

# **Stadt Landsberg**

## **Bebauungsplan Nr. 7-BP 13 „Erweiterung Industriegebiet II“ in Queis**

---

### **Bewertung und Bilanzierung des grünordnerischen Eingriffs**

Januar 2023

## Inhaltsverzeichnis

<b>A.</b>	<b>Naturhaushalt - Schutzgüter .....</b>	<b>3</b>
1.	Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Arten und ihre Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild .....	3
2.	Projektbedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter .....	4
3.	Schutzgutbezogene Beurteilung des Eingriffs.....	5
<b>B.</b>	<b>Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung.....</b>	<b>7</b>
1.	Biotopwertermittlung .....	7
2.	Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz.....	8
<b>C.</b>	<b>Ökopolprojekt 34.....</b>	<b>10</b>
<b>D.</b>	<b>Grünordnerische Festsetzungen .....</b>	<b>11</b>
<b>E.</b>	<b>Hinweise zum bestehenden Pflanzgebot .....</b>	<b>11</b>
<b>F.</b>	<b>Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung .....</b>	<b>12</b>

## **A. Naturhaushalt - Schutzgüter**

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

#### Boden

Der sorglose Umgang mit dem Schutzgut Boden und Eingriffe in den Stoffhaushalt haben den Boden in vielen Fällen stark geschädigt.

In der Karte erosionsgefährdeter Gebiete im Land Sachsen – Anhalt sind mäßig schutzbedürftige bis stark schutzbedürftige Zonen ausgewiesen. Dies sind schwerpunktmäßig diejenigen Flächen, die durch Wasser- oder Winderosion bereits geschädigt und weiterhin gefährdet sind.

#### 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 der Verkehr. 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 Biotope und ihre Vernetzung ist Aufgabe der Landschaftsplanung.

#### Landschaftsbild

Der Schutz des Landschaftsbildes ist eines der Ziele 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. Projektbedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter**

### Boden

Der Boden ist als Speicher, Filter, Puffer und Lebensraum unersetzbar und besitzt gemäß § 202 BauGB Schutzwürdigkeit.

Beeinträchtigungen des Naturpotentials Boden sind u.a. in folgender Weise zu erwarten:

- Zerstörung bzw. Vermischung des natürlichen Bodengefüges infolge von Abtrag, Verbringung und Zwischenlagerung
- 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 anderen Schutzgüter. Es besitzt Regularfunktion, ist Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten und verbindet aquatische, amphibische und terrestrische Ökosysteme.

Zu den Beeinträchtigungen des Wassers gehören:

- erhöhter oberflächiger Abfluss des Niederschlagswassers durch Minderung von Sickerflächen wegen Überbauung der Oberfläche
- stoffliche, biologische und sonstige Veränderungen durch Abwässer, Abwärme etc.

### Klima, Luft, Lärm

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

Hauptbeeinträchtigungen können entstehen durch:

- Lärm- und Schadstoffemissionen in der Bauphase
- Erwärmung der Luft und Verringerung der relativen Luftfeuchte durch Verbrennungsprozesse und Überbauung

### Arten und Lebensgemeinschaften

Der Biotop ist der 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 Lebensräumen durch Schädigung 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:

- Zersiedlung bzw. Zerschneidung der Landschaft
- Beeinträchtigung charakteristischer Landschaftselemente
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Bepflanzung mit standort-untypischen Gehölzen

#### Schutzgebiete und Schutzobjekte

Das Gebiet liegt außerhalb von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Geschützte Biotope nach dem NatSchG LSA sind im Geltungsbereich nicht verzeichnet.

Schutzgebiete nach EU-Recht sind ebenfalls nicht betroffen.

### **3. Schutzgutbezogene Beurteilung des Eingriffs**

Mit folgenden Festsetzungen können die Beeinträchtigungen der Schutzgüter minimiert werden:

#### Schutzgut Boden

Festsetzungen für flächensparendes Bauen sind die

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Wegflächen und Stellplätze
- Begrenzung der Bodenversiegelung durch Baugrenzen und Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen (Festsetzung der Grundflächenzahl)
- Ausweisung von Flächen mit Pflanzgeboten

#### Schutzgut Wasser

- mit der Festsetzung der überbaubaren Fläche ist ein Regenwasserrückhalt bzw. die Versickerung auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche möglich, was sich positiv auf die Grundwasserneubildung auswirkt

