

**Grünordnungsplan für**  
**das Wohngebiet " Am Sportplatz I"**  
**in Groß SanTERSleben**

Gliederung:

1.           Anlaß der Planung
2.           Planungsgrundlagen
3.           Lage, Größe und Einführung in den Untersuchungsraum
  - 3.1          Lage und Abgrenzung des Untersuchungsraumes
  - 3.2          Einführung in den Untersuchungsraum
4.           Bestandsaufnahme und Bewertung der Landschaftspotentiale und der Umweltnutzungen einschließlich des kulturellen Erbes
  - 4.1          Landschaftspotentiale und Landschaftsnutzungen
    - 4.1.1        Boden
    - 4.1.2        Grund- und Oberflächenwasser
    - 4.1.3        Mikroklima, Luft
    - 4.1.4        Biotoppotential und Naturschutz
    - 4.1.5        Siedlungsnutzung
    - 4.1.6        Erholung und Landschaftsbild.
  - 4.2          Kulturelles Erbe
5.           Geplante Nutzungen
6.           Nutzungskonflikte
7.           Maßnahmen der Grünordnung
  - 7.1          Landschaftsstruktur / Landschaftsbild
  - 7.2          Grünordnung, Siedlungsstruktur
  - 7.3          Mikroklima
  - 7.4          Erschließung /Verkehr
  - 7.5          Grund- und Oberflächenwasser
  - 7.6          Boden
  - 7.7          Ersatzmaßnahmen
8.           Vorschläge zur Grünordnung
9.           Begründung
  - 9.1          Erfordernis der Planaufstellung
  - 9.2          Grundlagen der Planung
  - 9.3          Untersuchungsbereich
  - 9.4          Aussagen der Planung
  - 9.5          Rechtsgrundlage
  - 9.6          Kosten und Maßnahmen
10.          Flächenbilanz
11.          Anlagen und Pläne

## 1. Anlaß der Planung

Auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß SanTERSleben wird am westlichen Rand der Gemeinde ein Wohngebiet ausgewiesen. Dieses Wohngebiet soll Wohnraum für Bürger aus Groß SanTERSleben und anderen Gemeinden zur Verfügung stellen. Zur ordnungsgemäßen Vorbereitung der Baumaßnahme wurde ein Bebauungsplan aufgestellt. Entsprechend § 7 NatSchG LSA wird dieser Grünordnungsplan erarbeitet. Da für die Gemeinde Groß SanTERSleben kein Landschafts- oder Landschaftsrahmenplan vorliegt, können bei der Planung keine regionalen bzw. überregionalen Ziele des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigt werden. Das Wohngebiet liegt am Westrand der Gemeinde Groß SanTERSleben, zwischen den Orten Groß SanTERSleben und Schackensleben. Erschlossen wird das Wohngebiet über die Kreisstraße 150, Groß SanTERSleben - Schackensleben, gleichzeitig bildet die Straße die nördliche Begrenzung des Gebietes. Im Westen grenzt das Gebiet an intensiv genutzte Ackerflächen, im Osten durch Sportflächen (lt. Flächennutzungsplan, z.Z. Acker) und im Süden wird das Wohngebiet durch die Wiesenfläche am Graben (Groß SanTERSlebener Graben) begrenzt.

## 2. Planungsgrundlagen

Planungsgrundlagen /- richtlinien für die Erarbeitung des Grünordnungsplanes bilden:

- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatG '87), und hier besonders § 8 " Eingriffe in Natur und Landschaft",
- das Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) und hier besonders § 7 " Landschafts- und Grünordnungspläne",
- das Baugesetzbuch (BBauGB) und hier besonders § 9 " Inhalt des Bebauungsplanes",
- Bebauungsplan des Wohngebietes "Am Sportplatz I" in Groß SanTERSleben des Planungsbüros Magdeburg p.m.i. Oktober 1992
- eigene Erfahrungen zur inhaltlichen und methodischen Umsetzung.

Ziel des Grünordnungsplanes ist, es nach § 4 (NatSchG LSA); "die Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den Planungsraum zu erarbeiten, darzustellen und zu begründen".

### 3. Lage, Größe und Einführung in den Untersuchungsraum

#### 3.1 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsraumes

##### **Bearbeitungsgrenzen:**

Im Norden wird das Wohngebiet durch die Landstraße Groß Santersleben - Schackensleben begrenzt. Entlang dieser Straße steht eine geschlossene Kirschbaumallee.

