundlage ist in beiden Fällen das "Musterleistungsverzeichnis Pflege von Freianlagen - MLV Pflege".

Ausgabe 1990

Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e.V.
Colmantstraße 32, Bonn, Tel. 02288/655488

7.5 Pflegekatalog/ Schwerpunkte

Die wichtigsten Pflegemaßnahmen:

- Pflanzflächen vor Austrocknung und Verkrustung durch Mulchen mittels Rindenmulch schützen, Dicke der Mulchdecke 5 cm.
- Bewässerung der Bäume und Sträucher, s. MLV.
- Rasen mähen
- Lockern der Pflanzflächen, trockene Triebe abschneiden, Verankerung nachrichten, Flächen von Unkraut und sonstigen Unrat säubern
- Gehölze schneiden
 - Erziehungsschnitt
 - Auslichtungs- und Verjüngungsschnitt
- Nachbessern, Nachpflanzungen
- Standortverbesserung bei Bäumen