

**STADT
BAD SALZUNGEN
WARTBURGKREIS**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 26
"SORGHOFSTRASSE"**

GRÜNORDNUNGSPLAN

GEMARKUNG: Bad Salzungen

Entwurf und Bearbeitung:

Planungsbüro Böhme & Partner GmbH
Beratende und Bauvorlageberechtigte Ingenieure

Michaelisstraße 23
36433 Bad Salzungen

Telefon 03695/69290
Telefax 03695/692921

September 1996

**Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 26 "Sorghofstraße" der Stadt Bad Salzungen
- Wartburgkreis -**

Inhaltsverzeichnis

- 1.0. Aufgabenstellung/rechtliche Würdigung
- 2.0. Bestandsaufnahme
- 3.0. Eingriffsbewertung
- 4.0. Eingriffs - Ausgleichsbilanz
- 5.0. Anlage
 - 5.1. Karte Bestand
 - 5.2. Karte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (zur Festsetzung im Bebauungsplan)
 - 5.3. Empfehlungen zur textlichen Festsetzung im Bebauungsplan

1. Aufgabenstellung/rechtliche Würdigung

Die Stadt Bad Salzungen beabsichtigt im Stadtteil Wildprechtroda die Erstellung eines Bebauungsplanes mit der Zielstellung der Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes. Die Stadt beabsichtigt damit die Wohnbedingungen weiter grundlegend zu verbessern und gegebene Abwanderungstendenzen einzudämmen.

Durch die Überplanung von derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen werden Eingriffe in die Natur und Landschaft im Sinne § 6 Abs. 1 VorlThürNatG vorbereitet. Nach Maßgabe des § 8 a BNatSchG, des § 5 VorlThürNatG sowie des § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB ist der Planungsträger bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen verpflichtet, die damit zusammenhängenden Eingriffe in den Naturhaushalt zu untersuchen und zu bewerten, um daraus mögliche Konsequenzen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abzuleiten. In § 5 VorlThürNatG heißt es dazu: "In den Landschafts- und Grünordnungsplänen sind für den Planungsraum die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege darzustellen". Daraus ableitend sind in den Grünordnungsplänen alle diejenigen Angaben zu machen, die zur Beurteilung des Eingriffes erforderlich sind. Insbesondere betrifft dies:

- die Darstellung und Bewertung der ökologischen Gegebenheiten unter besonderer Hervorhebung wertvoller Biotope,
- die Darstellung von Art und Umfang der zu erwartenden Eingriffe und deren Bewertung und
- die Darstellung der Maßnahmen zur Minderung, zum Ausgleich und zum Ersatz der vorbereiteten Eingriffe.

Im vorliegenden Fall muß von einem Eingriff in Natur und Landschaft ausgegangen werden. Das Plangebiet schließt zwar unmittelbar an die bebaute Ortslage an, ist aber eindeutig dem baulich bisher genutztem Außenbereich zuzuordnen. Insofern ist die Erstellung eines Grünordnungsplanes und die Umsetzung dessen Ergebnisse im Bebauungsplan geboten.

2. Bestandsaufnahme

Allgemeines / Nutzungsstruktur / Schutzgebietsfestsetzung

Die Stadt Bad Salzungen liegt im Werratal zwischen Thüringer Wald und Vorderrhön. Das Plangebiet selbst befindet sich in dem südwestlich des engeren Stadtgebietes gelegenen Ort Wildprechtroda.

Das Plangebiet schließt sich an den westlichen Ortsrand Wildprechtrodas an. Bei einer Höhenlage von ca. 265,00 bis 275,00 m über NN ist das Gebiet als relativ eben zu bezeichnen.

Die sich anschließenden Baugebiete des Ortes sind durch Eigenheime gekennzeichnet. Die Gebiete weisen eine starke Durchgrünung auf. Diese vorhandene Ortsrandsituation wird durch die vorbereitete Bebauung aufgehoben, so das auf deren Neugestaltung bereits im Planungsprozeß ein besonderes Augenmerk zu legen ist. Hier bieten sich sowohl wiederum die Entwicklung von Hausgärten mit hohen Obstbaumbeständen als auch die Ausbildung neuer Heckenstrukturen zur Vernetzung vorhandener Landschaftselemente an.