Über diese Straße wird das Wohngebiet erschlossen.

Im Osten grenzt die Fläche an den Sportplatz, entsprechend des Flächennutzungsplanes soll die Sportfläche bis zum Feldweg im Süden vergrößert werden. Zur Zeit werden diese Flächen als Acker genutzt.

Im Süden wird das Wohngebiet durch einen Feldweg begrenzt. Hinter dem Feldweg schließt sich eine Wiesenfläche an (intensiv genutztes Grünland), weiter südlich fließt dann der Groß Santerslebener Graben (Dorfgraben).

Im Westen grenzt das Wohngebiet an intensiv genutzte Ackerflächen.

##### **Lage im Raum:**

(Siehe Übersichtsplan 1)

Groß Santersleben liegt ca. 12 km westlich von Magdeburg in der Börde. Man erreicht Groß Santersleben über die Bundesstraße 1, muß dann in Irxleben in Richtung Hermsdorf abbiegen und erreicht dann Groß Santersleben nach rund 5 km.

Die A2 Hannover - Berlin verläuft ca. 1 km südlich der Gemeinde. In Groß Santersleben entspringt der Dorfgraben (IK 35 Dorfgraben). Der Dorfgraben ist ein Flachlandbach und mündet nach ca. 1,5 km in die Olbe.

Dieser Graben entwässert das Gelände um Groß Santersleben, auch das Wohngebiet wird in diesen Graben entwässern.

Das Wohngebiet erweitert die Gemeindefläche in Richtung Westen. Zwischen dem Wohngebiet und der Gemeinde wird der Sportplatz erweitert, im Flächennutzungsplan wurden die Flächen südlich des Sportplatzes als "Sondergebiet Sport" gekennzeichnet.

#### 3.2 Einführung in den Untersuchungsraum

Die Gemeinde Groß Santersleben liegt im Landschaftsraum der "Magdeburger Börde", im Süd-Osten des Kreises Haldensleben. Der Kreis Haldensleben ist ein Teil des Regierungsbezirkes Magdeburg im Land Sachsen-Anhalt. Bis zur Landeshauptstadt Magdeburg sind es etwa 12 km Luftlinie. Durch die Nähe zur Landeshauptstadt ist die Nachfrage nach Wohnbaustandorten zu erklären.

Groß Santersleben ist ein Dorf mit großen regionaltypischen Bauernhöfen.

Die "Hohe Börde" entstand hauptsächlich während der Eiszeit (Saaleeiszeit, Drenthe Stadium), durch nacheiszeitliche Ausräumungsprozesse wurden die jetzigen Oberflächenformen geschaffen.

Wichtig für die Beurteilung des Raumes sind die sehr fruchtbaren Böden, während der Weichseleiszeit wurde in der Börde Löß angeweht.

Dieser LÖß verwitterte im Laufe der Zeit zu Schwarzerde. Durch die fruchtbaren Böden wird die gesamte Börde vorrangig ackerbaulich genutzt. Wälder gibt es so gut wie gar nicht, es gibt einige Feldgehölze an erosionsgefährdeten oder landwirtschaftlich unnutzbaren Standorten. In den letzten 20 Jahren wurden verstärkt Windschutzpflanzungen angelegt um der fortschreitenden Winderosion vorzubeugen.

#### 4. Bestandsaufnahme und Bewertung der Landschaftspotentiale und der Umweltnutzungen einschließlich des kulturellen Erbes.

##### 4.1 Landschaftspotentiale und Landschaftsnutzungen

###### 4.1.1 Boden

Der Unterbau besteht aus den Gesteinen des Flechtinger Höhenzuges (im wesentlichen Grauwacke). Über diesen Gesteinen findet man eiszeitliche Ablagerungen. Überdeckt wird das Festgestein von bis zu 20 - 30 m mächtigen Lockergesteinsschichten.

Dabei handelt es sich vorwiegend um Geschiebemergel mit sandigen Einlagerungen.

Im wesentlichen wurde die Oberfläche während des Drenthe-Stadiums gebildet. Durch nacheiszeitliche Ausräumungsprozesse entstanden die sanften Täler der Olbe und des Dorfgrabens.

Während der Weichsel-Kaltzeit (beginn vor ca. 100 000 Jahren) entstand unter randarktischen Bedingungen durch die Anwehung von Lösssedimenten eine ungefähr 2,0 m starke Lössschicht in der Börde. Aus dem Löss entwickelte sich Schwarzerde, Teschernosem, nach Stremme schwarzer Steppenboden.