### Schutzgut Klima / Luft

- zur Minimierung einer Belastung durch zusätzliche neue Heizungsanlagen wird der Einsatz umweltfreundlicher Brennstoffe vorausgesetzt
- positive Beeinflussung des Mikroklimas durch Baum- und Strauchpflanzungen

### Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

- mit den grünordnerischen Maßnahmen wird der Wert des Gebietes als Lebensraum verbessert
- unterschiedliche grünordnerische Maßnahmen wie Baum- und Strauchpflanzungen bieten gute Ausgangsbedingungen für die Entwicklung einer vielfältigen Flora und Fauna im bebauten Bereich

### Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

- für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte, heimische Gehölzarten zu verwenden

## B. Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung

### 1. Biotopwertermittlung

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von insgesamt ca. 4,3 ha.

In der Ausgleichsermittlung sind die Flächen zu bestimmen, die in ihrer Biotopfunktion durch den Eingriff betroffen sind. Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung umfasst zum großen Teil landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen sowie eine bestehende Strauch-Baumhecke.

#### Bestand

Code	Biotoptyp / Nutzungstyp	Biotopwert	Planwert	Fläche (m <sup>2</sup> )	Biotopwertpunkte
AI	Intensiv genutzter Acker	5		41.235 m <sup>2</sup>	206.175
HHB	Strauch-Baumhecke	20		1.725 m <sup>2</sup>	34.500
<b>Summe</b>				<b>42.960</b>	<b>240.675</b>

#### Planung

Code	Biotoptyp / Nutzungstyp	Biotopwert	Planwert	Fläche (m <sup>2</sup> )	Biotopwertpunkte
B	Bebaubare Fläche (Industriegebiet, überbaubare Fläche 80%)		0	32.108	0
PYA	Sonstige Grünanlage (Maßnahme M 1) (Industriegebiet, nicht überbaubare Fläche 20%)		7	8.027	56.189
HHB	Strauch-Baumhecke, Bestand (Maßnahme M 2)	20		1.725	34.500
HHB	Strauch-Baumhecke, Planung überwiegend heimische Arten (Maßnahme M 3)		16	1.100	17.600
<b>Summe</b>				<b>42.960</b>	<b>108.289</b>

Mit den grünordnerischen Maßnahmen M 1 – M 3 innerhalb des Plangebietes wird der Eingriff in Natur und Landschaft nicht vollständig kompensiert. In der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ergibt sich ein rechnerisches

⇒ **Defizit von 132.386 Biotopwertpunkten (BWP).**

Gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft mit Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

## **2. Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz**

Insbesondere durch die Neuversiegelung der bisher für Landwirtschaft genutzten Flächen und die damit verbundene Inanspruchnahme natürlichen Bodens werden die wichtigen Ziele des Bodens- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege nicht erreicht.

Generell können Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich auf dem Grundstück auf denen Eingriffe zu erwarten sind oder auf einer anderen Fläche festgesetzt werden.

Durch das Vorhaben im Plangebiet werden Flächen beansprucht, die innerhalb des Geltungsbereiches nicht ausgeglichen werden können. Es erfolgt deshalb eine externe Kompensationsmaßnahme über den Ökopol der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH.

Die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH verfügt über sogenannte vorbereitete Ökopolprojekte, derer sich ausgleichsverpflichtete Eingreifer bedienen können und dabei die Verantwortung auf die Landgesellschaft übertragen können.

Über die Bereitstellung finanzieller Mittel zur Ablösung des Defizits an den ermittelten Biotopwertpunkten wird der Ausgleich für den Eingriff abgegolten. Hierzu ist ein entsprechender Vertrag zwischen Eingreifer, Landgesellschaft und Stadt erforderlich. Der Vertrag hat eine komplett befreiende Wirkung für die Eingreifer, da die Landgesellschaft damit die volle Verantwortung der Vorbereitung, Umsetzung und vor allem der dauerhaften Pflege der Ausgleichsmaßnahme übernimmt.

Auf konkrete Anfrage zum vorliegenden Planvorhaben hat die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mitgeteilt, dass verfügbare Wertpunkte im Ökopolprojekt 34 „Trockenhänge bei Gröbzig“ zur Verfügung stehen.

Die Fläche des Ökopolprojektes befinden sich im Eigentum der Landgesellschaft und wird im Liegenschaftsbestand wie folgt beschrieben:

Gemarkung Gröbzig, Flur 5, Flurstück 45/16.

