

Urschrift



Gemeinde Farnstädt

Landkreis Merseburg-Querfurt

Begründung

zum *Bebauungsplan Nr. 4*

Wohnungsbaustandort "Heideweg"

Farnstädt, Februar 1995

Gemeinde Farnstädt
Wohnungsbaustandort "Heideweg"
Bebauungsplan Nr. 4

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

1.1 Begründung zum Baugebiet und bautechnische Kurzbeschreibung

- Für die Gemeinde Farnstädt ist zur Sicherung und Bereitstellung von dringendem Wohnraum für die Bevölkerung ein Wohngebiet zu erschließen.

Hierzu sind die bisher intensiv genutzten Ackerflächen (der Flur 7) südlich des Heideweges vorgesehen.

Teil der Flurstücke: 92, 93, 94, 95, 96, 348/97, in einer Tiefe von 50,0 m.

Flur 10

Teilflurstück: 15 (Fläche zwischen öffentlicher Erschließungsstraße und Grundstücksgrenzen)

Zur Zeit wird das Gelände landwirtschaftlich genutzt. Diese Nutzung bleibt bis zur endgültigen Bebauung der einzelnen Teilflurstücke bestehen - Stand 10/1993.

- Die Gesamtfläche beträgt ca. 0,77 ha und steht nicht im Widerspruch zum Flächennutzungsplan, welcher in der Gemeinde Farnstädt als Entwurf vorliegt.
- Die Notwendigkeit der Planaufstellung ergibt sich aus dem dringend notwendigen Wohnraumbedarf. Durch die Ansiedlung von Gewerbe in Farnstädt und Umgebung entstehen hier neue Arbeitsplätze, die einen Zuzug von Arbeitskräften nach Farnstädt bewirkt und somit auch die Nachfrage nach neuem Wohnraum.
- Die Wohnbebauung sichert mit seinen Festsetzungen (Satzungen) die harmonische Einbindung in die gestalterische und technische Infrastruktur.
- Die Gesamtgestaltung des geplanten Wohngebietes wurde durch die Ergebnisse des Grünordnungsplanes und den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wesentlich beeinflusst. Der Grünordnungsplan wurde von den Landschaftsarchitekten Monika und Walter Schmeil im August 1994 erarbeitet und ist Bestandteil der Planzeichnung Teil A sowie der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 4.

Über den Gründordnungsplan werden festgelegt:

- . die landschaftstypischen Gehölz- und Heckenpflanzen, welche zur Anpflanzung verwendet werden dürfen;
- . die Anlegung und Gestaltung des Grünzuges neben den öffentlichen Erschließungsanlagen innerhalb der Bebauung
- Durch eine einheitliche großflächige Begrünung wird eine harmonische Gestaltung im Wohngebiet und zur angrenzenden Flur abgesichert.

- Die Erschließung wird durch die öffentlichen Versorgungsträger abgesichert.

1.2 Plangebiet

Die Gemeinde Farnstädt gehört der Verwaltungsgemeinschaft "Weitzschker Weidatal" an, im Landkreis Merseburg-Querfurt. Sie liegt an der Bundesstraße B 180, an der Entwicklungsachse Querfurt-Eisleben und im Einzugsbereich von Halle-Neustadt.

Der Planbereich des Baugebietes befindet sich im nordwestlichen Teil des Ortsbereiches Farnstädt, südlich des Heideweges. Im Norden und Osten grenzt das Wohnbaugebiet an vorhandene Wohnbebauung an.

Im Westen an eine Kirschplantage und im Süden an offene Landschaft, die zur Zeit landwirtschaftlich genutzt wird. Bei der zu bebauenden Fläche handelt es sich um unbebautes Gelände, landwirtschaftlich genutzt und nach Süden abfallend.

Die örtliche Randbebauung wird durch die geplante Bebauung in keiner Weise beeinträchtigt.

Die Lage des Gebietes ist sowohl im Bezug auf die Versorgung durch den Einzelhandel, die privaten und öffentlichen Dienstleistungen als auch im Bezug auf die verkehrliche Anbindung an das überörtliche Netz (B 180 und geplante A 82 - Göttingen - Halle mit Knoten bei Farnstädt/Rothenschirmbach) günstig für eine Wohnbebauung.

