

Begründung

Bebauungsplan
"Wohngebiet - Am Holländerweg"
Nr. 01/94

Stadt Burg



Die Auswirkungen dieser Inanspruchnahme von ehemals unbebauten Flächen führen daher zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktion, des Wasser- und mikroklimatischen Haushalts, der Funktion der Flächen für die Pflanzen- und Tierwelt sowie zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Nach Art (Überbauung, Versiegelung, Nutzungsänderung), Umfang und Schwere (über 40 % der Fläche werden baulich bzw. für die Erschließung genutzt) der Beeinträchtigungen, die nicht nur vorübergehende Wirkungen auslösen, ist der Eingriff daher als erheblich und nachhaltig zu beurteilen.

5. Grünordnerische Ziele (Boden, Wasser, Klima, Arten-/Biotopschutz, Landschaftsbild)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans lassen sich folgende grünordnerische Zielvorstellungen formulieren:

Boden - Minimierung des Eingriffs in die natürliche Funktion des Bodens durch:

- Begrenzung des Versiegelungsgrades
- Wiederherstellung der Durchlässigkeit gewachsenen Bodens nach baubedingter Verdichtung
- Entfernung standortbedingter Bodenvorbelastungen

Wasser - Minimierung der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch:

- Begrenzung des Versiegelungsgrades
- Versickerung unbelasteter Oberflächenwasser
- Herstellung von Stellplatzflächen mit wassergebundenen Decken oder Rasenfugenpflaster
- Herstellung von Dachbegrünung mit Retentionswirkung

Klima - Vermeidung von Wärmeinselbildung durch:

- Erhaltung vorhandener Großbäume
- Ersatzpflanzung für entfernte Bäume
- Dach- und Fassadenbegrünung soweit möglich und zumutbar

Arten- und Biotopschutz - Vernetzung und Einbindung der Grünflächen durch:

- Entwicklung zusammenhängender Grünflächen und Verknüpfung untereinander
- Entwicklung und Vernetzung unterschiedlicher Biotoptypen (Streuobstwiesen, Garten, etc.)

Landschaftsbild - Entwicklung eines "grünen" Ortsrandes durch:

- Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen
- Begrünung des Siedlungsrandes mit Streuobstwiesen
- Gestaltung des Holländerweges als Grandweg mit seitlichen Baumpflanzungen

1. Allgemeine Grundlagen

1.1. Aufstellungsbeschluß/Geltungsbereich

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Burg hat in ihrer Sitzung am 23.02.1994 den Beschluß zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Am Holländerweg gefaßt.

Ziel des Aufstellungsbeschlusses ist die zügige Schaffung der für die Verbesserung der Wohnungssituation in der Stadt Burg erforderlichen Voraussetzungen, sowie die Verbesserung der Behindertenversorgung. Da der Standort aufgrund der städtebaulichen Rahmenbedingungen insbesondere für die Realisierung kosten- und flächensparender Geschosßwohnungen im Rahmen des sozialen Wohnungsbau geeignet ist, und gleichzeitig günstige Voraussetzungen für die räumliche Integration der Behinderteneinrichtungen bietet, steht die Widmung der Fläche in dringendem öffentlichen Interesse.

Die Notwendigkeit der baldmöglichen Verfügbarkeit dieser Flächen erfordert es, umgehend das entsprechende Baurecht für den Bereich Am Holländerweg zu schaffen.

Zugunsten einer zügigen Umsetzung der Planung umfaßt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend Flächen im öffentlichen Eigentum. Die Gesamtfläche beträgt ca. 6,2 ha und ist in der Anlage dargestellt.

1.2. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich am nordöstlichen Stadtrand von Burg. Es grenzt im Norden an landwirtschaftlich und kleingärtnerisch genutzte Flächen, im Süden an die bebauten Grundstücke nördlich der Wilhelm-Kuhr-Straße und im Westen an die Garagenbebauung des Holländerweges sowie an die Bahnlinie Braunschweig Berlin an. Es wird im Osten durch die östliche Grenze des Flurstücks 27 begrenzt. Die verkehrliche Erschließung des Grundstückes erfolgt über den Holländerweg.

1.3. Geländeverhältnisse - Bodenbeschaffenheit

Das Gelände ist bei leichtem Gefälle in nördlicher Richtung als weitgehend eben einzuschätzen. Die Ordinaten der Geländeoberkante liegen bei Werten um HN + 41 m bis HN + 42 m.

Das Gelände wurde ursprünglich als Sportplatzanlage genutzt; im südwestlichen Bereich befinden sich zur Zeit Kleingärten. Auf dem Areal sind als Hochbauten lediglich vereinzelt kleinere Gartenlauben und im nördlichen Flächenbereich das ehemalige, bereits im Verfall begriffene "Sportlerheim" vorhanden. Nördlich des Sportlerheimes ist eine ca. 1 m hohe hügelartige Denkmalanlage vorhanden. Ein vom

Geotechnischen Ingenieurbüro/Magdeburg durchgeführtes Gutachten kommt bezüglich der Bodenbeschaffenheit zu folgenden Ergebnissen:

Geologie

Der Standort befindet sich im südlichen Randbereich der relativ breiten und insgesamt ebenen holozänen Elbaue.

Charakteristisch für die regionalgeologische Situation ist eine mindestens 10 cm starke, allgemein als Elbschotter bezeichnete fluviale Sand- und Kiesdecke, die direkt über ebenfalls stärkeermächtigen tertiären Sedimenten lagert.

Die meist hellbraunen bis hellgrauen Sande und Kiese stehen allgemein in einer für fluviale Sedimente typisch unregelmäßigen Stratigraphie an; insgesamt ist jedoch die Tendenz einer Zunahme der grobklastischen Anteile nach der Tiefe hin zu erkennen.

Die Mutterbodendecke weist allgemein eine Stärke von 0,1 m bis 0,3 m auf; sie wird stellenweise (Wege, Sportflächen) durch eine ebenso starke Auffüllungsschicht (Splitt, Schotter, feinkörnige Schlacken) ersetzt.

Die vorhandene Wegebefestigung besteht aus einer insgesamt relativ ebenen, etwa 0,2 m bis 0,4 m starken, überwiegend festgefahre- nen Decke aus Kiessanden, Splitt, Schotter, vereinzelt Ziegelsteinen und z.T. feinkörnigen Bauschutt.

Hydrologie

Stehendes Grundwasser ist aufgrund der direkten Kommunikation mit dem Elbepegel allgemein mit Flurabständen von weniger als 5 m zu erwarten.

Tragfähigkeit

Die Tragfähigkeit des gewachsenen Baugrundes ist grundsätzlich in für die geplanten Maßnahmen ausreichender Größe gegeben. Schwächen im tieferen Untergrund sind nicht bekannt und von der regionalgeologischen Situation her auch nicht zu erwarten.