Zum Ökopolvorhaben fand eine ausreichende Abstimmung statt zwischen der Landgesellschaft und der vormals selbständigen Stadt Gröbzig, welche nunmehr ein Ortsteil der Stadt Südliches Anhalt ist. Auf spezielle Anforderung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Saalekreis wird im Rahmen der formalen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB die Stadt Gröbzig als Ortsteil der Stadt Südliches Anhalt zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Das Ökopolprojekt 34 „Trockenhänge bei Gröbzig“ verfügt über insgesamt 1.220.000 Biotopwertpunkte als Gesamtaufwertung. Davon stehen noch 1.050.000 Wertpunkte zur Verfügung.

Eine nochmalige Bilanzierung im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans ist entbehrlich, da die Biotopwerterhöhung des Ökopolprojektes von der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Anhalt-Bitterfeld wie folgt bestätigt wurde (Schreiben der UNB an die Landgesellschaft vom 27.04.2021):

- *Zielkonzeption und Maßnahmen des Projektes ordnen sich dem Schutzzweck und den Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes „Fuhneue“ unter;*
- *die Entwicklungsziele auf der Projektfläche entsprechen den naturschutzfachlichen Zielen unter Berücksichtigung der standörtlichen Besonderheiten;*
- *die Einzelmaßnahmen sind naturschutzfachlich geeignet, die angestrebten Entwicklungsziele auf der Projektfläche zu erreichen*
- *die Umsetzung des Projektes kann zu einer Biotopwerterhöhung von bis zu 1.227.420 Biotopwertpunkten gemäß Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt führen*

Insofern besitzt das geplante Projekt eine hohe Eignung als Flächen- und Maßnahmenpool im Sinne des § 9 NatSchG LSA i. V. m. § 16 BNatSchG zur Umsetzung von Kompensationspflichten gemäß § 7 Abs.2 BNatSchG.

Das vorliegend rechnerisch ermittelte Defizit von 132.386 Biotopwertpunkten wird somit vollständig im Ökopolprojekt „Trockenhänge bei Gröbzig“ ausgeglichen.

- Vor dem Satzungsbeschluss wird ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen dem Vorhabenträger, der Landgesellschaft und der Stadt Landsberg zur Absicherung der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen auf den externen Flächen abgeschlossen.

Der Vertragsentwurf liegt bereits zum Zeitpunkt des Vorentwurfs des Bebauungsplanes in gegenseitig abgestimmter Fassung vor.

## C. Ökoprojekt 34

### Kurzinformation zum Ökoprojekt 34

<b>Bezeichnung:</b>	Trockenhänge bei Gröbzig	
<b>Lage:</b>		
	Landkreis:	Anhalt-Bitterfeld
	Gemarkung:	Gröbzig
	Naturraum:	Grenzbereich der Landschaftseinheiten: „Fuhneniederung“ und „Köthener Ackerland“
	Kompensationsraum:	Grenzbereich zwischen den Ackerebenen und den Talauen und Niederungen
<b>Aufwertung:</b>	Größe:	15,4 ha
	Gesamtaufwertung:	1.220.000 WE *
	verfügbare Aufwertung:	<b>1.050.000 WE</b>
<b>Eignung des Gebietes:</b>	<p><b>Naturschutzfachliche Eignungskriterien:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Das Gebiet liegt innerhalb der überregionalen Biotopverbundeinheit „Fuhneniederung“ und ist Teil des Landschaftsschutzgebietes „Fuhneue“ und umfasst Teile des Flächennaturdenkmales „Akazienberg“, (FND0002KÖT) mit kleinflächigen Relikten eines subpannischen Steppentrockenrasens</li> <li>Aufgrund der Hangexposition weist der Bereich ein großflächiges Entwicklungspotential zu einem Trocken- und Magerrasenkomplex auf.</li> </ul> <p><b>Landwirtschaftliche Eignungskriterien:</b></p> <p>Das Konfliktpotenzial mit der landwirtschaftlichen Landnutzung ist hier geringer, da:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Lenkung von Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftliche Ungunstflächen,</li> <li>die Entwicklungsflächen keine Vorrangstandorte für eine ackerbauliche Nutzung sind,</li> <li>die landwirtschaftliche Nutzung (als Grünland) erhalten wird.</li> </ul>	
<b>Wesentliche Maßnahmen:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Neuanlage und Entwicklung von artenreichen Grünlandgesellschaften der mageren Flachlandmähwiesen im Übergang zum Halbtrockenrasen</li> <li>Erhalt und Förderung des in Teilbereichen vorhandenen „Subpannischen Steppentrockenrasens“</li> <li>Entwicklung eines strukturreichen Offenlandbereiches durch extensive Bewirtschaftung</li> <li>dauerhafte Betreuung des Projektes durch ein begleitendes Monitoring und jährliche Bewirtschaftungskontrollen und -abstimmungen</li> </ul>	

