

Erläuterungsbericht

Grünordnungsplan für das Gebiet "*Lindhofweg*" in Sulzbach-Rosenberg

Vorbemerkungen

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Sulzbach-Rosenberg, das Gebiet "*Lindhofweg*" in Sulzbach für die Bebauung zu erschließen. Es wird eine Fläche von ca. 2,3 ha am Südhang des Galgenberges überplant. Das Bearbeitungsgebiet schließt sich im Westen an die bebaute Ortslage von Sulzbach an. Im Osten wird es durch Dauereigentümergeärten begrenzt. Nordöstlich liegen Ackerflächen.

Planungsgrundlagen

Abiotische Faktoren

Naturraum

Sulzbach - und somit auch das Bebauungsgebiet "*Lindhofweg*" - gehört naturräumlich zur Mittleren Frankenalb. Kennzeichnend für diese Einheit sind arme Verwitterungsböden der Dolomite und Kalkgesteine des Jura.

Geologie

Den geologischen Untergrund des Bearbeitungsgebietes bilden kreidezeitliche Ablagerungen.

Boden

Es handelt sich um teils sandige, teils lehmig tonige Böden.

Morphologie

Das Bearbeitungsgebiet ist geneigt und fällt nach Süden mit einer größeren Geländestufe ab. Östlich des vorhandenen Feld- und Wiesenweges befinden sich kleinere ostexponierte Abhänge.

Hydrologie

Im Planungsgebiet sind keine wasserführenden Gräben vorhanden. Zum Grundwasser liegen keine Angaben vor.

Klima

Der Höhenlage entsprechend hat Sulzbach Mittelgebirgsklima mit ozeanischen Merkmalen im Staubeereich der N-S verlaufenden Höhenzüge, aber auch mit deutlich kontinentalen Charakterzügen aufgrund der relativ großen Meerese Entfernung und im Lee der Alb.

Biotische Faktoren

Reale Vegetation und Biototypen

Das Bearbeitungsgebiet wird überwiegend von Ackerflächen eingenommen.

Die in der Mitte liegende Wiese wird zum Teil als Nutzgarten mit einer jungen Obstbaumanlage genutzt. Im Norden wird die Wiese von einer zweireihigen neuen Fichtenaufforstung und einer Strauchpflanzung mit Weißdorn, Sanddorn, Holunder, Hartriegel, Schlehe, Pfaffenhütchen und Eberesche begrenzt.

Zwischen Wiese und südlichem Acker liegt eine Geländestufe, die mit Altgrasfluren und Gehölzanflug bestanden ist.

Am Westrand des südlichen Ackers befindet sich ein ca. zwei Meter breiter Rain mit ruderierte Altgras, einem Rosengebüsch und einem Gehölz mit Kirschen, Weißdorn, Holunder, Hartriegel, Flieder und Liguster.

Am Nordrand des nördlichen Ackers ist eine kleinere Böschung mit Altgras und einem Kirschengehölz. Am Ostrand dieses Ackers wachsen in einer mit Altgras bestanden Mulde alte Apfelbäume, Pflaumenbäume, Ahorne, Eichen, Schlehen und Flieder.

In den im Westen und Osten liegenden Hausgärten finden sich sowohl Zier- und Nadelgehölze als auch alte Obstbäume.

Potentielle natürliche Vegetation

Ohne Einfluß des Menschen würde sich im Klimaxstadium ein reiner Platterbsen-Buchenwald einstellen.

Tierwelt

Detaillierte Angaben über das Vorkommen von Tierarten liegen nicht vor. Generell stellen alte Baum- und Gehölzbestände, sowie Altgrasfluren für zahlreiche Insekten-, Vögel- und Kleinsäugearten wertvolle Lebensräume dar.

Biotopkartierung

Die Stadtbiotopkartierung von Sulzbach-Rosenberg enthält keine Angaben über das Planungsgebiet.

Schutz gemäß dem Bayerischen Naturschutzgesetz

Eine Ausweisung von Flächen und einzelnen Bestandteilen der Natur gemäß Art. 7 bis 12 Bayerisches Naturschutzgesetz liegen im betreffenden Gebiet nicht vor.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist geprägt durch Grünland und Ackerflächen. Während die Ackerflächen keine gliedernden Landschaftselemente aufweisen, sind auf der Wiese sowie entlang der Ackerflächen Hecken und Einzelbäume anzutreffen. Sie tragen zur landschaftlichen Einbindung des Gebietes bei, das zusätzlich durch die Geländestufe sowie die kleineren Böschungen aufgelockert wird.

Vorgegebene und übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan der Stadt Sulzbach-Rosenberg ist das Bearbeitungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Vorbelastungen und Beeinträchtigungen

Die Fläche liegt teilweise im Bergbaueinwirkungsbereich. Darüber hinaus sind keine besonderen Vorbelastungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes festzustellen.

Landespflegerische Zielvorstellungen

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landespflege sind im Bayerischen Naturschutzgesetz dargelegt. Der Grünordnungsplan als Bestandteil des Bebauungsplanes trägt zur Verwirklichung dieser Vorgaben bei, indem er die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen aufzeigt.