Eine Baugrunduntersuchung muß noch durchgeführt werden, jedoch kann man aufgrund der angrenzenden Bebauung von der Eignung des Geländes für die geplante Wohnbebauung ausgehen.

Das für die Bebauung vorgesehene Gelände befindet sich nicht im Bereich von Schutzzonen bzw. -gebieten.

2. Ziel und Zweck der Planung

2.1 Planrechtliche Situation

Der Beschluß zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Wohnungsbaustandort "Heideweg" wurde durch die Gemeindevertretung am 21.09.1994 gefaßt.

Der Gemeinderat bezieht sich hierbei auf die im Entwurf des Flächennutzungsplanes ausgewiesene Fläche.

2.2 Geplante bauliche Nutzung

Wie schon erwähnt, hat das Baugebiet eine Größe von 0,77 ha. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 der BauNVO festgesetzt.

Entsprechend der Lage und umliegenden Bebauung und der künftigen Grundstücksgrößen wurden Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen.

Die Anordnung einer Tankstelle wird ausgeschlossen.

Die schon derzeitig sehr starke Nachfrage nach Bauland in dem vorgesehenen Baugebiet läßt erwarten, daß dieses innerhalb der nächsten 2-3 Jahre ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut und kurzfristig verkauft ist. Für den Bau von 4 Einfamilienhäusern bestehen schon ganz konkrete Vorstellungen.

2.3 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Notwendigkeit der Planaufstellung ergibt sich durch die zahlreichen Bauanträge der Bürger bei der Gemeinde, welche durch das umliegend schon angesiedelte Gewerbe beschäftigt werden und somit dringend Wohnraum benötigen.

Entsprechend der Nachfrage ist die Tendenz erkennbar, daß die Wohnung in unmittelbarer Nähe des Arbeitsplatzes sein sollte.

Im Ortskern können keine Wohnungen bzw. Bauland zur Verfügung gestellt werden.

Somit ist die Notwendigkeit für dringenden Wohnbedarf entsprechend § 1 des Bau GB-MaßnahmenG gegeben.

Um für diese baulichen Nutzungen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Erschließung unter Wahrung öffentlicher und privater Belange sicherzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3. Rechtliche Grundlage in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung

3.1 Städtebauliche Struktur

Angestrebt wird eine bauliche Entwicklung sowohl zur Betonung der Eigenständigkeit des Gemeindeteils als auch zur Ergänzung der vorhandenen Baustruktur.

Mit der Anordnung des Wohngebietes wird eine Ortskernabrundung erreicht.

Durch den Bebauungsplan wird die südliche Seite des "Heideweges" der nördlich schon vorhandenen Bebauung angeglichen.

Der bestehende Ortsteil ist gekennzeichnet von einer Vielzahl von Haus- und Dachformen. Prägend ist das geneigte Dach. Aufbauend auf diese vorhandenen baulichen Strukturelemente sind Vorschriften über die Gestaltung der künftigen Bebauung entwickelt worden, um einen zusammenfassenden, für das Gebiet charakteristischen Rahmen vorzugeben, der jedoch ein hohes Maß an individuellem Planungsspielraum für Einzelbaumaßnahmen zuläßt.

Dies soll erreicht werden durch Vorschriften über Gestaltung der Baukörper, Einfriedungen, Straßenräume und Freiflächen sowie Festsetzung von Baugrenzen.

Im Baugebiet erfolgt eine an den Bestand angegliche Bauweise in Form einer lockeren Einfamilienhausbebauung, Ein- bzw. Doppelhäuser.

Mit dem B-Plan soll die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde abgerundet werden.

3.2 Städtebauliche Orientierungswerte

Anzahl der Wohneinheiten	11 WE
Bruttobaugebiet	7736,0 m ²
Bruttobauland	6510,0 m ²
Wirtschaftswege/Versorgungsflächen	458,0 m ²
Schutzpflanzungen	714,0 m ²

3.3 Der Bebauungsplan steht nicht im Widerspruch zum Entwurf des Flächennutzungsplanes - Stand 10/93.

4. Erfassen und Bewerten der Naturgrundlagen nach Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit

4.1 Bestand und Bewertung der natürlichen Grundlagen für das Plangebiet

4.1.1 Naturraum, Landschaftsbild, Relief

Die Gemeinde Farnstädt liegt ca. 6 km nördlich der Stadt Querfurt im Naturraum der Querfurter Muschelkalkplatte, im Regenschatten des Harzes.