\* Werteinheiten nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt

## **D. Grünordnerische Festsetzungen**

- M 1 Die nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke sind als Grünfläche anzulegen und zu erhalten (Einsaat mit Regelsaatgutmischung RSM 7.2.2 oder RSM 8 Variante 1) oder Anlage als sonstige Grünfläche.
- M 2 Die vorhandene Strauch-Baumhecke ist gemäß Planeintrag zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in gleicher Art sowie am gleichen Standort zu ersetzen.
- M 3 Auf der gemäß Planeintrag ausgewiesenen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Strauch-Baum-Hecke, aus überwiegend heimischen Arten gemäß der Artenverwendungsliste neu anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

### Pflanzqualität:

#### Großbäume

- Hochstämme mit Ballen 2 x v.. 10 - 12 St.U.

#### Kleinere Laubbäume und Großsträucher

- Solitär mit Ballen 3 x v., 125 - 150 oder 150 - 200
- auch als Heister ohne Ballen 2 x v., 150 - 200

#### Sträucher

- Heckenpflanzen ohne Ballen 2 x v., 100 -150 oder 150 - 175
- auch als Solitär mit Ballen 3 x v.

## **E. Hinweise zum bestehenden Pflanzgebot**

Zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes ist eine Unterbrechung des im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Landsberg festgesetzten 10 m breiten Grünstreifens gestattet. Für die Unterbrechung des Grünstreifens ist beim Landkreis Saalekreis eine Befreiung nach § 31 BauGB zu beantragen.

Zwischen dem Vorhabenträger, der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt und der Stadt Landsberg wird ein Vertrag zur Übernahme und Abgeltung von Ausgleichsverpflichtungen in Höhe von 133.346 Biotopwertpunkten geschlossen (siehe Punkt B 2). Im Rahmen der Planfortführung zum Entwurf entfällt der im Vorentwurf ausgewiesene Einfahrtbereich an der westlichen Plangebietsgrenze, so dass nunmehr ein rechnerisches Defizit von 132.386 Biotopwertpunkten verbleibt.

Das entstehende Plus von 960 Biotopwertpunkten (133.346 BWP – 132.386 BWP) kann für die notwendige Unterbrechung des bestehenden Pflanzgebotes herangezogen werden. Der Nachweis der Bilanzierung ist bei o.g. Beantragung der Befreiung bei der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

## F. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Gemeinden und Städte haben gemäß § 4c BauGB die aus der Realisierung von Bauleitplänen resultierenden erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, um unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig festzustellen und Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB. Sie nutzen dabei auch die Informationen der Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB.

### Vorschlag Artenverwendungsliste

Entsprechend § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG sind ausschließlich gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebietes 2 „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“ zu verwenden.

#### a) Große Laubbäume (Bäume I. Ordnung)

- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Fraxinus excelsior (Esche)
- Quercus petraea (Traubeneiche)
- Salix alba (Silberweide)
- Salix fragilis (Knackweide)
- Tilia cordata (Winterlinde)

#### b) Kleine Laubbäume / Großsträucher (Bäume II. Ordnung)

- Acer campestre (Feldahorn)
- Betula pendula (Sandbirke)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Corylus avellana (Hasel)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
- Sorbus terminalis (Elsbeere)

und Hochstamm-Obstbäume

#### c) Sträucher

- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Cornus sanguinea (Hartriegel)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Prunus spinosa (Schlene)
- Rosa arvensis (Feldrose)
- Rosa canina (Hundsrose) u.a. spec
- Salix aurita (Ohrweide)
- Salix caprea (Salweide)
- Salix cinerea (Grauweide)
- Salix purpurea (Pupurweide)
- Viburnum opulus (Wasserschneeball)