Das Plangebiet selbst wird überwiegend intensiv ackerbaulich genutzt. Auf der Fläche ist Mais angebaut (ca. 31550 m²). Aufgrund dieser intensiven Nutzung ist eine Ackerbegleitflora, wie sie für extensiv genutzte Äcker typisch ist, nicht ausgebildet. Selbst die Randbereiche zum Feldweg an der nordwestlichen Plangrenze müssen als außerordentlich artenarm klassifiziert werden.

Ca. 2100 m² Fläche im nördlichen Plangelungsbereich werden als Wirtschaftsgrünland bzw. teilweise als Nutzgarten genutzt. Die Fläche ist als artenarme eutrophe Glatthafer- Fettwiese zu charakterisieren. Eine besondere ökologische Wertigkeit ist nicht gegeben.

Die verbleibenden 3920 m² des Plangelungsbereiches sind Feldwege. Wie bereits an anderer Stelle erwähnt ist in deren Bereich keine nennenswerte Flora ausgebildet. Sie stellen jedoch in ihren Rändern eine gute Basis zur Entwicklung von Gehölzstrukturen dar. Dies ist um so bedeutsamer, als daß das Plangebiet derzeit völlig baum- und strauchlos ist.

Die an das Plangebiet angrenzenden Gebiete sind differenziert zu bewerten. In nordöstlicher Richtung schließt sich, wie bereits erwähnt, die bebaute Ortslage an. Aufgrund der zur Wohnbebauung gehörenden Gärten mit teilweise nennenswertem Obstbaumbestand ist dieser Bereich als ökologisch durchaus wertvoll zu bezeichnen. Der hier vorhandene hohe Durchgrünungsgrad sollte auch für das Plangebiet durch geeignete Pflanzgebote festgesetzt werden.

Im Südosten wird das Plangebiet durch die "Sorghof Straße" und dahinterliegende Wiesenflächen begrenzt. Letztere sind der Aue des ca. 80 m entfernten Pfützbaches zuzuordnen. Eine Beeinträchtigung dieser Flächen ist auch perspektivisch auszuschließen, zumal der vorhandene Gehölzbestand entlang des Bachlaufes eine Schutzwürdigkeit des Bereiches im Sinne des § 18 Abs. 1 Ziffer 1 VorlThürNatG unterstellen läßt.

Südwestlich wird das Plangebiet durch Ackerflächen (z. Z. Maisanbau) und intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland (ca. 20 m an der "Sorghof Straße" sowie einen dazwischenliegenden Feldweg begrenzt. Die ökologische Wertigkeit des Bereiches ist relativ gering. Eine Aufwertung durch Anlage einer freiwachsenden standorttypischen Flurholzhecke entlang des Feldweges ist ökologisch sinnvoll. Gleichzeitig erfolgt damit eine harmonische Gestaltung des künftigen Übergangsbereiches zur freien Landschaft.

In nordwestlicher Richtung wird das Plangebiet durch einen Feldweg und einen ca. 20 m breiten Gartenstreifen begrenzt. Die daran anschließenden Flächen unterliegen wiederum einer intensiven ackerbaulichen Nutzung.

Die genannten Gärten mit teilweise Laubenbebauung hinterlassen derzeit einen ungeordneten Eindruck (diverse Ablagerungen, Nutzung als Abstellflächen). Eine Aufwertung sollte durch die Stadt veranlaßt werden. Der vorhandene Feldweg hat teilweise zumindest ansatzweise Hohlwegcharakter. Durch entsprechende Pflanzgebote zur Herausbildung einer Flurholzhecke ist hier eine entscheidende ökologische Aufwertung möglich, und auch geboten. Eine Vernetzung mit südwestlich befindlichen Gehölzbeständen bietet sich an. Die in der Anlage dargestellten Pflanzvorschläge sollten dabei Berücksichtigung finden.

Schutzgebiete aus naturschutz-, wasser- oder bergrechtlicher Sicht sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Geologie/Boden:

Aus geologischer Sicht befindet sich die Fläche im Verbreitungsgebiet von geschichteten Festgesteinen des Unteren Buntsandsteines. Dessen Schichtfolge baut sich aus einer Folge dünnplattig bis bankig abgesonderten Sandsteinen mit Tonsteinzwischenlagen auf. Diese geologischen Gegebenheiten lassen auf einen günstigen Baugrund schließen. Grundwasser dürfte erst unter der voraussichtlichen Gründungstiefe anstehen.

Entsprechende dem geologischen Ausgangsmaterial bestimmen Braunerden mit geringen Basengehalt das Plangebiet. Als Bodenart dominiert schwachlehmiger Sand bis sandiger Lehm mit einem mittleren Skelettanteil.