Der Landschaftsraum Querfurter Platte weist insgesamt eine sanfte Profilierung mit wenig Waldbeständen als Folge der landwirtschaftlich intensiven Nutzung der guten Lössböden aus.

Er gehört naturräumlich zu den Unteren Unstrutplatten.

An den aufgetretenden Geländebrüchen und Verwerfungen geologischer Schichten sind vereinzelt Waldreste, Gehölzbestände und

Obstgehölze vorhanden, die diesen Raum teilweise strukturieren.

Die gesamte Ortslage erstreckt sich in einer von West nach Ost verlaufenden Senke, in der der Weitzschkerbach fließt.

Im Süden bildet ein Geländebruch den Rahmen, der vom Windberg um

ca. 30 m bis zum Ortsausgang Obhäuser Weg abfällt. Dieser Bruch zeigt Verwerfungen in Schneisen und kleineren Seitentälchen auf.

Die Höhenentwicklungen liegen

am Windberg	ca. 229,0 m ü NN
am Grund Weitzschkerbach	ca. 176 m ü NN
am Heideweg	ca. 190 m ü NN

Im Norden der Ortslage zieht sich ein gegliederter Höhenzug vom Westen nach Osten

von Bergfarnstädt	ca. 225	ü NN
zum Wedeberg	ca. 241	ü NN
zum Weinberg	ca. 212	ü NN
zum Galgenberg	ca. 208	ü NN
zum Kuhberg	ca. 204	ü NN

mit teilweise schroffen Verwerfungen im weiteren Verlauf des Baches.

Nördlich dieses Höhenzuges schließt sich das weiträumige Tal des Rainbaches und der Rohne in Ost-West-Richtung an. Die Landschaftsteile oberhalb und jenseits der Talhangkanten sind durch intensive Landwirtschaft als ausgeräumt, d. h. fast ohne Gehölzbestand, zu betrachten.

Durch die aufgezeigten Höhendifferenzen ergibt sich ein reizvoller Rahmen für die Ortslage, der durch landschaftliche Einbindungen der geplanten Baumaßnahmen verbessert werden kann und muß. Im Rahmen eines Landschaftsplanes sollten zur Einhaltung und Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen der Landschaft Festlegungen für den raumbezogenen Umweltschutz erfolgen.

4.1.2 Klima

Eine Klimaauswertung ist nur großräumig vorzunehmen und sollte im Landschaftsrahmenplan des Kreises Merseburg-Querfurt erarbeitet werden.

Das Gebiet um Qurfurt und Farnstädt liegt im Regenschatten des Harzes und zählt zum "mitteldeutschen Trockengebiet".

Hier ist festzustellen, daß am südöstlichen Harzrand die Niederschlagsmenge am geringsten sind und in Richtung Osten nach Merseburg wieder zunehmen.

Diese Gebiete liegen unter der mittleren jährlichen Niederschlagsmenge von 500 mm z. B. langjähriges Mittel (bis 1985)

Schafstädt	476 mm/a
Bad Lauchstädt	486 mm/a
Schkopau	493 mm/a.

Im Oberland des Harzes liegen die Niederschläge bei 1000 - 710 mm (Hasselfelde).

Diese Gebiete neigen durch die geringen Waldbestände mit dem großen Anteil freier Flächen oft zu lokalen Überhitzungen in den Sommermonaten. Dadurch kommt es öfter zu Gewitterregen, die bei starken Mengen an den Hanglagen zu Erosionen führen.

Die "Windrose" zeigt die Hauptwindrichtungen Südwest bis West an. Die stärkeren Winde kommen jedoch aus Nordwest.

"Kalte Winde" aus NO - O - SO treten jedoch nur gering in Erscheinung.

Ein Luftaustausch ist durch die West-Ost-Richtung des Tales gegeben, da die Fließrichtung der Kaltluft durch das Geländegefälle begünstigt wird.

Das neue Baugebiet stellt die Fortsetzung der vorhandenen Südhangbebauung dar.

Negative Einflüsse auf das Kleinklima sind in größerem Umfang nicht zu erwarten.

4.1.3 Biotope

Eine Biotopkartierung für den Landschaftsrahmenplan des Kreises Merseburg/Querfurt liegt derzeit noch nicht vor.

Von der Verfasserin wurde deshalb eine visuelle Bestandsaufnahme und Bewertung des Planungsgebietes vorgenommen.

