

Grünordnerischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 407a "von Redenscher Meierhof - Grundstück Ewig"

1. Naturschutz und Landschaftspflege

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird ein Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatG) und des § 7 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatG) vorbereitet. Über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz ist gem. § 8 a, BNatG, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Eingriffe dürfen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen.

1.1 Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Bebauung wird das Landschaftsbild beeinträchtigt, da der fließende Übergang von Parkanlage in Grünstruktur nachhaltig und auf Dauer verändert wird. Die Beseitigung von Vegetationsstrukturen ist unvermeidbar.

Für diese Beeinträchtigung des Landschaftsbildes werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Festsetzungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern getroffen.

Einbezogen und in der Erhaltung gefördert werden sollen insbesondere die Salweiden, die an der südlichen Grenze der außerhalb des Plangebietes liegenden Ausgleichsfläche stehen. Diese Salweidengruppe hat ein artgerechtes Erscheinungsbild und ist aus naturschutzrechtlicher Sicht von nicht unwesentlicher Bedeutung; prägt das Landschaftsbild mit. Vom Hüpeder Bach aus gesehen bietet diese Salweidengruppe eine gute Abgrenzung und Eingrünung zum Plangeltungsbereich hin.

1.2 Schutzgut Naturhaushalt

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Bebauung einer rd. 2 166 m² großen Fläche vorbereitet. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bereitet damit, insbesondere aufgrund des allgemeinen Verlustes an unversiegeltem Boden, einen Eingriff in den Naturhaushalt im Sinne des Naturschutzgesetzes vor.

Grundsätzlich soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Nutzbarkeit der Naturgüter nachhaltig gesichert werden. Das bedeutet für die Baumaßnahmen, daß mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist.

Im Kataster ist die überplante Fläche zu rd. 14 % als Ackerland und zu rd. 86 % als Gebäude- und Wohnfläche ausgewiesen.

In der Nutzung handelt es sich z. Zt. bei einem großen Teil der überplanten Fläche um

eine Intensivgrünlandfläche (rd. 45,8 %), ein etwa gleich großer Bereich wird derzeit als „Neuzeitlicher Ziergarten“ genutzt (rd. 46,8 %) und rd. 7,4% sind bereits durch eine ausgebauten Straßenfläche versiegelt.

Dieser Biotoptyp ist aus Sicht des Naturschutzes als gering bedeutsam zu bezeichnen.

Durch die Planung werden daher keine aus der Sicht des Naturschutzes besonders wertvollen Flächen betroffen. Unterschutzstellungen innerhalb des Plangebiets sind nicht vorhanden, das Gebiet liegt auch nicht in einem Landschafts- oder Naturschutzgebiet. In der Karte der für den Naturschutz wertvollen Bereiche (Niedersächsisches Landesverwaltungsamt - Naturschutz) ist es ebenfalls nicht verzeichnet. Oberflächengewässer existieren nicht.

Da eine Vermeidung des Eingriffs in den Naturhaushalt nicht möglich ist, muß der Eingriff ausgeglichen werden.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde in Anlehnung an das sog. „Osnabrücker Modell“ vorgenommen. Bei der Bewertung der künftigen Bebauung wurde dabei von einer max. möglichen Versiegelung bei geringstmöglicher Bepflanzung ausgegangen. Danach ergibt sich die nachfolgende Bewertung des derzeitigen Bestandes bzw. der Planung.

Bewertung des Bestandes			
Flächengröße / Anzahl	Biotoptyp	Wertfaktor	Werteinheit
160 m ²	versiegelte Fläche (Straße)	0,0	0,0
992 m ²	Intensivgrünland	1,0	992
1 014 m ²	Ziergarten ¹⁾	1,2	1 217
Summe der Werteinheiten Bestand			2 209

¹⁾ Der Wertfaktor von 1,0 wird durch den Bestand von Obstbäumen und sonstigen Gehölzbestand auf 1,2 aufgewertet.