Die Schwarzerde der Magdeburger Börde besitzt eine hohe Bodenfruchtbarkeit.

Für das Gemeindegebiet wird eine Ackerzahl von rund 92 und als Bodenart wird sandiger Lehm /Lehm angegeben. Natürliche Standorteinheit : LÖ 1a; milde, schwarzerdeähnliche Lössböden, lößbestimmte Schwarzerden.

Der Boden ist "Hoch Empfindlich" gegenüber Flächenentzug und Versiegelung, da er durch diese Maßnahmen alle seine Funktionen im Naturhaushalt verliert. Der Boden nimmt eine zentrale Stellung im Naturhaushalt ein, einmal als Lebensraum für Pflanzen und Tiere und zum anderen als Wasser und Nährstoffspeicher.

Der Untersuchungsraum wird intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Es kann eingeschätzt werden, daß auch der Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche einen Eingriff entsprechend NatSchG LSA darstellt.

#### 4.1.2 Grund- und Oberflächenwasser

Der Untersuchungsraum entwässert in den Dorfgraben, einem Zufluß der Olbe. Der gesamte Untersuchungsraum ist zum Dorfgraben geneigt. Im Untersuchungsraum steht das Grundwasser im direkten Zusammenhang mit der Wasserführung des Dorfgrabens.

Der Dorfgraben ist starkt organisch belastet. Die Gemeinde Groß Santersleben wird durch den Wasserlauf entwässert. Die Gemeinde besitzt keine zentrale Abwasserreinigung und es fließen die Abwässer mehr oder weniger geklärt in den Graben. Weithin werden die Ackerflächen bis zur Böschungsoberkante des Graben bestellt. Dadurch werden viele Nährstoffe und Agrarchemikalien in den Graben gespült. Der Dorfgraben wird durch den Bebauungsplan nicht direkt berührt.

Es besteht im Untersuchungsraum eine generelle Empfindlichkeit gegenüber Versiegelung, da die Grundwasserneubildung eingeschränkt wird.

Für die nächsten Jahre ist der Anschluß der Gemeinde Groß Santersleben an eine zentrale Abwasserreinigung in Hermsdorf geplant.

#### 4.1.3 Mikroklima / Luft

Nach der Einteilung im Klimaatlas rechnet der Untersuchungsraum zum "Börde und mitteldeutschen Binnenklima". Wiederholt wird der Magdeburger Raum auch, unter Zugrundelegung der Jahresniederschlagssumme zum sogenannten mitteldeutschen Trockengebiet gerechnet. Überregional liegt der Untersuchungsraum in der Übergangszone zwischen atlantischem und kontinentalem Klima, wobei kontinentale Elemente überwiegen.

Zur Verdeutlichung der Angaben werden in der Tabelle 1 die Klimadaten für den Raum Magdeburg dargestellt.

Diese Werte könne in etwa auf den Untersuchungsraum übertragen werden. Für den Untersuchungsraum gibt es keine Angaben zum Klima.

Tabelle 1

**Klimadaten Großraum Magdeburg**  
 (Daten der Wetterwarte Magdeburg 1989)

Monat	Monatsmittel Temp. C°	Regen [mm]	Nebel- tage	Frost- tage <0°C	Eis- tage max. 0°C	Sommer- tage >25°C
Januar	-0,6	34	7,5	19,7	8,4	-
Februar	0,1	29	7,3	18,0	6,6	-
März	3,7	35	4,6	14,3	1,2	0
April	8,6	40	2,8	5,4	-	0,3
Mai	13,4	50	1,3	0,4	-	2,7
Juni	17,0	64	0,5	-	-	8,0
Juli	18,1	61	0,4	-	-	10,1
August	18,0	56	1,3	-	-	9,4
September	14,5	37	3,7	-	-	2,8
Oktober	9,4	34	8,7	2,8	-	0,1
November	4,7	39	8,1	8,2	1,2	-
Dezember	1,2	42	7,3	15,8	6,0	-
Jahres- mittel	9,0	Σ 521	Σ 53,4	Σ 84,6	Σ 23,4	Σ 33,4

Die Hauptwindrichtung ist Westen (rund 20,4%). Der Magdeburger Raum gehört zu den wärmsten Gebieten in den neuen Bundesländern. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 9,0 °C, die Januartemperatur, also die tiefsten des Jahres, liegen im Magdeburger Raum über 0°C - -1°C.