1.4 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet ist für die zukünftige Nutzung nicht ausreichend erschlossen.

1.5 Ver- und Entsorgung

Die technische Infrastruktur ist für das gesamte Planungsgebiet neu zu erstellen. Anschlußpunkte für die Versorgung mit Trinkwasser

sind im Bereich der alten Wasserwerkstraße und der Wilhelm-Kuhr-Straße vorhanden.

Angrenzend an das Planungsgebiet befindet sich eine 1 kV-Freileitung deren Verkabelung zu berücksichtigen ist.

Durch das Planungsgebiet verläuft eine Verbindungsleitung DN 200 (Gas) der Stadtwerke Burg, die im Zuge der Baumaßnahmen stillgelegt wird.

1.6 Landschaftsräumliche Einordnung - Grünstruktur - Freiflächen

Naturräumlich ist das Plangebiet der Elbeniederung zuzuordnen, auch wenn die Verbindung zur Elbe und Ihle durch die Bahnlinie unterbrochen ist. Charakterisiert wird der Raum durch seine Lage im Spannungsfeld zwischen Stadt und Landschaft. Auf der südlichen Seite die Nähe zur Innenstadt über die Wohnsiedlung an der Wilhelm - Kuhr - Straße, auf der nördliche Seite der Bezug und Blick über die Bahnlinie hinweg zur Ihle bis zum Elbe -Havel-Kanal.

Durch die Lage in der Elbniederung werden im Plangebiet alluviale Sedimentböden angetroffen. Die Nähe zur Ihle bedingt einen relativ hohen Grundwasserstand. Die natürliche Oberflächenentwässerung des Gebietes erfolgt heute über Wegrandgräben, die zur Ihle bzw. zur Elbe führen. Die Niederungslage des Planungsgebietes sowie die Grundwassernähe lassen vermuten, daß es im Vergleich zum sonstigen Stadtgebiet im Durchschnitt etwas niedrigere Temperaturen aufweist und durch die Ansammlung von Kaltluft zu häufigerer Bildung von Bodennebel kommt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes südöstlich des Holländerwegs wurde bis vor kurzem als Sportplatz genutzt. Reste der Sportanlage, wie das Vereinshaus, Kugelstoßanlagen, Laufbahnen sind heute noch vorhanden.

Die vermutlich als Tennenbelag angelegten Kugelstoßanlagen und Laufbahnen werden mittlerweile von Spontanvegetation besiedelt. Der Sportplatz selbst und die Restflächen sind ursprünglich wohl als Rasenflächen angelegt worden und beginnen durch mangelnde Pflege zu verbrachen. Die Artenzusammensetzung der verbrachenden Rasenflächen und der ehemaligen Tennenflächen ist durch wenige Grasarten dominiert.

Ökologisch sind diese Flächen als Standorte mit fast ausschließlich vorkommenden Ubiquisten ehemals intensiv genutzter Rasenflächen zu beschreiben. Ihr Wert für die Pflanzen - und Tierwelt ist im momentanen Zustand als niedrig anzusetzen.

Teile des Bodens sind durch die vorangegangene Nutzung als Sport-

platz stark verdichtet bzw. teilversiegelt sowie im Oberboden stark verändert, so daß auch der Bodenfunktionswert niedrig anzusetzen ist.

Das Plangebiet weist vor allem in den Randbereichen und am ehemaligen Vereinshaus einen lockeren Baumbestand auf. Insgesamt stehen innerhalb des Geltungsbereiches 86 Bäume. Einige der Bäume, vor allem am ehemaligen Vereinshaus, sind in schlechtem Zustand; sie weisen starke Schäden am Holz auf.

1.7 Übergeordnete Planungen

Im Stadtentwicklungsrahmenplan der Stadt Burg, der am 30.05.1994 (Beschluß Nr. 94/29) von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde, ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Nutzung Wohnen sowie Behinderteneinrichtungen dargestellt.

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt noch kein rechtsgültiger Flächennutzungsplan der Stadt Burg vor. Der Flächennutzungsplan befindet sich noch im Verfahren. Im Entwurf des Flächennutzungsplanes ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohngebiet dargestellt.

2. Planungsanlaß

Die städtebauliche Struktur der Stadt Burg weist nur wenige Standorte auf, auf denen eine mehrgeschossige Bauweise räumlich integrierbar ist. Der überwiegende Anteil der neu entwickelten Bauflächen steht somit nur einer Einfamilienhausbebauung zur Verfügung.

Der Bereich am Holländer Weg wurde deshalb schon auf der Ebene des Stadtentwicklungsrahmenplanes als geeigneter Standort für Geschößwohnungsbau ausgewiesen, mit dem Ziel, die Versorgung mit kostengünstigen Wohnungen im Stadtbereich zu verbessern.

Die Möglichkeit zur kurzfristigen Umsetzung dieser Entwicklungsziele wird insbesondere durch die vorhandene Grundbesitzstruktur geschaffen. Die Eigentumsverhältnisse sind an diesem Standort geklärt; der überwiegende Teil der Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Burg.

Hierdurch bestehen kurzfristig zusätzliche Chancen, das Angebot für die Behindertenversorgung im gesamten Kreisgebiet wesentlich zu verbessern, indem Flächen für Werkstätten und Wohnheime zur Verfügung gestellt werden können.

Durch den Bebauungsplan sollen einerseits die Voraussetzungen für die Erschließung des Gebietes und die baurechtlichen Grundlagen für den Bau kostengünstiger Wohnungen, sowie eines Behindertenzentrums geschaffen, und andererseits eine geordnete städtebauliche Entwicklung, unter Berücksichtigung der Ortsrandlage, gewährleistet werden.

3. Ziele und Zwecke der Planung

3.1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist planungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Eine Entwicklung nach § 34 BauGB ist deshalb nicht umzusetzen.

Die Umsetzung der Planungskonzeption erfordert im Rahmen der Grundsätze des § 1 (5) und (6) BauGB eine Bauleitplanung.

