

**Bewertung und Bilanzierung  
des grünordnerischen Eingriffs**

**zum Bebauungsplan**

**Sonstiges Sondergebiet  
„Ferienhof und Zeltwiese Merbitzer Berg“  
in Löbejün**

**November 2022**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>
<b>A. EINLEITUNG.....</b>	<b>3</b>
<b>B. AUSSAGEN ZUM NATURHAUSHALT .....</b>	<b>4</b>
1. Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Arten und ihre.....	4
Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild.....	4
2. Mögliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter im Allgemeinen.....	5
3. Mögliche Maßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigungen.....	6
4. Hinweise zur Beachtung.....	7
<b>C. BEWERTUNGS- UND BILANZIERUNGSVERFAHREN- REGELVERFAHREN</b>	<b>8</b>
1. Grundsätze.....	8
2. Flächenbilanz - Bestand .....	8
3. Flächenbilanz – Planung .....	8
<b>D. Grünordnerische Maßnahmen .....</b>	<b>10</b>

## **A. Einleitung**

Im Rahmen der Bauleitplanung wird bei der Ausweisung von Planvorhaben über einen Bebauungsplan ein Umweltbericht erstellt.

Gemäß § 1a Baugesetzbuch (BauGB) hat der Planungsträger bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, das heißt insbesondere auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung zu berücksichtigen.

Dabei findet unter Berücksichtigung umweltschützender Belange eine Abwägung zwischen Vermeidung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft statt. Für nicht vermeidbare Eingriffe werden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Zusätzlich werden (evtl. vorhandene) wertvolle Biotope gesichert und eine ausreichende landschaftliche Einbindung der Bebauung gewährleistet. Ziel der Grünplanung ist es, die Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Erholungsfürsorge im Sinne des Naturschutzgesetzes umzusetzen.

Im Land Sachsen-Anhalt ist seit 2004 die Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt i.d.F. vom 12.03.2009) zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes heranzuziehen.

In der Ausgleichsermittlung sind die Flächen zu bestimmen, die in ihrer Biotopfunktion durch den Eingriff betroffen sind. Da der Ausgleich auf den Status quo bezogen wird, gelten diese Flächen als Grundlage zur Ermittlung der Ausgleichsflächen.

Die Renaturierung und Rekultivierung nicht beanspruchter Bereiche können als Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in das Biotop- und Bodenpotential im Sinne der §§ 6 ff NatSchG LSA anerkannt werden. Der Eingriff in die Grundwasserneubildungsrate kann zum Teil durch Versickerung auf dem Grundstück ausgeglichen werden, wenn die Bodenbeschaffenheit gegeben ist.

## **B. Aussagen zum Naturhaushalt**

### **1. Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Arten und ihre Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild**

#### Boden und Fläche

Entsprechend der Bodenschutzklausel (§ 1a BauGB) und den Maßgaben des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) soll mit der unvermehrten Ressource Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Der sorglose Umgang mit dem Schutzgut Boden und Eingriffe in den Stoffhaushalt haben in vielen Fällen den Boden stark geschädigt.

#### Wasser

In der Vergangenheit wurde zunehmend in das natürliche Gleichgewicht der hydrologischen Verhältnisse eingegriffen. Wasserversorgung, Abwassereinleitung, Gewässerausbau, Entwässerung, landwirtschaftliche Produktion und Bebauung haben Belastungen und Veränderungen der Gewässer verursacht.

#### Luft

Schadstoffproduzenten in Bezug auf die Luftverschmutzung sind in erster Linie die Industrie, aber auch die Haushalte und Kraftfahrzeuge. Diese Emittenten sind über das ganze Land verteilt, konzentrieren sich aber in städtischen Gebieten.

#### Lärm

Neben der Belastung der Luft mit Schadstoffen ist der Lärm, herangetragen von hochfrequentierten Verkehrswegen, für den Menschen, aber auch für die Tierwelt eine Belastung.

#### Arten und ihre Lebensgemeinschaften

Voraussetzung für die langfristig gesicherte Existenz des vorhandenen Artenbestandes ist das Vorhandensein ausreichend großer und vielfältiger sowie miteinander verbundener Lebensräume. Die Schaffung neuer Biotop und ihre Vernetzung ist Aufgabe der Landschaftsplanung.

#### Landschaftsbild

Der Schutz des Landschaftsbildes ist ein Ziel der Landespflege, weil ein positives Landschaftserlebnis für das Wohlbefinden des Menschen in seiner Umwelt unerlässlich ist. Dem Schutz des Landschaftsbildes dient die Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft.