Der B-Plan wird für eine intensiv genutzte Ackerfläche in Ortsrandlage erstellt.

Sie grenzt an der Ostseite an eine gepflegte Kirschplantage.

Die sich darunter befindende Wiesenfläche wird 2 - 3mal jährlich gemäht.

Auf der Südseite des Heideweges stehen lückenhaft Pflaumenbäume, die außerhalb der Ortslage am Feldweg noch beidseitig vorhanden sind.

Ihr Bestand muß in jedem Fall erhalten bleiben, da es auf diesen Ackerflächen nur sehr wenig Feldgehölze gibt.

Geschützte Gebiete in der Gemarkung Farnstädt:

- Bergfarnstädt - mit Sonderfläche
- Streuobstwiesen am Westhang in Bergfarnstädt
- Streuobstwiesen am Nordhang des Windberges zum Obhäuser Weg
- Flächennaturdenkmal am Wedenberg mit Bodendenkmalen
- Flächennaturdenkmal am Vogelherd
- Weinberg
- Feuchtbereich - Feuchtwiese der ausgewiesenen Biotopfläche östlich des Gewerbegebietes am Weitzschkerbach.

4.2 Eingriffe in die Landschaft durch geplante Maßnahmen

4.2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt westlich des Dorfkernes am Südhang des Bachtals. Es stellt eine Abrundung der Thomas-Müntzer-Siedlung nach Süden dar.

Das Gebiet ist auf dem 4. Entwurf des Flächennutzungsplanes als Wohngebiet ausgewiesen und hat eine ortskernabrundende Entwicklung zum Ziel.

Das Baugelände wird begrenzt:

- im Norden von der vorhandenen Siedlung
- im Osten von der vorhandenen Ortslage
- im Süden von Ackerland
- im Westen von der Kirschplantage.

Die Größe beträgt ca. 0,8 ha.

Die Baufläche entsteht am Südhang, die hier mit ca. 2,5 % bis zur Talsohle abfällt.

Der Heideweg steigt nach Westen auf 192,3 m ü NN in der etwaigen Mitte des Baugebietes, fällt dann ab auf den tiefsten Punkt von 188,6 m ü NN und steigt fast gradlinig in Richtung Sonnenberg wieder an (im Rainholz gelegen).

Aufgrund der Hanglage werden die neuen Wohnhäuser sowohl aus südlicher Richtung, wenn man über den Windberg kommt, als auch aus westlicher Richtung (hier nur die Schmalseite der Bebauung) über ca. 2,5 km freie Ackerfläche zu sehen sein. Aus dieser Situation ergibt sich die Forderung, maßstabgerecht, eingeschossige Häuser zu bauen und diese durch Eingrünung in die Landschaft zu integrieren.

4.2.2 Bleibende Eingriffe

Die gesamte Fläche erhält durch die Bebauung einen grundlegend anderen Charakter:

- Die Bebauung des bisher offenen Gebietes beeinflusst das Landschaftsbild.
- Die ökologischen Regelfunktionen des ackerbaulichen Pflanzenwuchses entfallen weitgehend.
- Das Kleinklima wird beeinflusst, da ein Frischluftentstehungsgebiet entfällt.
- Die Abstrahlung der versiegelten Flächen trägt zur Temperaturerhöhung bei.
- Die freilebenden Tiere werden aus diesem Landschaftsteil verdrängt.
- Die Lärmbelästigung durch den zunehmenden Verkehr, besonders während der Bauzeit, verstärken sich zeitweilig für die angrenzende Ortslage.
- Die Emmissionswerte steigen durch das erhöhte Verkehrsaufkommen und die Heizleistung (Abgase, Staubentwicklung).
- Die Versiegelung des Bodens durch Hoch- und Tiefbauten sind bleibende, nachhaltige Eingriffe, die eine Reduzierung der Grundwassererneuerungsrate nach sich ziehen.
- Die Verdichtung des Bodens während der Bauzeit wirkt sich auf Dauer nachteilig auf die Bodenstruktur und seine Wasserhaltung aus.
- Während der Bauzeit ist mit erhöhter Staubentwicklung zu rechnen, die sich mit zunehmender Begrünung reduziert.