Das Mikroklima wird im Untersuchungsraum durch die Geländeform und die Vegetationsstruktur beeinflusst. Wichtig für den Untersuchungsraum ist die Kleingartenanlage. Mit ihrem Baumbestand besitzen diese Flächen ein großes Potential zur Reinigung der Luft.

Der Untersuchungsraum wird großflächig als Acker genutzt und ist dadurch relativ gering empfindlich gegenüber Veränderungen. Durch die Versiegelung wird zwar das Mikroklima negativ beeinflusst, aber durch die offene Bebauung und dem Anteil von Grünflächen werden diese Nachteile ausgeglichen. Im Bereich des Dorfgrabens kann es zur Ansammlung von Kaltluft kommen.

Dies ist von geringer Bedeutung, da der Bebauungsplan zum Dorfgraben eine größere Distanzfläche vorsieht und die Kaltluft in Richtung Olbe abfließen kann.

#### 4.1.4 Biotoppotential und Naturschutz

##### Vegetation:

Pflanzengeographisch gehört der Untersuchungsraum zur "Börde" dem sogenannten "Magdeburger Ackerland". Dieser pflanzengeographische Bezirk deckt sich ungefähr mit dem Mitteldeutschen Trockengebiet (500 mm Jahresisohyete). Im Mitteldeutschen Trockengebiet nimmt der Magdeburger Raum eine Grenzlage ein. Dies ist anhand der Verbreitung einer Reihe von Arten abzulesen.

Die Börde gehört zum Areal des lindenreichen Eichen-Hainbuchenwaldes (Galio-Carpinetum), in dem die Winterlinde (*Tilia cordata*) als kontinentales Element im Vergleich zur Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*) hervortritt. Der Wald im Mitteldeutschen Trockengebiet wird meist kurz als Eichenmischwald bezeichnet. Im Untersuchungsraum und in der näheren Umgebung sind solche Wälder nicht mehr vorhanden.

Typisch für die Börde ist die Waldlosigkeit. Die fruchtbaren Böden werden größtenteils intensiv ackerbaulich genutzt. Es hat sich auf den Äckern eine charakteristische Unkrautgemeinschaft, der Kleine Wolfsmilch und Echte Nachtnelke (*Euphorbia-Melandrietum*), eingestellt.

Unter den heutigen Klimabedingungen würden sich im Untersuchungsraum Wälder ausbreiten, zunächst vom Charakter des Traubeneichen-Linden-Hainbuchen-Waldes, in der Sukzession dann wahrscheinlich immer mehr mit Beteiligung der Rotbuche. In der Nähe des Bauerngrabens würde je nach Feuchtigkeit ein Auwald (Hartholzaue) oder ein Erlen-Eschenwald entstehen

Folgende Biotoptypen wurden im Untersuchungsraum angetroffen:

- Nährstoffreiche Hochstaudenflur entlang des Dorfgrabens.
- Ackerfläche, teilweise Brache, ansonsten intensiv genutzt.
- Intensiv Grünland zwischen Weg und Graben.
- Einzelbäume, Apfelhochstamm am Weg, der Rest einer Allee entlang des Feldweges. Pappel am Graben.
- Pappelpflanzung am Sportplatz.

Wichtig sind auch die dichten Gebüsch entlang der Autobahn und auf den Böschungen der Unter- bzw. Überführungen. Ein Seitenarm des Dorfgrabens wurde im Zuge von Meliorationsmaßnahmen verrohrt. Dieser Graben verlief etwas weiter südlich zwischen dem Dorfgraben und der Autobahn. Teilstücke des Grabens sind im Gelände durch eine Pappelreihe markiert.

#### **Fauna:**

Die Artenvielfalt der Tierwelt ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sehr stark zurückgegangen. Durch die Großschlagbildung und eine Monotonie der Fruchtarten wurde diese Entwicklung noch verstärkt.

Von den Säugetieren sind besonders das Feldreh, das Schwarzwild, der Feldhase und der Fuchs zu nennen. Der Hamster, der einst typisch für die Börde war, ist durch das Tiefpflügen und die Ernte mit Mähreschern stark dezimiert worden.

Charakteristische Brutvögel der Börde sind neben der Feldlerche und der Schafstelze besonders das in seinem Bestand wieder leicht zunehmende Rebhuhn.

Bemerkenswert ist das reiche Vorkommen von Greifvögeln, besonders Rotmilan und Mäusebussard. Die Kleinvögelpopulationen sind besonders in Siedlungsnähe, in den verstreuten Gebüsch und Feldgehölzen vertreten.