Bewertung der Planung			
Flächengröße / Anzahl	Biotoptyp	Wertfaktor	Werteinheit
	<i>Innerhalb des Plangebietes</i>		
396 m ²	versiegelte Verkehrsflächen	0.0	0
521 m ²	max. versiegelte Grundstücksflächen	0.0	0
261 m ²	max. teilversiegelte Grundstücksflächen	0,5	130
34 m ²	Pflanzinseln	1,2	41
246 m ²	Grundstücksfreiflächen (Hausgärten ohne Pflanzstreifen und angerechnete Flächen für Bäume)	1.0	246
195 m ²	Pflanzstreifen	1,2	234
30 Stück	Sträucher im Pflanzstreifen (je Strauch 4 m ²)	1,5	180
1 Stück	Bäume im Pflanzstreifen (je Baum 40 m ²)	2.0	80
	<i>Außerhalb des Plangebietes</i>		
510 m ²	Freiflächen (ohne Pflanzstreifen und angerechnete Flächen für Bäume)	1.0	510
543 m ²	Pflanzstreifen	1,2	652
80 Stück	Sträucher im Pflanzstreifen (je Strauch 4 m ²)	1,5	480
5 Stück	Bäume im Pflanzstreifen (je Baum 40 m ²)	2.0	400
12 Stück	Bäume zur Durchgrünung der Wohngrundstücke (je Baum 40 m ²)	2.0	960
Summe der Werteinheiten Planung		3 913	

Insgesamt ist festzustellen, daß ein Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs im Plangebiet vollständig möglich ist (Kompensationsausgleich = +1 704 Werteinheiten).

Bei der rechnerischen Bilanzierung des Eingriffs ist zu berücksichtigen, daß von der max. möglichen Versiegelung sowie der geringstmöglichen Bepflanzung ausgegangen wurde. Im Rahmen der Bilanzierung wurde die volle Ausnutzung der max. zulässigen Grundflächenzahl zugrunde gelegt. Es ist jedoch davon auszugehen, daß dieser Höchstwert im Zuge der Bebauung nicht voll ausgeschöpft wird. Nach den bisherigen Erfahrungen kann außerdem davon ausgegangen werden, dass die jeweiligen Grundstückseigentümer weitere Bepflanzungen vornehmen, auch wenn diese nicht verbindlich festgesetzt werden.

1.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Gemäß der §§ 3 und 8, NNatG, sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (Vermeidungs- und Minimierungsgebot). Dem Ziel zur Minimierung von Beeinträchtigungen wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit folgenden Maßnahmen so weit wie möglich Rechnung getragen :

1.3.1 Reduzierung von versiegelten Flächen :

- * Ausweisung von Pflanzstreifen, Begrenzung der zu versiegelnden Grundstücksflächen durch Baugrenzen und GRZ sowie Festsetzung von wasserdurchlässigen Materialien bei Stellplätzen und Wegen,
- * Versiegelung offenen Bodens auf das unter den städtebaulichen Zielsetzungen geringstmögliche Maß,
- * Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.

1.4 Maßnahmen zur Kompensation von Beeinträchtigungen

1.4.1 Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich nicht vermeidbarer Beeinträchtigungen werden im Bebauungsplan und für die Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches dieses Planes folgende Maßnahmen, die ein einheitliches Erscheinungsbild sichern sollen, vorgesehen :

- * Ausweisung von Pflanzstreifen mit Pflanzgeboten,
- * Durch örtliche Bauvorschriften werden die Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigt und die Beeinträchtigung minimiert,
- * Pflanzgebot von mind. 12 großkronigen Bäumen innerhalb der Wohngrundstücke.

Unter Berücksichtigung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehenen Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann insgesamt davon ausgegangen werden, daß der durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorbereitete Eingriff in Verbindung mit den Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes mehr als ausgeglichen wird.

Damit werden die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beachtet.