5. Erschließung und Versorgung - Erfassen und Bewerten der geplanten Nutzung

5.1 Kosten der Erschließung - Finanzierung

Hierzu ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde und den Bauträger/Investor in Vorbereitung.
Darin regeln sich die Anteile der Erschließungskosten. Im Ergebnis der vorvertraglichen Verhandlungen werden alle Planungs- und Erschließungskosten vom Investor übernommen.

5.2 Maßnahme zur tiefbautechnischen Erschließung des Wohngebietes

5.2.1 Örtliche Verhältnisse

Das für die Bebauung vorgesehene Gelände ist z. Z. nicht bebaut und befindet sich derzeit in landwirtschaftlicher Nutzung.

5.2.2 Erdarbeiten

Im Bereich der zu bebauenden Flächen ist der Oberboden abzutragen, zwischenzulagern und nach Beendigung der Bauarbeiten wieder anzudecken.

Überschußmassen sowohl des Oberbodens als auch des Mineralbodens sind auf den einzelnen Grundstücken zur Auffüllung des Geländes bzw. zur Rekultivierung von Grün- und Ausgleichflächen zu verwenden.

5.3 Lärmschutzmaßnahmen

Eine Lärmbelästigung für das Wohngebiet ist nicht zu erwarten, in der Nähe befinden sich keine Industrie- bzw. Gewerbebetriebe, die sich lärmbelästigend auf das Wohngebiet auswirken könnten.
Eine Verkehrsbelästigung von der B 180 ist aufgrund der Entfernung ausgeschlossen.

5.4 Straßenbauarbeiten

Die straßenmäßige Erschließung des Wohngebietes ist durch den vorhandenen Heideweg mit einseitig angeordnetem Gehweg gesichert. Es sind lediglich die Zufahrten zu den einzelnen Grundstücken herzustellen.

Die Zuwege zu den hinter der Wohnbebauung liegenden, landwirtschaftlich weiter genutzten Teilflurstücke, ist zu gewährleisten. Dies geschieht durch das Anlegen von 3,0 m breiten unversiegelten Wirtschaftswegen.

5.5. Bautechnische Leistungen für elektrotechnische- fernmelde- technische- sowie Beleuchtungsanlagen

5.5.1 Für das Wohngebiet liegt noch kein konkreter Bedarf an Elektroenergie vor

Gemäß Schreiben der MEAG vom 24.06.1994 kann das geplante Bauvorhaben an das entsprechende Ortsnetz angeschlossen werden. Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

5.5.2 Die vorhandene Straßenbeleuchtung des Heideweges ist ausreichend auch für das neue Wohngebiet. Es wäre mit der Gemeindeverwaltung abzustimmen, ob die Beleuchtungskörper auszuwechseln wären.

5.5.3 Der Bedarf an Telefonanschlüssen für das Wohngebiet kann noch nicht angegeben werden. Es ist jedoch davon auszugehen, daß jede Wohneinheit einen Anschluß benötigt. Zur Zeit wird die Gemeinde Farnstädt durch die Telekom neu verkabelt, auch der Heideweg.

5.6 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Wohnbaugebietes mit Trink- und Löschwasser ist durch die vorhandene Leitung entlang des Heideweges abgesichert. Die Anschlüsse zu den einzelnen Grundstücken sowie der Bedarf sind bei der MIDEWA, Betrieb Lutherstadt Eisleben von den einzelnen Bauherren zu beantragen.

5.7 Entwässerung

5.7.1 Regenwasserentwässerung

Das anfallende Regenwasser wird überwiegend auf den Grundstücken versickert bzw. als Brauchwasser genutzt. Geringe Mengen können der vorhandenen Kanalisation im Heideweg zugeführt werden.

5.7.2 Schmutzwasserentwässerung

Das Schmutzwasser ist bis zur Inbetriebnahme der Kläranlage des AZV "Weitzschkertal" über zugelassene Kleinkläranlagen zu leiten. Die geklärten Abwässer dürfen gemäß Abstimmung mit der Gemeinde Farnstädt in die vorhandene Kanalisation im Heideweg abgeleitet werden.

Jedes Grundstück hat einen Kontroll- bzw. Anschlußschacht zu realisieren.

Pipe-life-schächte sind dafür zugelassen.

6. Nutzungsverträglichkeiten, Nutzungskonflikte, Flächenbilanz und sonstige Auswirkungen

6.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch die genannten Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich, deren Umfang durch die Erläuterungen und die Flächenbilanz (sh. Pkt. 6) festgelegt werden.