### **4.1.5 Siedlungsnutzung**

Der Untersuchungsraum wird ausschließlich als Acker intensiv genutzt.

### **4.1.6 Erholung und Landschaftsbild**

#### **Erholung:**

Der Untersuchungsraum wird nicht direkt zur Erholung genutzt. Durch den Bau des Wohngebietes wird die Blickbeziehung vom Sportplatz auf die Ackerflächen in der Niederung des Dorefgrabens zerstört.

#### **Landschaftsbild:**

Durch die Bebauung wird das Landschaftsbild nachhaltig verändert. Es wird freie Ackerfläche bebaut, dadurch wird die Gemeinde Groß Santersleben erweitert und es verändert sich das Landschaftsbild. Durch die Lage des Wohngebietes in einem Tal hat die Veränderung keine große Fernwirkung.

## **4.2 Kulturelles Erbe**

Im Untersuchungsraum sind keine Kunst-, Bau- oder archäologischen Denkmale bekannt.

## **5. Geplante Nutzungen**

Mit den folgenden Parametern soll auf der Fläche des Untersuchungsgebietes ein Wohngebiet errichtet werden.

- Festsetzung als "Allgemeines Wohngebiet".
- Mass der baulichen Nutzung:
  - + Grundflächenzahl 0.4 GRZ als Höchstmaß.
  - + ein Vollgeschoß.

- + Geschoßflächenzahl 0,5 als Höchstmaß.
- + Es wird eine offene Bauweise vorgeschrieben.
- + Die Flächen dürfen differenziert mit Einzelhäusern oder Doppelhäusern bebaut werden.
- + Es wird eine Dachneigung von 25 - 45 ° vorgeschrieben.

Entlang der Westgrenze des Wohngebietes soll ein Lärmschutzwall mit Bepflanzung angelegt werden.

## 6. Nutzungskonflikte

1. Versiegelung und Entzug von landwirtschaftlicher Nutzfläche (Boden) mit allen negativen Folgen für die Umwelt, in den Bereichen Klima, Boden, Wasser, Natur.
2. Verlust von Lebensräumen von Tieren und Pflanzen durch Flächenverlust, Verlärmung oder Störung durch die Bebauung.
3. Störung der Beziehungen zwischen der Gemeinde und der offenen Landschaft.

## 7. Maßnahmen zur Grünordnung

### 7.1 Landschaftstruktur / Landschaftsbild

Der optische Eindruck einer Landschaft - das Landschaftsbild - wird durch körperbildende, flächige, linienhafte und punktförmige Strukturen gebildet. Ein Landschaftsraum wird nach den Kriterien "Schönheit", "Vielfalt" und "Eigenart" bewertet.

Der Untersuchungsraum ist ein Teil der Magdeburger Börde. Die Börde wird durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Der Untersuchungsraum bildet den Ortsrand der Gemeinde Groß SanTERSleben, den Übergang zur freien Landschaft.

Maßnahmen im Untersuchungsraum:

Bepflanzung der Straßen mit Bäumen, Bepflanzung der Grundstücksgrenzen und der Grundstücke. Bepflanzung der Grenzen des Wohngebietes mit Bäumen und Sträuchern. Naturnahe Gestaltung der Flächen entlang des Dorfgrabens, mit der Renaturierung des Dorfgrabens, der flächigen Anpflanzung von Feldgehölzen (Erle, Weiden und Eschen) und der naturnahen Gestaltung des Regenwasserrückhaltebeckens.

### 7.2 Grünordnung, Siedlungsstruktur

Bau und Begrünung des Zentrums des Wohngebietes mit einer Grünanlage. Durch die Bepflanzung der Straßen, der Grenzen und die Pflanzungen am Dorfgraben wird das Wohngebiet gegliedert und in die Landschaft eingebunden.

### 7.3 Mikroklima

Zur Verbesserung des Mikroklimas werden pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche je ein Großbaum gepflanzt. Durch einen großen Bestand an Bäumen wird das Mikroklima positiv verändert. Als Windschutz soll die Rahmenpflanzung wirken. Am Dorfgraben dient die breite Pflanzung neben den Sicht- und Immissionschutz auch dem Ausgleich (Pufferung) der Temperatur und der Luftfeuchtigkeit.

### 7.5 Erschließung / Verkehr

Alle Parkplätze und Nebenflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen, um den Abflußbeiwert zu verringern und um die Versickerungsfläche zu vergrößern. Der natürliche Wasserkreislauf bleibt erhalten. Die Erschließungs- und Anliegerstraßen sind mit Bäumen zu bepflanzen.