3.2 Städtebauliche Ziele

Mit der Umsetzung der Planungskonzeption werden folgende städtebaulichen Ziele verfolgt:

- **Arrondierung des nördlichen Stadtrandes**
durch
 - Schaffung eines weichen Übergangs von Siedlung und Landschaft
 - Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude
 - Maßnahmen zur Gebietseingrünung

- **Reduzierung des Erschließungsaufwandes**
durch
 - Begrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen auf das erforderliche Maß
 - Organisation der Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen
 - Offene Oberflächenwasserentsorgung
- **Integration des Behindertenzentrums in die Stadtstruktur**
durch
 - Zonierung des Grundstücks für gewerbliche Anlagen und Wohnanlagen
 - Ortsgerechte Eingrünung der Gesamtanlage
- **Schaffung einer attraktiven Wohnadresse**
durch
 - Begrünung der öffentlichen Straßen
 - Gestaltung geschützter Freibereiche
 - Nutzungsverträgliche Organisation des ruhenden Verkehrs

3.3 Landschaftsplanerische Zielvorstellungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes lassen sich folgende landschaftsplanerischen Zielvorstellungen formulieren und in die Abwägung gemäß BauGB einstellen:

- **Boden**
Minimierung des Eingriffes in die natürliche Funktion des Bodens
durch
 - Begrenzung des Versiegelungsgrades
 - Wiederherstellung der Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens nach baubedingter Verdichtung
 - Entfernung wilder Müllablagerungen
- **Wasser**
Reduzierung der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt
durch
 - Minimierung der Versiegelung
 - Versickerung unbelasteter Oberflächenwässer
 - Herstellung der Stellplatzflächen mit wassergebundenen Decken oder Rasenfugenpflaster
 - Herstellung von Dachbegrünung mit Retentionswirkung

- **Klima**
Vermeidung von Wärmeinselbildung
durch
 - Erhaltung vorhandener Bäume
 - Ersatzpflanzungen für entfernte Bäume
 - Dächer und Fassadenbegrünung soweit technisch möglich und zumutbar

- **Arten- und Biotopschutz**
Einbindung der Grünflächen in ein Gesamtkonzept und Vernetzung mit der Umgebung
durch
 - Erhaltung von vorhandenen Bäumen
 - Entwicklung zusammenhängender Freiflächen und Verknüpfung der einzelnen Teilflächen
 - Entwicklung und Vernetzung unterschiedlicher Biotoptypen (trockene, nährstoffarme Streuobstwiesen)

- **Landschaftsbild**
Entwicklung eines "grünen" Ortsrandes
durch
 - Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen
 - Begrünung des Siedlungsrandes mit Streuobstwiesen
 - Gestaltung des Holländerweges als Landweg mit seitlichen Baumpflanzungen

4. Einfügen in die Gesamtplanung / Berücksichtigung von Fachplanungen

4.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Entsprechend dem Vorschaltgesetz zur Raumordnung und Landesentwicklung des LSA vom 02.06.1992, sowie aus der Abstimmung mit dem Raumordnungskataster (08.04.1994) ergeben sich aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine einschränkenden Hinweise.

Die vorgesehene Bebauung steht somit den Grundsätzen der Raumordnung nicht entgegen.



Stadt Burg - Bebauungsplan
"Wohngebiet - Am Holländerweg" Nr. 01/9
Übersichtskarte

4.2 Berücksichtigung von Fachplanungen

- Für den Geltungsbereich wurde eine Erschließungsplanung erarbeitet (K + R Ingenieure/Oldenburg), deren Aussagen bei der Planaufstellung berücksichtigt wurden.
- Grünordnerische Grundsätze wurden vom Büro Arbos/Hamburg erarbeitet und werden in die Planung integriert.

Weitere Planungen sind nicht bekannt.

5. Erforderlichkeit der Planinhalte / Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Entwicklungsziele für das Behindertenzentrum definieren ein Gebiet mit funktionell zusammenhängenden Nutzungen, die durch ein eigenes Gesicht geprägt werden.

Hierdurch unterscheidet sich dieses Gebiet wesentlich von den Gebietskategorien der BauNVO § 2 - § 9.

Seine wesentliche Unterscheidung von den Baugebieten der BauNVO erfordert eine Festsetzung als Sondergebiet.

Entsprechend dem Nutzungsprofil ist der SO-Bereich in Teilsondergebiete untergliedert.

Hierdurch soll gewährleistet werden, daß die gewerblichen Nutzungen zur Außenseite des Grundstücks orientiert werden und die Wohnnutzungen an der Innenseite den Übergang zum angrenzenden Wohngebiet herstellen. Mögliche Beeinträchtigungen aus dem Betrieb der Werkstätten werden durch diese Zonierung weitgehend vermieden und die Einbindung der Wohnbereiche in das Allgemeine Wohngebiet verbessert.

Die für Sondergebiete zulässigen Nutzungen entsprechen der Zweckbestimmung des Gebietes als zukünftiges Zentrum einer kreisweiten Betreuung behinderter Menschen.

Die an das Sondergebiet angrenzenden Flächen werden aufgrund einer Geräuschvorbelastung durch die angrenzende Bahntrasse als Allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO ausgewiesen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung orientiert sich am Planungsgrundsatz, einerseits eine wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstückes zu ermöglichen, und andererseits die Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens zu minimieren.

Für das Wohngebiet gilt eine generelle Grundflächenzahl von 0,35. Zugunsten einer Minimierung der Flächenversiegelung wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sowie für Stellplätze und Zufahrten bis 0,6 GRZ zugelassen, wenn eine Überschreitung nur zu geringfügigen Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens führt, z. B. bei:

- wassergebundenen Oberflächen oder Rasenfugenpflaster bei Stellplätzen, Zufahrten und Gehwegen

- aufgeständerte Terrassen, Freisitze über Mutterboden
- Trockenmauern

Für das Sondergebiet wird eine höhere Grundflächenzahl festgesetzt, da durch die Festsetzung privater Grünflächen nur ein Teil des Grundstückes als Baufläche genutzt werden kann.

Das Teilsondergebiet I, Behindertenwerkstatt, wird mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, da aufgrund der Nutzung zusätzlich zu den Gebäudeflächen auch ausreichend befestigte Freiflächen zur Verfügung gestellt werden müssen. Die Geschoßanzahl wird aufgrund der Ortsrandlage auf ein Vollgeschoß begrenzt.

Im Teilsondergebiet II ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,6 für Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO entsprechend § 19 (4) Satz 3 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig, wenn bei Überschreitungen geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens ausgehen. Die Geschoßflächenzahl wird aufgrund der erforderlichen Begrenzung der zulässigen Geschosse auf GFZ 1,0 festgesetzt.

Die Begrenzung der Geschosse auf max. 2 Vollgeschosse erfolgt aus Gründen des Landschaftsbildes und soll gewährleisten, daß das Bild des Ortsrandes in erster Linie durch die Randeingrünung des Grundstückes geprägt wird und eine Dominanz baulicher Anlagen vermieden wird.

5.3 Bauweisen und Baugrenzen

Die Bauweise für das allgemeine Wohngebiet wird weitgehend als geschlossene Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO festgesetzt. Hierdurch soll das städtebauliche Ziel der Gliederung des Wohngebietes in belebte Bereiche (Straßenräume) und ruhige Freibereiche (Gartenhöfe) umgesetzt, und somit Mindeststandards für die Wohnqualität gewährleistet werden.