Klima:

Regionalklimatisch liegt das Gebiet innerhalb der relativ gemäßigten Klimazone, im Übergangsbereich zwischen dem von atlantischer Meeresluft geprägten Klimaraum Nordwestdeutschlands und dem stärker der Festlandsluft ausgesetzten Teil Mittel- und Süddeutschlands. Eine besondere klein- oder lokalklimatische Situation ist nicht zu beschreiben. Lediglich eine gewisse Funktion der Fläche als Kaltluftentstehungsgebiet (nachts) ist zu unterstellen.

Ihr teilweiser Wegfall dürfte jedoch kaum spürbare Auswirkungen haben. Natürliche Abflußbahnen der Kaltluft werden durch die geplante Bebauung kaum beeinträchtigt.

Potentielle natürliche Vegetation:

Die potentielle natürliche Vegetation des betroffenen Naturraumes wird durch einen typischen Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo - Fagetum typicum) sowie einen Hainsimsen-Perlgras-Buchenwald (Melico - Fagetum luzoletosum) gekennzeichnet. Als standorttypische Gehölze sind beispielsweise zu nennen:

Rotbuche	Stieleiche	Hainbuche	Esche	Traubeneiche	Zitterpappel
Feldahorn	Eberesche	Vogelkirsche	Schlehe	Hundsrose	Hasel
Weißdorn	Schneeball	Himbeere	Brombeere	Hartriegel	u.a.

Aus der Feststellung dieser potentiellen natürlichen Vegetation sind insbesondere die Pflanzgebote für die anzulegenden Flurholzhecken entlang der südwestlichen, nordwestlichen und südöstlichen Plangrenze abzuleiten.

Wasser:

Still- und Fließgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Probleme mit hohen Grundwasserständen sind nicht bekannt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

3. Eingriffsbewertung

Auswirkungen auf das Biotoppotential

Aufgrund der oben beschriebenen Bestandssituation sind die Auswirkungen des geplanten Eingriffs auf das Biotoppotential eher als gering zu bewerten. Sie begrenzen sich im ökologischen Sinne im wesentlichen auf die zu erwartende Bodenversiegelung mit der damit verbundenen Erhöhung der Wasserabflußmengen und Reduzierung der Versickerungsflächen. Die Auswirkungen auf die Vegetationssituation sind aufgrund des festgestellten Bestandes im Plangebiet eher als positiv zu werten.

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Ein höherer Stellenwert muß demgegenüber der Bedeutung des Plangebietes für das Orts- und Landschaftsbild beigemessen werden. Besonders zu berücksichtigen ist dabei, daß mit der Planung die derzeit durch Hausgärten mit nennenswerten Obstbaumbestand geprägte Übergangssituation zwischen bebauter Ortslage und freier Landschaft aufgehoben wird und neu zu gestalten ist. Da mit der vorbereiteten Bebauung eine Neugestaltung der Ortseingangssituation Wildprechtrodas einhergeht, sollte durch geeignete planungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen im Bebauungsplan sowie eine hohe Durchgrünung die bestehende Ortsbildsituation aufgegriffen und gesichert werden.

Unter Bezug auf diese Eingriffsschwerpunkte sollte im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen werden:

- a) Anlage einer ca. 5 - 10 m breiten freiwachsenden Flurholzhecke an der östlichen und der südlichen Plangrenze.
Mittels dieses Pflanzgebotes kann relativ kurzfristig ein klarer und harmonischer Übergang zur freien Landschaft geschaffen werden. Gleichzeitig erhält die nahezu baum- und strauchlose nähere Umgebung durch das zu schaffende Landschaftselement eine optische Aufwertung. Auf die Funktion einer solchen Hecke als Lebensraum für diverse Vögel, Kleinsäuger und Insekten muß nicht gesondert hingewiesen werden. Langfristig ist im übrigen eine Fortführung der Hecke in südlicher Richtung, entlang des vorhandenen Feldweges, denkbar und anzustreben.
Ein besonderes Augenmerk ist dabei auf die Bepflanzung der Feldwegränder im Südwesten und im Nordwesten zu legen. Für den Böschungsbereich an der nordwestlichen Plangrenze werden vorwiegend Hundsrose, Schlehe, Himbeere, Brombeere und Weißdorn empfohlen. Für die südwestliche Plangrenze sind daneben großwüchsigeren Arten (Hainbuche, Stiel- und Traubeneiche) vorzusehen.