2. Grünordnerische Festsetzungen

Aus grünordnerischer Sicht sind gemäß der oben angeführten Bilanzierung folgende Festsetzungen zeichnerisch oder textlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzunehmen :

- * Außerhalb des Plangebietes ist längs des Ufers des Hüpeder Baches ein 6 m breiter Pflanzstreifen festzusetzen. Außerdem sind die vorhandenen Salweiden am Hüpeder Bach als zu erhaltende Gehölze festzusetzen.
- * Ein jeweils 3m breiter Pflanzstreifen ist sowohl an der östlichen als auch an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches festzusetzen und auf der Ausgleichsfläche bis zum Bach weiter zu führen..
- * Im Bereich der Verkehrsfläche sind Pflanzinseln als Straßenbegleitgrün einzuplanen.

Aus grünordnerischer Sicht wird empfohlen, nachfolgende textliche Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzunehmen :

1. Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gilt gem. § 9, Abs. 4, Nr. 25, BauGB, folgende Festsetzung :
 Je 25 m² Bepflanzungsfläche sind mind. 4 strauchartige Gehölze und je 100 m² Bepflanzungsfläche ist mind. ein Baum aus der u. a. Liste zu pflanzen.
 Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stck. je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mind 3 verschiedene Arten zu pflanzen.
 Die Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abgangs durch neue gem. § 9, Abs. 1, Nr. 25 b, BauGB, zu ersetzen.
2. Die Gehölze innerhalb der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind zu erhalten, artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abgangs durch neue gem. § 9, Abs. 1, Nr. 25 b, Bau GB, zu ersetzen.
3. Auf der Grundlage des § 9, Abs.1, Nr.20, BauGB, wird festgesetzt, daß für die Befestigung von Wegen und Stellplatzflächen nur Materialien mit einem Abflußbeiwert von max. 0,6 zu verwenden sind.
4. Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist je angefangenen 300 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Baum aus der u. a. Liste zu pflanzen, artgerecht zu unterhalten und im Falle des Abgangs durch einen neuen gem. § 9, Abs. 1, Nr. 25 b, BauGB, zu ersetzen.

Langelsheim / Astfeld, den 25.6.2001

M. Schmidt - Dipl.-Ing. -

Anlagen :

- Pflanzliste standortgerechter heimischer Bäume und Sträucher
- Bestandsplan
- Ausgleichsplanung

Pflanzliste standortgerechter heimischer Bäume und Sträucher

Bäume :

Feld - Ahorn	Acer campestre	H ¹⁾
Spitz - Ahorn	Acer platanoides	
Berg - Ahorn	Acer pseudoplatanus	
Hainbuche	Carpinus betulus	H ¹⁾
Esche	Fraxinus excelsior	
Vogel- Kirsche ²⁾	Prunus avium	
Stiel - Eiche	Quercus robur	
Eberesche	Sorbus aucuparia	
Feld - Ulme	Ulmus carpinifolius	
Weide	Salix spec.	
Korbweide	Salix viminalis	
Winterlinde	Tilia cordata	
Sommerlinde	Tilia platyphyllos	

sowie alle heimischen Hoch- und Halbstamm - Obstbäume

Sträucher :

Roter Hartriegel	Cornus sanguineum	
Haselnuß	Corylus avellana	
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna	H ¹⁾
Zweiggrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata	
Pfaffenhütchen ²⁾	Euonymus europaeus	
Liguster	Ligustrum vulgare	H ¹⁾
Wald - Geißblatt	Lonicera periclymenum	
Rote Heckenkirsche ²⁾	Lonicera xylosteum	
Schlehe	Prunus spinosa	
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	
Hunds - Rose	Rosa canina	
Vielblütige Rose	Rosa multiflora	
Holunder	Sambucus racemosa	
Schneeball ²⁾	Viburnum opulus	
Ohrweide	Salix aurita	
Salweide	Salix caprea	

sowie alle heimischen Obststräucher.

¹⁾ für geschnittene Hecke geeignet !

²⁾ Pflanzen mit giftige Früchten oder Pflanzenteilen

VEP Nr. 407a
 "von Redenscher Meierhof - Grundstück Ewig"
 Bestandsplan



M 1 : 500

Legende :

- — — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- 1 Garten- u. Freizeitfläche
- 2 Straßenfläche (Betonsteine)
- 3 Intensivgrünland



VEP Nr. 407a
"von Redenscher Meierhof - Grundstück Ewig"
Ausgleichsplanung