Der Übergangsbereich zu der bestehenden Wohnsiedlung Holzstraße wird als offene Bauweise festgesetzt und vermittelt somit zwischen der offenen Teilbebauung und den räumlich stärker geschlossenen Wohnhöfen im Planungsgebiet.

Die städtebauliche Ordnung im Planungsgebiet wird über Baugrenzen hergestellt. Die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits eine geordnete Randbebauung zum öffentlichen Raum gewährleisten, und andererseits nutzbare Freiräume im rückwärtigen Bereich sichern.

5.4 Verkehrsflächen

Die Bemessung der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt nach dem Grundsatz einer sparsamen Gebietserschließung.

Das Planungsgebiet wird über den Ausbau des Holländerweges an das öffentliche Straßennetz angebunden.

Die innere Erschließung erfolgt über die Planstraße A, sowie daran anschließende Stichstraßen.

Für den Holländerweg und die Planstraße A wird ein Mindestquerschnitt von 7,5 m zwischen den Straßenbegrenzungslinien ausgewiesen. Dieser Querschnitt erlaubt unterschiedliche funktionsgemäße Ausbaumformen der Straßenfläche. Möglich ist z. B. eine 5,5 m breite Fahrbahn mit einseitigem Gehweg, bzw. eine 4,75 m breite Fahrbahn mit beidseitigen Gehwegen.

Die Stichstraßen sind entsprechend ihrer untergeordneten verkehrlichen Bedeutung mit 6,0 m zwischen den Straßenbegrenzungslinien ausgewiesen. Zusätzliche Gehwege zur Erschließung der Wohnungen werden auf den privaten Grundstücken realisiert. Ihre öffentliche Begehbarkeit wird im Bebauungsplan über Grunddienstbarkeiten entsprechend § 9 (1) Nr. 21 und Abs. 6 BauGB gesichert.

Die Organisation des ruhenden Verkehrs auf der privaten Grundstücksfläche orientiert sich ebenfalls an einer Minimierung des öffentlichen Erschließungsaufwandes. Zugunsten einer Sicherung der privaten Freiflächen wird die Verteilung der Stellplätze auf dem Grundstück festgesetzt.

5.5 Ver- und Entsorgung

Das Oberflächenwasser der Straßen wird über seitliche Gräben entsorgt. Die dazu erforderliche Fläche wird zum Zwecke der Pflege und Wartung durch ein Leitungsrecht gemäß § 9 (1) 21 BauGB gesichert.

Das Baugebiet ist im Energiekonzept der Stadt Burg als Vorranggebiet für die Fernwärmeversorgung eingestuft. Für die zukünftige Fernwärmetrasse wird deshalb westlich der Planstraße C ein entsprechendes Leitungsrecht festgesetzt.

5.6 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Am östlichen Gebietsrand wird eine ca. 5 - 10 m breite öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese Grünfläche dient einerseits der Randeingrünung des Gebietes, sie sichert andererseits aber auch die erforderlichen Flächen für die Straßenentwässerung.

Private Grünflächen

Die Randeingrünung des SO-Gebietes und die Verbindung mit dem angrenzenden Landschaftsraum erfolgt über die Festsetzung einer privaten Grünfläche. Darüberhinaus soll die private Grünfläche das Erscheinungsbild der parkähnlichen Gesamtanlage nach Außen planungsrechtlich sichern. Dies wird nur durch einen generellen Ausschluß baulicher Anlagen und Nebenanlagen gewährleistet.

5.7 Festsetzungen nach § 9 (1) 21 BauGB

Gehrechte werden zugunsten der Allgemeinheit auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzt, um die allgemeine Erreichbarkeit der Wohnungen über die privaten Wegeflächen zu garantieren. Leitungsrechte zugunsten des Straßenbaulastträgers sind zur Anlage und Wartung der Straßenentwässerung erforderlich. Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger sichern die Zugänglichkeit der Trasse für die Fernwärmeleitung.

5.8 Landschaftsplanerische Festsetzungen

Die Abwägung der Belange von Natur und Umwelt erfolgt auf der Grundlage grünordnerischer Grundsätze, die begleitend zur Bauleitplanung erarbeitet wurden. Die mit der Planung verbundenen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt sollen durch ein Bündel qualitativer Festsetzungen weitgehend ausgeglichen werden. Die erforderlichen Maßnahmen werden in den grünordnerischen Grundsätzen dargestellt und begründet. Der Erläuterungsbericht zu den grünordnerischen Grundsätzen wird Bestandteil dieser Begründung.

5.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund der ortsbildprägenden Randlage des Plangebietes werden zur Sicherung eines geschlossenen Erscheinungsbildes der Siedlungsstruktur prinzipielle Gestaltungsregeln festgesetzt, die in erster Linie einen Mindeststandard der Gestaltungsqualität des öffentlichen Raumes anstreben.

Die Festsetzungen nach landesrechtlichen Bestimmungen bestimmen die Gestaltungsbandbreite für die Gebäude mit Aussagen zur Art der Dächer und prinzipiellen Regeln zur Fassadengestaltung. Zugunsten der Nutzungsqualität und des Erscheinungsbildes der Freiflächen werden Garagen ausgeschlossen und nur offene Stellplatzanlagen bzw. Carports zugelassen.

Die Festsetzung der gärtnerischen Gestaltung der Vorgärten verfolgt ebenso wie die Gestaltungsfestsetzungen für Zufahrten und Stellplät-

ze das Ziel, die Versiegelung der Grundstücksflächen weitgehend zu minimieren und eine funktional-räumliche Verknüpfung zwischen Siedlung und Landschaft zu verbessern.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Belange der Siedlungsentwicklung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden die im Stadtentwicklungsrahmenplan dargestellten Ziele konkretisiert und ein Beitrag zur Arrondierung des nördlichen Ortsrandes geleistet. Aufgrund der vorhandenen Versorgungsstruktur in der Umgebung sind die infrastrukturellen Vorbedingungen für den Wohnungsbau weitgehend gegeben.

Mit dem Ausbau des Holländerweges und der Planstraße D werden die Fuß- und Fahrradwegbeziehungen von der Stadt im Umland und dem Erholungsbereich Bürger Holz stark aufgewertet und die Verbindung von Stadt und Landschaft gestärkt. Negative Auswirkungen durch den Erschließungsverkehr auf die bereits vorhandene Siedlung sind aufgrund der Randlage des Holländerweges nicht zu befürchten.

Die Belange der Siedlungsentwicklung werden nicht zuletzt dadurch weitestgehend umgesetzt, als durch die Planung Siedlungsflächenpotentiale im Bestand genutzt werden und dadurch der Druck auf unberührte Landschaftsflächen reduziert wird.

Darüberhinaus werden durch ein Bündel grünordnerischer Maßnahmen und bauordnungsrechtlicher Festsetzungen Aspekte des Siedlungsbildes gleichermaßen berücksichtigt.