- b) Mittels geeigneter Pflanzgebote zur Anpflanzung von Großgrün ist eine starke Durchgrünung des Plangebietes zu sichern.
Zunächst ist die Anpflanzung von Bäumen I. Ordnung entlang der neu anzulegenden Erschließungsstraßen zu empfehlen. Damit wird mittelfristig die Entwicklung eines Alleecharakters dieser Straßen erreicht. Zusätzlich ist auf den nicht überbauten Grundstücksflächen ein Gebot zur Anpflanzung einer Mindestzahl hochstämmiger, heimischer Obstbäume festzusetzen. Zwar erfolgt eine Bepflanzung dieser Flächen durch die Bauherren in der Regel sowieso, jedoch sollte durch klare Pflanzgebote die häufig erkennbare Tendenz zur Anpflanzung standortuntypischer Gehölze (Koniferen u. ä.) vermieden werden.

- c) Durch geeignete planungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen ist Einfluß auf eine landschaftsgerechte Einfügung des künftigen Wohngebietes zu nehmen. Geeignet erscheinen dazu die Festsetzungen einer offenen Bauweise, die Begrenzung der max. zulässigen Höhe der baulichen Anlagen durch Festsetzungen zur First- und/oder Traufhöhe sowie die Festsetzung von Dachformen (vorzugsweise Satteldach), -neigung, -farbe und -material.
- d) Zur Minimierung der entstehenden Flächenversiegelung sollte zumindest für Zufahrten, Stellplätze und Gehwege die Verwendung von wasserundurchlässigen Materialien vorgeschrieben werden.

Auswirkungen auf die Forst- und Landwirtschaft:

Durch die vorbereiteten Baumaßnahmen werden umfangreiche landwirtschaftliche Flächen (vgl. Bilanz) in Anspruch genommen. Da es sich hierbei um durchweg bisher intensiv genutzte Flächen (hoher Düngemiteleinatz) handelt, werden die Eingriffsfolge deutlich relativiert.

Klimatische Auswirkungen:

Feststellbare Auswirkungen auf die klimatische Situation am Mikrostandort sind nicht zu erwarten. Der Verlust Kaltluftentstehungsflächen sollte aufgrund der örtlichen Gegebenheiten vernachlässigbar sein.

Auswirkungen auf den Wasserhaushalt:

Diesbezügliche Auswirkungen reduzieren sich auf die Versiegelung bestimmter Teilgebiete und den damit verbundenen Verlust an Regenwasserversickerungsflächen. Maßnahmen zur Reduzierung dessen sollten festgesetzt werden (wasserdurchlässige Befestigung der Zufahrten, Stellplätze und Gehwege, Regenwasserversickerung oder -rückhaltung auf den Grundstücken). Weitere Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt sind nicht zu erwarten.

4. Eingriffs - Ausgleichsbilanz

Der Eingriffs - Ausgleichsbewertung liegt das "Bielefelder Modell" zugrunde.

a) Wertermittlung vor dem Eingriff

Nutzungsart	Fläche (qm)	Biotopwertfaktor	Wertflächeneinheit
Ackerfläche	31550	0,3	9465
Nutzgarten und Intensivgrünland	2100	0,5	1050
Feldweg	3920	0,1	392
Summe	37570		10907

b) Wertermittlung nach dem Eingriff

Nutzungsart	Fläche (qm)	Biotopwertfaktor	Wertflächeneinheit
Straße/Gehwege	6287	0	0
überbaubare Fläche	7496	0	0 *
gärtnerisch anzulegende Fläche	14921	0,3	4446 *
Grünfläche (privat)	6339	0,5	3170
Pflanzgebot (Flurholzhecke)	2627	0,9	2364
Summe	37570		9980

* (Anmerkung)

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Baufelder umfassen eine Gesamtfläche von 22317 m². Die private Grünflächen dürfen bei der Berechnung der zulässigen überbaubaren Fläche nicht hinzugezogen werden. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,3 (plus Zufahrt und Pkw-Stellplätze) dürfen somit maximal 7496 m² Fläche tatsächlich überbaut werden (22317 m² x 0,3 + 40 x 20 m²). Die verbleibenden 14921 m² sind im Sinne des § 9 Abs. 1 ThürBO gärtnerisch anzulegen. Zusätzlich sind die Pflanzgebote des Bebauungsplanes zu beachten.