## **2. Mögliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter im Allgemeinen**

### Boden und Fläche

Der Boden ist als Speicher, Filter, Puffer und Lebensraum unersetzbar und besitzt gemäß § 202 BauGB Schutzwürdigkeit. Der Mutterboden ist in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.

Zu den Beeinträchtigungen des Naturpotentials Boden zählen im Allgemeinen:

- erhöhter oberflächiger Abfluss des Niederschlagswassers durch Minderung von Sickerflächen wegen Überbauung der Oberfläche
- Versiegelung und Verdichtung
- Beeinträchtigung der Filter-, Speicher- und Pufferfunktion des Bodens durch Flächenverlust infolge Überbauung
- Entzug von Boden als Standort für die Vegetation und Tierwelt

### Wasser

Zum Schutzgut Wasser gehören die oberirdischen Gewässer (fließende und stehende) und das Grundwasser.

Das Schutzgut Wasser beeinflusst alle weiteren Schutzgüter. Es besitzt Regulierungsfunktion, ist Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten und verbindet aquatische, amphibische und terrestrische Ökosysteme.

Zu den Beeinträchtigungen des Wassers zählen im Allgemeinen:

- erhöhter oberflächiger Abfluss des Niederschlagswassers durch Minderung von Sickerflächen wegen Überbauung der Oberfläche
- stoffliche, biologische und sonstige Veränderungen durch Abwässer, Abwärme
- Absenken des Grundwassers durch schnelleres Ableiten von Oberflächenwasser und Versiegelung

### Klima, Luft, Lärm

Die atmosphärische Luft ist zum einen selbst Schutzgut, zum anderen ist sie DurchgangsmEDIUM. Deshalb ist die Luftreinhaltung gleichzeitig Schutz des Bodens, des Wassers und aller anderen Schutzgüter.

Hauptbeeinträchtigungen können entstehen durch:

- Lärm- und Schadstoffemissionen
- Erwärmung der Luft

### Arten und Lebensgemeinschaften

Der Biotop ist der kleinste Lebensraum einer Lebensgemeinschaft von Pflanzen- und Tierarten, die in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen sind.

Beeinträchtigungen können entstehen durch:

- Vernichtung oder Veränderung von Habitaten durch Umgestaltung der anderen Schutzgüter
- Zerstörung und Verdrängung der vorhandenen Tier- und Pflanzenwelt
- Trennung von Lebensräumen und Einschränkung von Aktionsradien durch Überbauung und die Anlage landschaftlicher Barrieren wie Zäune und Straßen

### Landschaftsbild

Das Schutzgut Landschaftsbild bezieht sich vor allem auf Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft, also auf die ästhetischen und emotionalen Bedürfnisse der Menschen.

Es ist gefährdet durch:

- Beeinträchtigung charakterlicher Landschaftselemente
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Bepflanzung mit standort-untypischen Gehölzen

## **3. Mögliche Maßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigungen**

Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter können z.B. durch folgende Maßnahmen **minimiert** werden:

### Schutzgut Boden und Fläche

Festsetzungen für Flächensparendes Bauen sind die

- Begrenzung der Bodenversiegelung durch Baugrenzen
- Festlegung der Grundflächenzahl
- Schutz des Bodens vor Erosion durch Baumpflanzungen und Erhaltungsgebote
- Ausweisung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Die Maßgaben des Bodenschutzes und das Gebot der geringstmöglichen Flächenversiegelung werden dadurch berücksichtigt.

### Schutzgut Wasser

- Der Eingriff in die Grundwasserneubildungsrate kann zum Teil durch Versickerung auf den Grundstücken ausgeglichen werden, sofern die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens dieses zulässt.
- Baumpflanzungen, Erhalt und Pflege als Bestandteil des Wasserkreislaufs der Erde.

### Schutzgut Klima / Luft

- Zur Minimierung einer Belastung durch zusätzliche neue Heizungsanlagen ist der Einsatz brennstoff- bzw. energiesparender Anlagen vorausgesetzt
- Positive Beeinflussung des Mikroklimas durch nicht überbaubare Grundstücksflächen und Nutzung dieser Flächen als private Gärten. Durch Beschattung mäßigen sie extreme Temperaturen, durch Transpiration befeuchten sie die Luft
- Positive Beeinflussung des Mikroklimas durch Erhalt von bestehenden Baum- und Strauchhecken sowie Baumreihen

### Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

- Maßnahmen wie z.B. Baum-Strauchpflanzungen bieten gute Ausgangsbedingungen für die Entwicklung einer vielfältigen Flora und Fauna im bebauten Bereich.

### Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

- Pflanzung standortgerechter, einheimische Gehölz- und Pflanzenarten

## **4. Hinweise zur Beachtung**

Zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18920 (Vegetationstechnik – Schutzmaßnahmen) zu beachten. Die DIN gilt dem Schutz von zu erhaltenden Einzelbäumen und Pflanzbeständen, da der ökologische Wert bestehender Pflanzungen durch Ersatz im Regelfall nicht oder erst nach Jahren erreicht wird.

Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18300 (Erdarbeiten) zu beachten. Diese DIN-Vorschriften stellen den Schutz des Oberbodens und die Wiederverwendung bei Baumaßnahmen sicher und schließen die Zerstörung weiteren Bodens aus.

Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in das ökologische Gefüge des Raumes sollen folgende Funktionen erfüllen:

- Einbindung in das Landschaftsbild
- Strukturierung des Raumgefüges
- Bedeutung als Habitat für Vögel und Insekten
- Schaffung von Vernetzungselementen, um den Artenrückgang bewirkenden Prozessen entgegenzuwirken.

## C. Bewertungs- und Bilanzierungsverfahren- Regelverfahren

### 1. Grundsätze

Es bleibt beim Vorrang von Ausgleichsmaßnahmen. Soweit Ausgleichsmaßnahmen aus naturschutzfachlicher Sicht weder angemessen noch verhältnismäßig sind, sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Diese müssen auch in Form von Naturalkompensation erbracht werden, d.h. Naturfunktionen müssen in gleichwertiger Weise wiederhergestellt werden.

Nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz ist in der Abwägung auch über naturschutzrechtlichen Ausgleich zu entscheiden. Deshalb erfolgen hierzu Aussagen in Form einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz gemäß dem verbindlichen Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt i.d.F. vom 12.03.2009.

### 2. Flächenbilanz - Bestand

Die Grundlage der Bilanzierung und Bewertung bildet die Bestandssituation vor der Nutzung als Ferienhof und Zeltwiese.

**Tabelle 1: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung – Bestand**

Bestand						
Biotoptyp	Bezeichnung	Biotopwert	Planwert	Korrektur	Fläche in m <sup>2</sup>	BWP
B	Vorhandene Bebauung (Wohnhaus, Nebengebäude)	0			135 m <sup>2</sup>	0
HSA	alte Streuobstwiese	22			1.610 m <sup>2</sup>	35.420
GMX	Mesophile Grünlandbrache	14			16.269 m <sup>2</sup>	227.766
AB	Ackerbrache	10			150 m <sup>2</sup>	1.500
Gesamt					<b>18.164 m<sup>2</sup></b>	<b>264.686</b>

BWP = Biotopwertpunkte (Biotop- oder Planwert x Fläche)

### 3. Flächenbilanz – Planung

Die Grundlage der Bilanzierung und Bewertung bildet die Vor-Ort-Situation zum Zeitpunkt der Planaufstellung (März 2021).



**Tabelle 2: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung – PLANUNG**

Planung						
Biotoptyp	Bezeichnung	Biotopwert	Planwert	Korrekturwert	Fläche in m <sup>2</sup>	BWP
B	Überbaubare Fläche Teilfläche TF 1 (GRZ 0,8)		0		184 m <sup>2</sup>	0
PYY	Nicht überbaubare Fläche (aus TF 1)		7		46 m <sup>2</sup>	322
B	Überbaubare Fläche Teilfläche TF 2 (GRZ 0,8)	288	0		192 m <sup>2</sup>	0
PYY	Nicht überbaubare Fläche (aus TF 2)		7		48 m <sup>2</sup>	336
B	Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ferienhof und Zeltwiese: Maximal zulässige Versiegelung 2%		0		120 m <sup>2</sup>	0
GMX	Nicht überbaubare Fläche	14			6.050 m <sup>2</sup>	84.700
VWB	Zuwegung Grundstück, geschottert		3		520 m <sup>2</sup>	1.560
VWB	Zufahrt Parkplatz, geschottert		3		340 m <sup>2</sup>	1.020
VWB	Parkplatz für Camper, geschottert		3		190 m <sup>2</sup>	570
HSA 2*	Streuobstwiese, Bestand	22			1.610 m <sup>2</sup>	35.420
GMA	Mesophiles Grünland (Blühwiese, geplant)		16		1.100 m <sup>2</sup>	17.600
BMA	Trockenmauern, vorhanden	12			115 m <sup>3</sup>	1.380
<b>Ökokontomaßnahmen (Zustimmung 21.03.2019)</b>						
HHB 1*	Strauch-Baum-Hecke, aus überwiegend heimischen Arten		16		900 m <sup>2</sup>	14.400
HRB	Baumreihe, aus überwiegend heimischen Gehölzen, Neuanpflanzung	16		10**	100 m <sup>2</sup>	1.000