6.2 Soziale Belange

Die Realisierung des Behindertenzentrums, sowie die Möglichkeit zum Bau umfangreicher Sozialwohnungen an diesem Standort zeigt, daß durch die Planung insbesondere auf Anforderungen sozial schwächerer Gruppen in der Gesellschaft geantwortet wird.

Durch die Umsetzung der Planung wird sich die Betreuungssituation für Behinderte stadtübergreifend erheblich verbessern, so daß von äußerst günstigen Planungsauswirkungen auf die sozialen Belange auszugehen ist.

6.3 Belange der Umwelt

Aufgrund der vorhandenen Vorbelastung des Geländes durch die Sportanlagen und Gebäudereste, sind in einer Beurteilung der Planungsauswirkungen durch eine maßvolle Verdichtung und umfangreiche Grünordnerische Festsetzungen nur geringe Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild zu erwarten. Die landespflegerischen Belange werden somit berücksichtigt.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die im Bereich Wasser, Kli-

ma, Arten- und Biotopschutz zu erwartenden Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als ausgeglichen angesehen. Für diese Potentiale sind keine Ersatzmaßnahmen vorzusehen.

Bei den Auswirkungen auf die Erholungsfunktion und das Landschaftsbild überwiegen die positiven Aspekte:

- Durch den Ausbau des Holländerweges wird die fußläufige Anbindung des Landschaftsraumes an die Stadt verbessert.
- Die mittlerweile zur Ruine verkommene Sportplatzanlage wird entsorgt.
- Der Streuobstwiesencharakter der neuen Freiflächen wertet das Bild und den Erholungswert der Landschaft auf.

6.4 Belange der Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Trotz einer Beschränkung des Erschließungsaufwandes für das öffentliche Straßensystem ist die neue Siedlung auch unter verkehrsplanerischen Gesichtspunkten ausreichend erschlossen. Die Straßenquerschnitte orientieren sich an der EAE 85 und stellen für die Anliegerstraßen den Begegnungsfall von Lkw/Lkw sicher.

Durch die Einrichtung von Wendeanlagen am Ende der Stichstraßen ist gleichzeitig eine geregelte Gebietsversorgung durch Müllfahrzeuge (2-achsig) sowie eine Minimierung des Flächenbedarfs für Erschließungsanlagen gewährleistet

Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den privaten Grundstücken sichert eine geordnete Stellplatzsituation.

Für das Sondergebiet sind die erforderlichen Stellplätze aufgrund der Größe des Grundstückes problemlos auf der Baufläche zu integrieren. Für das Wohngebiet werden Stellplatzflächen ausgewiesen, die bei einer maximalen Grundstücksbebauung mit ca. 225 Einheiten jeweils 1 Stellplatz pro Wohnung sicherstellen. Mit einem Gesamtangebot von ca. 269 Stellplätzen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche wird durch den Bebauungsplan zusätzliches Potential (Besucherparkplätze etc.) von 20 % zur Verfügung gestellt.

6.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit den technischen Medien wird durch die entsprechenden Versorgungsträger sichergestellt.

Die durch das Gebiet führende Gasdruckleitung ist nach Aussage der Stadtwerke Burg nicht mehr von Bedeutung für das Netz und stellt somit für die Umsetzung der Planung keine Restriktion dar.

Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit, sowie aus landespflegerischen Erwägungen, wird das gesamte anfallende Regenwasser versickert. Die Machbarkeit des Entsorgungskonzeptes wurde ingenieurtech-

nisch überprüft mit dem Ergebnis, daß sowohl die Bodenverhältnisse, als auch die zur Verfügung stehenden Flächen eine geregelte Entsorgung gewährleisten.

Das Schmutzwasser wird über einen neuen Schmutzwasserkanal entsorgt.

6.6 Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse

Durch die benachbarte Eisenbahntrasse werden sowohl im Sondergebiet II als auch im allgemeinen Wohngebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten. Der Schallimmissionsplan Schienenverkehr der Stadt Burg weist für die Nachtzeit eine Schallpegelüberschreitung bis zu 10 dB (A) aus. Eine Konfliktminderung durch sekundäre Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwand) ist aufgrund der Entfernung zur Bahnlinie als Schallquelle nicht möglich.

Die Reduzierung des Konfliktes erfolgt deshalb durch passive Maßnahmen wie der Festsetzung von Schallschutzfenstern und der Stellung der Gebäude. Durch eine hofartige Gebäudeanordnung entstehen lärmgeschützte Innenbereiche. Für die lärmzugewandten Gebäudeteile garantiert entsprechend den Aussagen des Lärmtechnischen Kurzgutachtens von öko - control GmbH, Schönebeck, der Einbau von Schallschutzfenstern gemäß der VDI 2719 die Einhaltung der Schallrichtwerte für Innenräume. Die Wirksamkeit der Maßnahmen ist im nachfolgendem Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden somit durch den Bebauungsplan weitgehend gewährleistet.

6.7 Kosten zur Umsetzung der Planung

Die Kosten für die Umsetzung der Planung werden vom Büro K/R Ingenieure wie folgt veranschlagt:

1.) Kosten für die verkehrliche Erschließung

| | |
|--------------------|---------------|
| Holländerweg | DM 617.000,00 |
| Planstraße A | DM 591.000,00 |
| Planstraße B und C | DM 419.000,00 |
| Planstraße D | DM 178.000,00 |

2.) Kosten für die technische Erschließung

| | |
|------------------------------|---------------|
| Kanalisation / Schmutzwasser | DM 825.000,00 |
| Wasserleitung | DM 250.000,00 |
| Erdgas | DM 220.000,00 |
| Elt | DM 695.000,00 |

Die Rigolen sind bei dieser Schätzung nicht berücksichtigt.

Erläuterungsbericht

Stadt Burg
Bebauungsplan Holländer Weg
Grünordnung

arboS Landschaftsarchitekten
Greis - Köster - Metzger
Danziger Straße 35 a
20099 Hamburg

1. Aufgabenstellung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, "eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln" (Baugesetzbuch, BauGB §1 Abs. 5).

Grünplanerische Ziele sind damit in der Bauleitplanung und bei der Aufstellung von Bebauungsplänen grundsätzlich miteinzubeziehen. Zur Realisierung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden dazu von den Gemeinden grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplänen aufgenommen.