Der Vergleich des Biotopwertes vor und nach dem Eingriff ergibt somit ein rechnerisches Defizit von 927 Wertflächeneinheiten. Dieses Defizit ist im Plangebiet selbst nicht auszugleichen. Es wird daher empfohlen, die festgesetzte Bepflanzung der Böschung des Feldweges an der nordwestlichen Plangrenze (vgl. dazu Ziffer 3 a dieses Planes) auf einer Länge von 100 m und einer Breite von 5 m in südwestlicher Richtung fortzusetzen. Damit können in naturschutzrechtlich sinnvoller Weise weitere 450 Wertflächeneinheiten an Ausgleich geschaffen werden.

Nicht berücksichtigt bei der Wertermittlung nach dem Eingriff ist die vorgesehene Anpflanzung von ca. 50 großkronigen Alleebäumen entlang der neu anzulegenden Erschließungsstraßen. Bei Zugrundelegung von 20 m² je Baum und einem Biotopwertfaktor von 0,8 ergibt sich daraus ein zusätzlicher Ausgleich von ca. 800 Wertflächeneinheiten.

Damit ergibt sich ein rechnerische Biotopwertüberschuß von etwa 2300 Wertflächeneinheiten nach dem Eingriff.

Der vorbereitete Eingriff kann als ausgeglichen bewertet werden.

5. Anlage

5.1. Karte Bestand

5.2. Karte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (zur Festsetzung im Bebauungsplan)

5.3. Empfehlungen zur textlichen Festsetzung im Bebauungsplan

Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- a) 1. für den Pflanzbereich an der nordwestlichen Plangrenze:
- je 2 m² Fläche ist mindestens ein Strauch der Arten Schlehe, Hundsrose, Hartriegel, Haselnuß und Weißdorn in der Qualität 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm zu setzen.
2. für den Pflanzbereich an der südwestlichen und der südöstlichen Plangrenze:
- je 2 m² Fläche ist mindestens ein Strauch der Pflanzliste, in der Qualität 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm zu setzen.
je 100 m² Fläche ist ein Laubbaum I. oder II. Ordnung gemäß Pflanzliste in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen.
- b) Straßenseitig sind auf den Baugrundstücken Laubbäume I. Ordnung (vorzugsweise Winterlinde - *Tilia cordata* `Greenspire` oder *Acer platanoides* `Columnare`) entsprechen der in der Planzeichnung festgesetzten Standorte in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm zur Ausbildung eines Alleecharakters der Erschließungsstraßen zu pflanzen.
- c) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind grundsätzlich gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Je angefangene 150 m² nicht überbauter Grundstücksfläche (einschl. der privaten Grünflächen) ist dabei mindestens ein standorttypischer Obstbaum in der Qualität Halbstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm zu pflanzen.
- d) Grundsätzlich sind zur Bepflanzung der Grundstücke ausschließlich standorttypische Bäume und Sträucher, vorzugsweise gemäß Pflanzliste, zu verwenden.

Pflanzliste

Es sind grundsätzlich nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze zulässig.

Arten, Bäume I. Ordnung

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fraxinus excelsior	- Esche
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

Arten, Bäume II. Ordnung

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Sorbus intermedia	- Mehlbeere
Prunus padus	- Traubenkirsche
Crataegus "Carrierei"	- Weißdorn, hochstämmig

Arten, Sträucher

Cornus alba	- Weißer Hartriegel
Cornus mas	- Kornelkirsche
Corylus avellana	- Haselnuß
Crateagus laevigata	- Weißdorn
Ligustrum vulgare	- Liguster
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hundsrose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	- Gemeiner Flieder
Viburnum lantana	- Schneeball

Rank- und Kletterpflanze

Akebia quinata	- Akebie
Aristolochia macrophylla	- Pfeifenwinde
Celastrus orbiculatus	- Baumwürger
Clematis - Arten	- Waldrebe
Polygonum aubertii	- Knöterich
Lonicera heckrottii	- Geißblatt
Parthenocissus Arten	- Wilder Wein
Rosa-Sorten	- Kletterrosen

Arten Obstbäume
heimische hochstämmige Sorten

Entwurfsverfasser

Gemeinde Barchfeld

Planungsbüro Böhme & Partner GmbH
Beratende und Bauvorlageberechtigte Ingenieure
Michaelisstraße 23
36433 Bad Salzungen

Bürgermeister

Bad Salzungen, im September 1996