Rechtliche Grundlagen dazu sind enthalten:

- im Bundesnaturschutzgesetz vom 12.03.1987 §§ 8, 9, 10, 11
- im Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 11.02.1992 §§ 8, 9, 10, 11, 12, 13
- im Baugesetzbuch § 9 (1).

Folgende Maßnahmen dienen der Minderung des Eingriffes:

- Zur geringen Oberflächenversiegelung sind alle Parkstellflächen und Gehwege ohne Betonunterbau herzustellen.
- Der Oberboden ist vor Baubeginn in mindestens 0,3 m Dicke abzutragen und über eine ordnungsgemäße Lagerung zur Wiederverwendung für Vegetationsflächen zu sichern.
- Das Niederschlagswasser ist in den Grundstücken zu versickern, bzw. einer Nutzung als Brauchwasser zuzuführen.
- Für die zu erhaltenen Pflaumenbäume gemäß Planzeichnung sind Wurzel- und Kronenschutzmaßnahmen einzuleiten; ein Pflegeschnitt ist erforderlich.
- Alle Pflanzungen gemäß den Festsetzungen sind von den Grundstückseigentümern zu fördern, zu pflegen, zu erhalten und gegebenenfalls in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen machen sich erforderlich; sie sind als Auflagen zur Gestaltung des Gesamtgebietes bei der Vergabe der Grundstücke zu erteilen:

- Einbindung in die Landschaft - Eingrünung

Ziel der Eingrünungsmaßnahmen ist die Integration des Wohngebietes in die Landschaft, so daß eine Bereicherung des Ortsbildes und Harmonisierung des Ortsrandes erreicht wird.

Dies ist mit Blick auf die nach Süden und Westen freie Lage von besonderer Bedeutung.

Der Baumpflanzung in der Eingrünung kommt große Bedeutung zu, da sie Fernwirkung und gemeinsam mit Strauchunterpflanzung abdeckende Funktion hat, keinen Windschutz darstellt und Temperaturextreme mindert.

Die Schutzpflanzung ist gemäß Planzeichnung in 3,0 m Breite zu realisieren.

Die nicht standortgenau angegebene Baumpflanzung soll vom Grundstückseigentümer individuell hergestellt werden, um ein unregelmäßiges Bild zu erreichen. Durch diese entstehenden Baumgruppen wird dem landschaftlichen Charakter entsprochen.

Die zweireihige Abpflanzung mit Sträuchern genügt, um das verhältnismäßig kleine Wohngebiet abzuschirmen und einen Biotopwertausgleich zu erreichen.

- Baumpflanzung an der Südseite des Heideweges

Da im Wohngebiet alle Grundstücke bis an den straßenbegleitenden Grünstreifen heranreichen, wird die vorhandene Pflaumenbaumreihe vervollständigt.

Deshalb erhalten unterirdische Leitungen gegebenenfalls einen Wurzelschutz (Schutzrohr o. ä.), um Beschädigungen der Wurzel bei späteren Aufgrabungen zu vermeiden.

Die Pflanzung erfolgt spätestens ein Jahr nach Abschluß der Rohbauarbeiten.

Abweichungen vom festgesetzten Standort sind zulässig, wenn die Grundstückszufahrt es erforderlich macht.

- Gärten und Vorgärten

Für Gärten wird ein hoher Grünteil in den Festsetzungen vorgeschrieben. Sie sind mit Sträuchern und Bäumen strukturreich auszustatten.

Vorgärten dürfen nicht als Wirtschaftsgärten oder zu Lagerzwecken genutzt werden.

Der Einsatz von Nadelgehölzen ist zu vermeiden, da sie als untypisch für diese Landschaft gelten.

Umfangreiche Versiegelungen der Zufahrten sind nicht zulässig; sie sollten durch das Herstellen von Fahrspuren ersetzt werden.

- Einfriedung

Einfriedungen können als Hecken oder Zäune in 1,0 m Höhe errichtet werden.

Nicht statthaft sind: - Nadelgehölze
- Mauern, Mauersockel und -pfeiler
sowie durchgehende Fundamente

Die umfangreiche und strukturreiche Begrünung ist unbedingt erforderlich, um einen annähernden Ausgleich zu den ökologischen Veränderungen zu schaffen (Sauerstoffproduktion, Erhöhung der Luftfeuchte, Temperatúrausgleich, Schattenbildung, Minderung der Windgeschwindigkeit, Staubbildung, bedingt auch Lärmschutz) und eine harmonische Einbindung in die Landschaft zu erzielen.