Die geplante Bebauung hat die Veränderung der Gestalt und Nutzung vorhandener Grundflächen zur Folge, was die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen kann. Sie unterliegt damit der Eingriffsregelung. Die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft sowie die Ausgleichs- und gegebenenfalls Ersatzmaßnahmen werden ebenfalls durch grünordnerische Festsetzungen vorbereitet. Im einzelnen werden dabei folgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt:

- BNatschG i.d.F. der Bekanntmachung vom 12. März 1987 BGBl. I S. 889, zuletzt geändert durch Art. 5 InvErlG vom 22. 04. 1993
- NatschG LSA vom 11.02.1992
- BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 08. 12. 1986, zuletzt geändert durch Art. 1 InvErlG vom 22. 04. 1993
- BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 InvErlG vom 22. 04. 1993
- PlanZVO i.d.F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22. 04. 1993

2. Beschreibung der Plangebietes

Die Stadt Burg ist im Landesentwicklungsplan als Mittelzentrum ausgewiesen. Sie liegt 25 km von der Landeshauptstadt Magdeburg entfernt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Holländer Weg liegt nördlich der Innenstadt Burg an der Bahnlinie nach Berlin und umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 6,5 ha

Naturräumlich ist das Plangebiet der Elbeniederung zuzuordnen, auch wenn die Verbindung zur Elbe und Ihle durch die Bahnlinie unterbrochen ist. Charakterisiert wird der Raum durch seine Lage im Spannungsfeld von Stadt und Landschaft. Auf der südlichen Seite die Nähe zur Innenstadt über die Wohnsiedlung an der Wilhelm-Kuhr-Straße, auf der nördlichen Seite der Bezug und Blick über die Bahnlinie hinweg zur Ihle bis zum Elbe-Havel-Kanal.

Durch die Lage in der Elbniederung werden im Plangebiet alluviale Sedimentböden angetroffen. Die Nähe zur Ihle und zur Elbe bedingt einen relativ hohen Grundwasserstand. Die natürliche Oberflächenentwässerung des Gebietes erfolgt heute über Wegrandgräben die zur Ihle bzw. zur Elbe führen. Die Niederungslage des Plangebietes sowie die Grundwassernähe lassen vermuten, daß es im Vergleich zur Reststadt im Durchschnitt etwas niedrigere Temperaturen aufweist und durch die Ansammlung von Kaltluft zu häufigerer Bildung von Bodennebel kommt.

3. Bestandsermittlung und Bewertung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes südöstlich des Holländer Weges wurde bis vor kurzem als Sportanlage genutzt. Reste der Sportanlage, wie das Vereinshaus, Kugelstoßanlagen, Laufbahnen, Sportplatz sind heute noch vorhanden und als standortbedingte Vorbelastungen anzusehen.

Die vermutlich als Tennenbelag angelegten Kugelstoßanlagen und Laufbahnen werden gerade von Spontanvegetation besiedelt. Der Sportplatz selbst und die Restflächen sind ursprünglich wohl als Rasenflächen angelegt worden und beginnen durch mangelnde Pflege zu verbrachen. Die Artenzusammensetzung der verbrachenden Rasenflächen und der ehemaligen Tennenflächen ist durch wenige Gräserarten dominiert.

Ökologisch sind diese Flächen als Standorte mit fast ausschließlich vorkommenden Ubiquisten ehemals intensiv genutzter Rasenflächen zu beschreiben. Ihr Wert für die Pflanzen- und Tierwelt ist im momentanen Zustand niedrig anzusetzen.

Teile des Bodens sind durch die vorangegangene Nutzung als Sportplatz stark verdichtet bzw. teilversiegelt sowie im Oberboden stark verändert, so daß auch der Bodenfunktionswert niedrig anzusetzen ist.

Das Plangebiet weist vor allem in den Randbereichen und am ehemaligen Vereinshaus einen lockeren Baumbestand auf. Insgesamt stehen innerhalb des Geltungsbereiches 86 Bäume. Einige der Bäume, vor allem am ehemaligen Vereinshaus, sind in schlechtem Zustand, sie weisen starke Schäden am Holz auf.

Im folgenden sind die auf dem Grundstück vorkommenden Baumarten nach Art und Größe (Stammdurchmesser) aufgeführt:

| Baumart | Durchmesser (cm) | Anzahl |
|----------|------------------|--------|
| Ahorn | 20 | 4 St |
| | 30 | 3 St |
| | 40 | 16 St |
| | 50 | 3 St |
| Birke | 30 | 12 St |
| | 40 | 2 St |
| Esche | 30 | 4 St |
| Fichte | 20 | 4 St |
| Kastanie | 40 | 3 St |
| Linde | 20 | 2 St |
| | 40 | 3 St |
| Pappel | 20 | 10 St |
| | 40 | 1 St |
| | 80 | 3 St |
| Robinie | 20 | 3 St |
| | 20-30 | 4 St |
| | 40 | 1 St |
| | 50 | 2 St |
| | 60 | 4 St |
| | 70 | 2 St |

4. Eingriffsbeschreibung und -bewertung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach der Definition des § 8 Abs. 1 BNatSchG "Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können".

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, wie sie in § 8 BNatSchG und in § 8 - 16 NatSchG LSA geregelt ist, ist nach einem "Wenn-Dann-Schema" (Konditionalprogramm) aufgebaut. Sie enthält einen zu definierenden Tatbestand, der eine bestimmte Rechtsfolge bzw. abgestufte Reaktionen auf das Vorliegen eines Eingriffs in Natur und Landschaft auslöst. Bedingung für das Vorliegen eines "Eingriffs" sind zwei grundsätzlich zu unterscheidende, separat zu prüfende Voraussetzungen:

- die Inanspruchnahme von Grundflächen, sei es durch Veränderung ihrer Gestalt oder ihrer Nutzung,
- die Auswirkungen dieser Inanspruchnahme, also die Möglichkeit erheblicher oder nachhaltiger Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes.

Beim vorliegenden Bebauungsplan Holländer Weg kommt es durch die Ausweisung unterschiedlicher Bauflächen, allgemeines Wohngebiet und Sondergebiet sowie die Ausweisung von Verkehrsflächen sowohl in der Gestalt als auch in der Nutzung von Grundflächen zu eindeutigen Veränderungen.

Für das geplante Behindertenzentrum und die geplante allgemeine Wohnbebauung können nach den Ausweisungen des Bebauungsplanes ca. 17.000 qm überbaut werden. Die Erschließung führt über den auszubauenden Holländerweg und eine neue Planstraße. Zusammen umfassen die neu zu errichtenden Verkehrsflächen 6.200 qm.

Biotopflächen werden durch die geplanten Maßnahmen nicht in Anspruch genommen. Betroffen sind die vormals als Sportplatz genutzten, in ihrem ökologischen Wert eingeschränkten Flächen, wie sie im Bestand beschrieben wurden.