HSA 4*	Streuobstwiese, Neuanpflanzung	22		16**	1.800 m <sup>2</sup>	28.800
HHB 2*	Strauch-Baum-Hecke, aus überwiegend heimischen Arten, Neuanpflanzung	20		17***	150 m <sup>2</sup>	2.550
HHA	Strauch-Hecke, aus überwiegend heimischen Arten	18		15***	160m <sup>2</sup>	2.400
<b>Ökokontomaßnahme (Zustimmung 30.11.2020)</b>						
HSA 1*	Streuobstwiese, Neuanpflanzung	22		16**	1.000 m <sup>2</sup>	16.000
HSA 3	Streuobstwiese, Neuanpflanzung	22		16**	3.539 m <sup>2</sup>	56.624
					<b>18.164m<sup>2</sup></b>	<b>264.689</b>

\* Nummerierung gemäß Planeintrag in der Planzeichnung

\*\* Tabellenwert minus 6 Wertpunkte (Alter der Gehölze unter 4 Jahre)

\*\*\* Tabellenwert minus 3 Wertpunkte (Alter der Hecke unter 3 Jahre)

Nach § 20 NatSchG LSA ist ein Eingriff ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt ist.

Bei Gegenüberstellung des Bestandes mit 264.686 BWP und der Planung mit 264.689 BWP ergibt sich kein rechnerisches Defizit. Ein externer grünordnerischer Kompensationsbedarf ist somit nicht erforderlich. Der Eingriff kann vollständig im Geltungsbereich kompensiert werden.

## D. Grünordnerische Maßnahmen

Innerhalb des in Rede stehenden Plangebietes werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgelegt:

HHB 1 Auf der gemäß Planeintrag ausgewiesenen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Strauch-Baum-Hecke, aus überwiegend heimischen Arten, auf einer Fläche von insgesamt 900 m<sup>2</sup> neu anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

HHB 2 Auf der gemäß Planeintrag ausgewiesenen Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Strauch-Baum-Hecke, aus überwiegend heimischen Arten, auf einer Fläche von insgesamt 150 m<sup>2</sup> dauerhaft zu erhalten.

- HSA 1 Auf der gemäß Planeintrag ausgewiesenen Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Streuobstwiese auf einer Fläche von insgesamt 1.000 m<sup>2</sup> dauerhaft zu erhalten.
- HSA 2 Auf der gemäß Planeintrag ausgewiesenen Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Streuobstwiese auf einer Fläche von insgesamt 1.610 m<sup>2</sup> dauerhaft zu erhalten.
- HSA 3 Auf der gemäß Planeintrag ausgewiesenen Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Streuobstwiese auf einer Fläche von insgesamt 3.539 m<sup>2</sup> dauerhaft zu erhalten.
- HSA 4 Auf der gemäß Planeintrag ausgewiesenen Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Streuobstwiese auf einer Fläche von insgesamt 1.800 m<sup>2</sup> dauerhaft zu erhalten.
- HRB Auf der gemäß Planeintrag ausgewiesenen Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Baumreihe auf einer Fläche von insgesamt 100 m<sup>2</sup> dauerhaft zu erhalten.
- HHa Auf der gemäß Planeintrag ausgewiesenen Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Strauchhecke auf einer Fläche von insgesamt 160 m<sup>2</sup> dauerhaft zu erhalten.
- GMA Auf der gemäß Planeintrag ausgewiesenen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist im Zeitraum März bis Mai eines jeden Jahres eine Blühwiese aus ein- und mehrjährigen Wiesenblumen auf einer Fläche von 1.100 m<sup>2</sup> anzulegen.
- Zur Anlage des Grünlandes ist ausschließlich gebietsheimisches Saatgut des Ursprungsgebietes 5 „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“ zu verwenden. Die gebietseigene Herkunft des Pflanzgutes ist auf Verlangen der unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.