### 7.5 Grund- und Oberflächenwasser

Um den Eingriff in den Grundwasserhaushalt des Untersuchungsraumes zu verringern soll das Regenwasser soweit wie möglich versickert werden. Das Oberflächenwasser wird in einem Regenwasserrückhaltebecken am Dorfgraben aufgefangen. Dieses Wasserbecken soll naturnah gestaltet werden. Dabei sind folgenden Grundsätze zu beachten:

- Abwechslungsreiche Gestaltung der Gesamtanlage.
- Tiefwasserzonen mit einem min. Wasserstand von ca. 1,0 m.
- Flachwasserzonen.
- Ufer mit einer unterschiedlichen Neigung von 1:10 bis zu Steilufern.
- Abwechslungsreiche Bepflanzung der Ufer mit standorttypischen, einheimischen Gehölzen.

### 7.6 Boden

Der bei der Errichtung von Erschließungs- und Hochbauten gewonnene Mutterboden ist getrennt vom Unterboden sachgerecht zu deponieren und soweit möglich, zur Abdeckung von neu geschaffener Geländefläche, wiederzuverwenden (DIN 18915).

### 7.7 Ersatzmaßnahmen

Da im Untersuchungsraum der Eingriff nicht ausgeglichen werden kann, sind Ersatzmaßnahmen notwendig. Nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde werden folgende Ersatzmaßnahmen festgelegt:

- Ersatzmaßnahme

Der Dorfgraben ist ein stark belasteter Bach der in Groß Santersleben entspringt. Durch die geplante zentrale Abwasserreinigung wird der Bauerngraben in den nächsten Jahren stark entlastet.

Um die ökologischen Funktionen des Gewässers zu aktivieren soll der Dorfgraben beidseitig einen 10m breiten Gewässerrandstreifen erhalten. Dieser Randstreifen muß extensiv genutzt werden und ist locker mit einheimischen, standorttypischen Gehölzen zu bepflanzen. Im Verlauf des Grabens sind zwei Grabentaschen als Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen anzulegen.

Um den Wasserstand anzuheben sind im Dorfgraben Sohlschwellen aus versetzt geschlagenen Pfahlreihen einzubauen.

## 8. Vorschläge zur Grünordnung

### Grünordnerische Vorschläge zur Grünstruktur:

#### Öffentliche und private Grünflächen:

(gem. § 9 Abs.1 Nr.15 BBauG)

- Öffentliche Grünanlage, Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in unregelmäßiger Anordnung.

#### Pflanzgebot:

(gem. § 9 Abs.1 Nr.25a BBauG)

- Pfg. 1 EINZELBÄUME  
Zur Gliederung des Baugebietes sowie zur Verbesserung des Wohnumfeldes und des Siedlungsklimas sind je 300m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen (Hausbaum), entsprechend der Artenliste (Stärke mind. 16 - 18 cm Stammumfang).

#### Pflanzbindung:

(gem. § 9 Abs.1 Nr.25b BBauG)

- Pfb. 1 ALLEE  
Die Obstbaumallee an der K 37 Groß Santersleben - Schackensleben ist zu erhalten.

### Grünordnerische Vorschläge zur Siedlungsstruktur:

- VORGÄRTEN:  
Durch die lockere Bebauung entstehen meist große Vorgärten, welche durch ihre vielfältige Begrünung mit Bäumen, Sträuchern, Rasen und Stauden das Ortsbild prägen.  
Die Artenzusammensetzung soll sich an den einheimischen Laubgehölzen orientieren.

**Pflanzgebot:**

(gem. § 9 Abs.1 Nr.25a BBauG)

- SCHUTZWALL;

Bepflanzung des Lärmschutzwalles, zur Verbesserung des Lärmschutzes und zur Einbindung des Wohngebietes in die Landschaft (max. Höhe des Walles 3,0 m über Gelände) soll der Wall mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen bepflanzt werden. Die Artenzusammensetzung ist an den Lindenreichen-Eichenmischwald gebunden.

**Grünordnerische Vorschläge zur Erschließung:**

- VERKEHRSFLÄCHE; Straßen, Fuß- o. Radwege

(gem. § 9 Abs.1 Nr.11 BBauG)

In den Erschließungs- und Anwohnerstraßen sind im Abstand von max. 15 m Laubbäume zu pflanzen oder nach max. 5 Stellflächen.