Durch die Planung werden darüber hinaus 34 von insgesamt 86 Bäumen im Bestand betroffen, die im Zuge der Baumaßnahme gefällt werden müssen. Sie sind im folgenden nach Art und Größe (Stammdurchmesser) aufgeführt:

| Baumart | Durchmesser (cm) | Anzahl |
|----------|------------------|--------|
| Ahorn | 20 | 3 St |
| | 30 | 1 St |
| | 40 | 6 St |
| | 50 | 2 St |
| Birke | 30 | 4 St |
| | 40 | 1 St |
| Fichte | 20 | 4 St |
| Kastanie | 40 | 3 St |
| Pappel | 20 | 7 St |
| Robinie | 60 | 2 St |
| | 70 | 1 St |

Inhalt

- 1. Allgemeine Grundlagen**
 - 1.1 Aufstellungsbeschluß/Geltungsbereich
 - 1.2 Lage des Planungsgebietes
 - 1.3 Geländeverhältnisse - Bodenbeschaffenheit
 - 1.4 Verkehrserschließung
 - 1.5 Ver- und Entsorgung
 - 1.6 Landschaftsräumliche Einordnung - Grünstruktur - Freiflächen
 - 1.7 Übergeordnete Planungen

- 2. Planungsanlaß**

- 3. Ziele und Zwecke der Planung**
 - 3.1 Erfordernis der Planaufstellung
 - 3.2 Städtebauliche Ziele
 - 3.3 Landschaftsplanerische Zielvorstellungen

- 4. Einfügen in die Gesamtplanung / Berücksichtigungen von Fachplanungen**
 - 4.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 4.2 Berücksichtigung von Fachplanungen

- 5. Erforderlichkeit der Planinhalte / Begründung der Festsetzungen**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Bauweisen und Baugrenzen
 - 5.4 Verkehrsflächen
 - 5.5 Ver- und Entsorgung
 - 5.6 Grünflächen
 - 5.7 Festsetzungen nach § 9 (1) 21 BauGB
 - 5.8 Landschaftsplanerische Festsetzungen
 - 5.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 6. Auswirkungen der Planung**
 - 6.1 Belange der Siedlungsentwicklung
 - 6.2 Soziale Belange
 - 6.3 Belange der Umwelt
 - 6.4 Belange der Erschließung
 - 6.5 Ver- und Entsorgung
 - 6.6 Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse
 - 6.7 Kosten zur Umsetzung der Planung

6. Grünordnerisches Konzept (Minimierung und Ausgleich)

Stellt das Vorhaben wie im vorliegenden Fall des Bebauungsplans Holländer Weg einen "Eingriff" im Sinn der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung dar, so treffen den Verursacher des Eingriffs die in § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG festgelegten Rechtsfolgen.

Der Verursacher des Eingriffs ist zunächst verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

In der Regel sind die mit der Realisierung eines Vorhabens verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft jedoch nicht vollständig zu vermeiden. Es ist aber nicht vorgesehen, jedes Vorhaben mit unvermeidbaren Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft zu untersagen. Das Gesetz trennt daher konsequent zwischen dem "Eingriff" als solchem und den durch das Vorhaben verursachten "Beeinträchtigungen". Die wesentliche Bedeutung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung liegt nicht in der Ermächtigung zur vollständigen Untersagung eines Vorhabens, sondern vielmehr darin, auch an zulässige Vorhaben Anforderungen aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu stellen. Diese Anforderungen zielen nicht auf eine Naturrestitution ab, da eine solche naturwissenschaftlich nicht möglich ist, sie sind aber doch von dem Streben nach "Wiedergutmachung" getragen. Sind Beeinträchtigungen in diesem Sinne nur teilweise vermeidbar, so hat der Verursacher sie so gering wie möglich zu halten (Minimierungsgebot).

Minimierung

Im vorliegenden Fall des Bebauungsplans Holländer Weg ist im Rahmen der Minimierung der Beeinträchtigungen folgendes zu beachten:

- Im Bereich der Wohnhöfe sollte mit gezielter Fassadenbegrünung gearbeitet werden, um die Beeinträchtigungen, die durch die Überbauung entstehen, zu minimieren
- Die Möglichkeit einer dezentralen Regenwasserrückhaltung bzw. Versickerung und oberflächigen Ableitung sollte frühzeitig geprüft werden. Dabei sind die im Plangebiet anzutreffenden hohen Grundwasserstände zu berücksichtigen. Durch die Überbauung und Versiegelung kommt es zu einer erheblichen Verminderung des versickernden Oberflächenwassers, was sich negativ auf die Grundwasserneubildung auswirkt und zudem Veränderungen im Lebensraumgefüge nach sich ziehen kann. Durch eine dezentrale Versickerung bzw. Rückhaltung können die Hochwasserspitzen in den Vorflutern gebrochen werden, was in der Summe zu einer spürbaren Entlastung technischer wie natürlicher Vorflutssysteme führt.
- Die im Bebauungsplan festgesetzten Stellplatzflächen sind als Pflasterflächen mit Rasenfugen bzw. mit Rasengittersteinen auszuführen.
- Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung in allen Bereichen wiederherzustellen. Nur so können die Bodenfunktionen und der Wasserhaushalt im Boden schnell wiederbelebt und der Standort für Neupflanzungen reaktiviert werden.
- Die nordwestlich des Holländer Weges entstandenen wilden Müllablagerungen sind im Rahmen der Bebauungsplanumsetzung zu beseitigen.

Ausgleich

Verbleibende, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind zwar zulässig, unterliegen aber der Ausgleichspflicht. Innerhalb einer zu bestimmenden Frist sind diese verbleibenden, unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, so weit dies zur Erreichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Das Ziel des Ausgleichs ist erreicht, wenn nach Beendigung des Eingriffs keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen zurückbleiben oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt ist.

Die eigentliche Schwierigkeit bei der Auslegung dieses "Ausgleichs" im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung liegt darin, daß ein vollständiger Ausgleich aller durch ein Vorhaben hervorgerufenen, nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes in keinem Fall möglich ist. Dies ist eine unbestrittene Erkenntnis der Ökologie: Die Wiederherstellung des Status quo ante ist ausgeschlossen. Das Gesetz hat dieser Schwierigkeit damit Rechnung getragen, indem es den Begriff des "Ausgleichs" durch eine Legaldefinition umschrieben hat - der Begriff "Ausgleich" ist ein rechtlicher, kein naturwissenschaftlicher.

Die Grünordnung muß also nicht zwangsläufig eine identische Wiederherstellung des Zustands vor dem Eingriff anstreben. Vielmehr sollen entstandene, nicht zu vermeidende Beeinträchtigungen auf der Grundlage eines neu definierten Leitbildes für den betroffenen Landschafts- oder Stadtraum ausgeglichen werden.