Bei Durchsetzung der genannten Ausgleichsmaßnahmen wird der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen

5.2 Flächenbilanz und Biotopwertermittlung

Die Bilanzierung erfolgt auf der Grundlage des Grünordnungsplanes und an Hand des Biotopwertungssystems des Landes Hessen, da für das Land Sachsen-Anhalt noch keine vorgeschriebenen Grundlagen vorhanden sind.

Im Bebauungsplan ist eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Es wird davon ausgegangen, daß die überbaubaren Flächenanteile nur zu 75 % völlig versiegelt werden, die restlichen 25 % werden als Grünfläche mit 14 Punkten bewertet.

Die Nutzungsart der Gärten wird mit 20 Biotopwertpunkten eingeschätzt, denn die strukturreiche Begrünung ist zu erwarten und durch Festsetzungen vorgeschrieben.

Gesamtbaufläche	7 736 m ²
Wirtschaftswege/Ver- sorgungsflächen	458 m ²
Grundstücksflächen	7 278 m ²
davon Gärten 70 %	4 217 m ²
Bebaubare Flächen 30 %	2 183 m ²
davon 75 %	1 637 m ²
25 %	546 m ²

Durch die intensive Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes erfolgt Biotopwertausgleich zwischen dem derzeitigen Bestand und bei Realisierung der Planung.

7. Abwägung der Belange

Die Abwägung der Hinweise, Einwände und Anregungen erfolgt durch die Gemeindevertreter nach Eingang aller Stellungnahmen der TÖB.

Die bisher eingegangenen Stellungnahmen und Hinweise wurden in die Begründung und in die vorliegenden Planungsunterlagen eingearbeitet.

8. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Alle Flurstücke des Geltungsbereiches befinden sich in Privatbesitz.

Für die Teilflurstücke 92 und 94 besteht sofortige Bauabsicht für 4 Einfamilienhäuser.

Der sich in Gemeindeeigentum befindende Streifen zwischen Befestigung "Heideweg" und privaten Grundstücken wird für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen der Begrünung genutzt.

9. Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauGB besteht die Pflicht, Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Durchführung der geplanten Maßnahmen zu berücksichtigen.

Folgende Elemente der Eingriffsregelung (§ 8a BNatSchG) sind zu beachten:

- Vermeidungs- und Minimierungsgebot
- Ausgleichspflicht
- Ersatzpflicht.

Deshalb wurde parallel zu dem hier vorliegenden Entwurf zum B-Plan ein Grünordnungsplan erarbeitet, der folgendes festlegt:

1. Einbindung des Wohngebietes in die umgebende Landschaft und Maßnahmen zur Landschaftspflege im angrenzenden Bereich
2. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in die Landschaft - Biotopwertermittlung
3. Verwendung von standortgerechten Pflanzenarten für die Rand- und Straßenbepflanzung sowie in öffentlichen Grünbereichen

Dem Minimierungsgebot wird entsprochen durch:

- Erhalt und Ergänzung der Pflaumenbaumpflanzung am Heideweg,
- Beschränkung der zu versiegelnden Flächen auf ein Mindestmaß,
- Sicherung des Oberbodens und Wiederverwendung als Vegetationsdecke,
- Versickerung des Niederschlagswassers in den Grundstücken entsprechend des Baugrundes.

Der Pflicht zum Ausgleich und Ersatz des Wohngebietes dienen folgende Maßnahmen:

- Begrünung des Plangebietes zur Integration in die umgebende Landschaft
- Festsetzung von Baum- und Strauchpflanzungen in Vorgärten und bei Gärten entsprechend Grundstücksgröße.

Bei Durchsetzung der vorgenannten Maßnahmen wird ein Biotopwertausgleich erreicht. Die Bilanzierung des Biotopwertes erfolgt auf der Grundlage des Grünordnungsplanes und an Hand des Biotopwertungssystems des Landes Hessen vom 29.02.1992. Weitere Hinweise und Details sind dem Grünordnungsplan vom 27.08.94 zu entnehmen.

Farnstädt, Februar 1995

(Siegel, Unterschrift BM)