(mindestens Stammumfang 18-20cm, Hochstämme)

Die Stellflächen und Zufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen, um den Abflußbeiwert zu vermindern und somit die Versickerungsfläche zu vergrößern.

**Pflanzgebot:**

(gem. § 9 Abs.1 Nr.25a BBauG)

- Pfg. 3 BEPFLANZUNG DER FELDWEGE

Die gekennzeichneten Feldwege sind beidseitig mit Wildobsthochstämmen zu bepflanzen

(Prunus avium). Dadurch wird das Wohngebiet in die Landschaft eingebunden.

**Grünordnerische Vorschläge zur Landschaftsstruktur:**  
(gem. § 9 Abs.1 Nr.20 BBauG)

- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Als Ausgleich für die Versiegelung im Wohngebiet wird die Fläche zwischen Weg und Dorfgraben, sowie der Dorfgraben entsprechend den Zielen des Naturschutzes gestaltet.

**Pflanzgebot:**

(gem. § 9 Abs.1 Nr.25a BBauG)

- Pfg. 4 FELDGEHÖLZ

Anpflanzung eines lockeren, standortgerechten, artenreichen Laubmischwaldes zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Luftreinigung, zum Bodenschutz und als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

- WASSERFLÄCHE  
(gem. § 9 Abs.1 Nr.16 und 20 BBauG)  
Das Regenwasserrückhaltebecken ist entsprechend den Zielen des Naturschutzes abwechslungsreich zu gestalten. (Tief- u. Flachwasserzonen, standortgerechte Bepflanzung, mind. Wasserstand von 1,0m)

**Ersatzmaßnahmen:**

- für den Eingriff in Natur und Landschaft sind ausserhalb des Bebauungsgebietes Ersatzmaßnahmen notwendig. Diese sind auf Plan 3 dargestellt.
- **Ersatzmaßnahme 1**  
Gewässerrandstreifen beidseitig 10 m breit, von der Mündung in die Olbe bis zur Ortslage, extensiv nutzen
- **Ersatzmaßnahme 2**  
Lockere Bepflanzung des Randstreifens mit einheimischen standortgerechten Gehölzen
- **Ersatzmaßnahme 3**  
Anlegen von zwei Grabentaschen entsprechend Detail
- **Ersatzmaßnahme 4**  
Einbau von drei Sohlschwellen aus einer versetzt angeordneten Doppelreihe Holzpfählen.

## 9. Begründung ( gemäß § 4 und 7 NatSchG )

### 9.1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Groß SanTERSleben hat für das Wohngebiet "Am Sportplatz I" einen Bebauungsplan aufgestellt. Dieses Bauvorhaben bedingt erhebliche Eingriffe in die Natur, die sich in vielfacher Hinsicht nachhaltig auf den Naturhaushalt auswirken. Die rechtlichen Erfordernisse für die Ausarbeitung eines Grünordnungsplanes sind daher gemäß § 7; 8; 9 und 10 des NatSchG Sachsen-Anhalt gegeben.

## 9.2 Grundlagen der Planung

Für den Planungsraum lag der Bebauungsplan, erarbeitet vom Planungsbüro Magdeburg p.m.i. vor.

Da für den Planungsraum detaillierte Grundlagen in Form von Landschaftsplänen bzw. Landschaftsrahmenplänen fehlen, wurde daher als Vorgabe zum Grünordnungsplan eine Landschaftsanalyse über die Landschaftsstrukturen und Landschaftsfunktionen erarbeitet. Aus diesen Planunterlagen sind unmittelbar Aussagen über das Erfordernis grünordnerische und damit bauleitplanerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BBauG zu entnehmen.

## 9.3 Untersuchungsbereich

Der Grünordnungsplan umfaßt einmal die Flächen des Bebauungsplanes und weiterhin die Ersatz- und Ausgleichsflächen. Die Flächen sind im Grünordnungsplan dargestellt.

## 9.4 Aussagen der Planung

Im Untersuchungsraum eines Grünordnungsplanes muß versucht werden alle auf den Naturhaushalt einwirkenden Faktoren zu erfassen und auszuwerten.