Grundlage dieses Leitbildes sind primär der Eingriff selbst, einschließlich aller Vorbelastungen (Mängel und Qualitäten) sowie die übergeordneten Ziele der Landschafts- und Stadtplanung. Landschaftsarchitekten und Architekten bzw. Stadtplaner sollten gemeinsam konzeptionelle Lösungen für einen sinnvollen Ausgleich suchen. Dabei ist die inhaltlich, thematische Suche nach einem neuen Leitbild, nach einer Vorstellung oder Idee für die Entwicklung von Natur und Landschaft genauso wichtig, wie die rein naturwissenschaftliche Frage, was ist wie auszugleichen.

Nach der naturräumlichen wie städtebaulichen Situation ist das Bebauungsplangebiet Holländer Weg als Ortsrandsituation zu charakterisieren.

Leitbild für den Ausgleich im Plangebiet ist daher die Entwicklung einer Ortsrandsituation, die zwischen bebauter Stadt und freier Landschaft vermittelt. Im Kontrast zur offenen Agrarlandschaft im Osten soll das Bebauungsplangebiet daher durch eine Streuobstwiese charakterisiert werden. Durch die Obstbaumpflanzungen können sowohl der Siedlungsrand als auch das Landschaftsbild aufgewertet werden. Durch die Vernetzung unterschiedlicher Biotop-typen (trockene, nährstoffarme Wiesengesellschaften und Ackerrandstreifen) können zudem erhebliche Aufwertungs- und Synergieeffekte erzielt werden. Private wie öffentliche Freiflächen sollen daher in diesem Bereich so gestaltet werden, daß der Charakter einer Streuobstwiese erzielt wird.

Auf der Grundlage dieses Leitbildes werden folgende Grundsätze für die Ausgleichsplanung formuliert:

1. Der Eingriff soll im Bebauungsplangebiet selbst, entsprechend des Leitbildes, ausgeglichen werden.

2. Alle privaten und öffentlichen Grünflächen sowie nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Streuobstwiese anzulegen und zu unterhalten. Die Wiesen sind zweimal jährlich zu mähen. Der 1. Schnitt soll nach dem 1. Juli, der 2. Schnitt nach dem 1. September erfolgen, um die Blütenpflanzen zur Aussamung gelangen zu lassen.

3. Je 1.000 qm Streuobstfläche sind 3 Obsthochstämme mit einem Stammumfang von 10-12 cm zu pflanzen. Dabei ist darauf zu achten, daß wuchskräftige Lokal- bzw. Regionalsorten verwendet werden.

4. Bei jedem 5. Obsthochstamm soll in 3 m Entfernung zum Stamm eine Wildrose gepflanzt werden. Folgende Arten können verwendet werden:

- Rosa glauca (Hechtrose)
- Rosa multiflora (vielblütige Rose)
- Rosa rugosa (Apfelrose)
- Rosa rugotida (Kartoffelrose)

5. In den Wohnhöfen sind jeweils 2 einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Folgende Arten können verwendet werden:

- Aesculus x carnea 'Briotii' (Scharlachkastanie)
- Crataegus 'Carrierei' (Apfeldorn)
- Crataegus prunifolia (pflaumenbl. Weißdorn)
- Pyrus communis 'Beech Hill' (Wildbirne)
- Pyrus domestica purpurea (Blutbirne)
- Sorbus aria (Mehlbeere)
- Sorbus intermedia (Oxelbeere)

6. Alle durch Baumaßnahmen zu fallenden Bäume sind innerhalb des Bebauungsplanbereiches zu ersetzen. Dabei sind für jeden großkronigen Baum 2 neue großkronige, einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Folgende Arten können verwendet werden:

7. Grünordnerische Festsetzungen

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, BauGB)

1.1 Die privaten Grünflächen sind als Streuobstwiese anzulegen, auf Dauer zu erhalten und zu bewirtschaften. Sie sind zweimal jährlich (nach dem 1. Juli und nach dem 1. September) zu mähen. Naturverjüngung von Gehölzen ist zu entfernen und auf Düngung sowie den Einsatz von Pestiziden ist zu verzichten.

1.2 Die öffentlichen Grünflächen sind als Streuobstwiese anzulegen, auf Dauer zu erhalten und zu bewirtschaften. Sie sind zweimal jährlich (nach dem 1. Juli und nach dem 1. September) zu mähen. Naturverjüngung von Gehölzen ist zu entfernen und auf Düngung sowie den Einsatz von Pestiziden ist zu verzichten.

1.3 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Sondergebiet sind als Streuobstwiese anzulegen, auf Dauer zu erhalten und zu bewirtschaften. Sie sind zweimal jährlich (nach dem 1.

Juli und nach dem 1. September) zu mähen. Naturverjüngung von Gehölzen ist zu entfernen und auf Düngung sowie den Einsatz von Pestiziden ist zu verzichten.

1.4 Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen sowie den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind je 1000 qm Streuobstwiese mind. drei Obstbäume als Hochstamm (lokale bzw. regionale Sorten) mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm zu pflanzen.

1.5 Stellplatzflächen innerhalb der privaten Bauflächen sind als Pflasterflächen mit Rasenfugen bzw. mit Rasengittersteinen auszuführen.

2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, BauGB)

2.1 Die Fläche nordwestlich des Holländerweges, genannt "Brunnenfeld", ist als Streuobstwiese anzulegen, auf Dauer zu erhalten und zu bewirtschaften. Sie ist zweimal jährlich (nach dem 1. Juli und nach dem 1. September) zu mähen. Naturverjüngung von Gehölzen ist zu entfernen und auf Düngung sowie den Einsatz von Pestiziden ist zu verzichten.

3. Flächen mit Festsetzungen für das Anpflanzen bzw. zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a + b, BauGB)

3.1 Auf den privaten und öffentlichen Grünflächen, den nicht überbaubaren Grundstücksflächen oder entlang von Verkehrsflächen sind für jeden großkronigen Baum, der in Folge baulicher Maßnahmen beseitigt werden muß, zwei großkronige einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm (siehe Pflanzliste) neu zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Dabei ist darauf zu achten, daß:

- in den **Wohnhöfen** jeweils 2 einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 18-20 cm gepflanzt und dauernd unterhalten werden.
- in der neu anzulegenden Planstraße entsprechend der Darstellung im Bebauungsplan Winterlinden (*Tilia cordata*) mit einem Stammumfang von 18-20 cm gepflanzt und dauernd unterhalten werden.
- am neu anzulegenden **Holländer Weg** entsprechend der Darstellung im Bebauungsplan Spitzahorne (*Acer platanoides*) mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm gepflanzt und dauernd unterhalten werden.
- am neu anzulegenden Weg im Südosten des Plangebietes entsprechend der Darstellung im Bebauungsplan Feldahorne (*Acer campestre*) mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm gepflanzt und dauernd unterhalten werden.

3.2 Bei jedem 5. Obsthochstamm ist in 3 m Entfernung zum Stamm eine Wildrose zu pflanzen (siehe Pflanzliste).