1. Die vorhandenen Grünbestände, einerseits in ihrer Wirkung als Rückzugsraum für Pflanzen und Tiere, andererseits als Ansatzpunkt für Neupflanzungen zur Sicherung der Lebensräume von Menschen, Tieren und Pflanzen, wurden erfaßt.
2. Bedingt durch die Lage und Größe des Untersuchungsraumes kann zu den Auswirkungen auf das Klima nur allgemein hingewiesen werden (Siehe Punkt 4.1.3).
3. Ziel der Planung war die Minderung der Auswirkungen unmittelbarer menschlicher Eingriffe in den Naturhaushalt, insbesondere durch Überbauung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen.
4. Gestaltung des westlichen Gemeinderandes von Groß Santersleben als harmonischen Übergang in die offene Agrarlandschaft. Verbesserung des Landschaftsbildes.
5. Aufwertung stark belasteter Bereiche am Dorfgraben als Ausgleich für den Verlust an Lebensräumen und der Versiegelung von Flächen.

## 9.5 Rechtsgrundlage

Zur Sicherung der Planung wurde in den Festsetzungen des Grünordnungsplanes auf eine eindeutige Bezugnahme auf § 9 Abs. 1 BBauG geachtet. Die einzelnen Festsetzungen wurden in den erläuternden Textformulierungen hinsichtlich ihrer Einfügung in den Katalog des § 9 Abs. 1 BBauG überprüft. Sie sind daher zur Übernahme in den Bebauungsplan geeignet.

## 9.6 Kosten der Maßnahme

Im Geltungsbereich des Grünordnungsplanes sind zur Übernahme in den Bebauungsplan auf öffentlichen Flächen die folgenden Maßnahmen vorgesehen:

- Bepflanzung des Straßenraumes mit Bäumen  
Hochstämme als Allee

rund: 85.000,00 DM

Stärke der Bäume <sup>12 - 14</sup> 16 - 18 cm, Baumabstand rund 15 m

Baumarten:

Prunus avium "Plena", Acer platanoides, Tilia cordata,  
Aesculus x carnea "Briotii", Quercus robur, Fraxinus excelsior

- Anpflanzen eines flächigen Feldgehölzes auf der Ausgleichsfläche am Dorfgraben.

rund: 30.000,00 DM

- Anpflanzen eines flächigen Feldgehölzes auf dem Lärmschutzwall

rund: 95.800,00 DM

- Bepflanzung der Feldwege am Rand des Bebauungsplanes

rund: 35.000,00 DM

### Ersatzmaßnahmen:

- Ersatzmaßnahme 1

Erwerb oder Pacht des Gewässerrandstreifens durch die Gemeinde und extensive Nutzung der Flächen.

Für diese Maßnahme kann der Aufwand nicht eingeschätzt werden.  
Fläche 2,2 ha

- Ersatzmaßnahme 2

Lockere Bepflanzung des Gewässerrandstreifen am Dorfgraben

rund: 10.000,00 DM

- Ersatzmaßnahme 3  
Ausbaggern von zwei Grabentaschen

rund: 44.000,00 DM

- Ersatzmaßnahme 4  
Einbau von drei Sohlschwellen im Dorfgraben

rund: 1.000,00 DM

**Gesamtsumme: 300.800,00 DM**

Darüberhinaus sind die Festsetzungen auf den Grundstücken zu erfüllen. Die notwendigen Aufwendungen überschreiten den Rahmen des hinsichtlich der möglichen Nutzung zumutbaren nicht (§ 39 BBauG). Ansprüche auf Ersatzleistungen i. S. § 43 BBauG sind daher nicht zu erwarten.

## 10. Flächenbilanz:

Fläche des Bebauungsplanes	:	92000 m <sup>2</sup>	=	9,20 ha
Versiegelte Fläche max.	:	41400 m <sup>2</sup>	=	4,14 ha
Grünfläche in Wohngebiet	:	50600 m <sup>2</sup>	=	5,06 ha
Fläche der Ausgleichsmaßnahmen mit Regenwasserrückhaltebecken	:	27000 m <sup>2</sup>	=	2,70 ha
Fläche der Ersatzmaßnahmen (Gewässerrandstreifen)	:	22000 m <sup>2</sup>	=	2,20 ha
<u>Summe Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen</u>			=	<u>4,90 ha</u>
Anpflanzung auf dem Lärmschutzwall	:	6255 m <sup>2</sup>	=	0,62 ha

## 11. Anlagen und Pläne

- Plan 1 - Lage im Raum
- Plan 2 - Grünordnungsplan
- Plan 3 - Ersatzmaßnahmen - Bestandsaufnahme

  
Wolfram Westhus  
Landschaftsarchitekt  
Büro SCHUBE + WESTHUS  
November 1992