Auswirkungen durch die geplante Bebauung und Nutzung

Bau- und anlagebedingte Auswirkungen

Durch die geplante Bebauung und Nutzung werden insgesamt ca. 2,3 ha beansprucht. Aus den im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen und den geplanten Straßenverkehrsflächen ergibt sich die versiegelte Fläche. Auf dieser Fläche geht der Boden als Naturgut, Lebensraum für Pflanzen und Tiere, Wasserspeicher etc. verloren.

Durch die Überbauung und Versiegelung wird die Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser eingeschränkt, der Oberflächenabfluß beschleunigt.

Die verringerte Verdunstung und erhöhte Wärmespeicherung durch Gebäude und versiegelte Flächen führt kleinräumig zu einem Anstieg der Temperatur und einem Absinken der Luftfeuchtigkeit und damit zu einer kleinklimatischen Belastung der bebauten Fläche.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Außer den Schadstoff- und Lärmemissionen durch Hausbrand und Anliegerverkehr, sowie den Verbrauch von Wasser und der Entstehung häuslicher Abwässer sind durch die geplante Wohnbebauung keine betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten.

Bewertung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit betroffener Landschaftspotentiale

Arten- und Biotopschutz

Bei den landwirtschaftlichen Flächen des Bearbeitungsgebietes handelt es sich um mittlere Standorte mit relativ intensiver Nutzung. Für den Arten- und Biotopschutz besitzen sie daher nur eine durchschnittliche Bedeutung.

Die restlichen Flächen stellen aufgrund der Vielfalt und stellenweise extensiven Nutzung einen wertvollen Lebensraum dar.

Wasserhaushalt

Die natürlichen Versickerungs- und Verdunstungsprozesse werden im Plangebiet teilweise gestört.

Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber den zu erwartenden Eingriffen ist aufgrund fehlender Angaben nicht einzustufen.

Boden

Wegen seinen vielfältigen Funktionen im Naturhaushalt- z.B. als Lebensraum für Bodenorganismen, höhere Pflanzen und Tiere, Wasserspeicher - und seiner Bedeutung für die Landwirtschaft stellt der Boden generell ein zu schützendes Naturgut mit hoher Empfindlichkeit gegenüber Bebauung und Versiegelung dar.

Klima

Die Leistungen von Landschaftsteilen für den Ausgleich von kleinklimatischen Belastungen, die durch Bebauung und Flächenversiegelung in Siedlungsbereichen entstehen, ist abhängig von der Vegetationsdecke, der Größe dieser Flächen, ihrer Lage und der Topographie. Auf Acker- und Grünlandflächen ist die nächtliche Kaltluftentstehung besonders hoch.

Wenn die Kaltluftentstehungsflächen, wie es im Bearbeitungsgebiet der Fall ist, höher liegen als die belasteten Flächen und keine Strömungshindernisse wie z.B. Bebauung, hohe Vegetation etc. vorhanden sind, kann die Kaltluft der Geländeneigung folgend zu den belasteten Flächen hin abfließen.

Klimaökologisch relevante Luftaustauschprozesse sind hier jedoch trotzdem nicht zu erwarten, da als Mindestgröße für klimaökologisch relevante Ausgleichsflächen ca. drei Quadratkilometer genannt werden.

Landschaftspflegerischer Maßnahmenkatalog

Um die vorher genannten Auswirkungen der geplanten Bebauung und Nutzung auf die betroffenen Landschaftspotentiale zu mindern, wird folgender Maßnahmenkatalog aufgestellt.

Festsetzungen

1. Anlage einer gliedernden und führenden Verkehrsgrünfläche, Einsatz von Landschaftsrasen RSM 7, Pflanzung von zwei Spitzahornen (*Acer platanoides* 'Emerald Queen').
2. und 3. Anlage eines optisch aus dem Bebauungsgebiet hinausführenden "Tores", Einsatz von Landschaftsrasen RSM 7, Pflanzung von zwei Stadtlinden (*Tilia cordata* 'Greenspire'), Zuordnung der Linden zum neuen Wohngebiet "Lindhofweg" als Identifikation, Strauchpflanzung entsprechend Strauchliste.
4. und 8. Anlage öffentlicher Parkstreifen, offener Belag durch Baumpflanzungen unterteilt, Verwendung von Spitzahornen (*Acer platanoides* 'Emerald Queen') wie bei 1. , um eine alleeartige Wirkung und optische Führung entlang der Straße zu erzielen, Einsatz der Baumscheiben mit Landschaftsrasen RSM 7.
5. Anlage eines zentralen Platzes, markiert durch eine besondere Pflasterung und Pflanzung einer Stadtlinde, Sicherung des Wurzeltellers durch einen Baumschutzrost.
6. Erhalt der Geländestufe zur Untergliederung und Auflockerung des Wohngebietes und als kleines Rückzugsgebiet für Tiere, Pflanzung einer Stieleiche (*Quercus robur*), Strauchpflanzung entsprechend Strauchliste, Einsatz einer Blumenwiese, ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr.
7. Anlage einer kleinen Grünfläche mit Öffnung in die freie Landschaft als kleines Rückzugsgebiet für Mensch und Tier, Pflanzung einer Stieleiche, Strauchpflanzung entsprechend Strauchliste als Abschirmung zum Parkstreifen und Wohnhaus, Einsatz von Landschaftsrasen RSM 7 mit Kräutern, zweimalige Mahd pro Jahr (bei hoher Frequenzierung der Fläche mehrmalige Mahd möglich).
9. Betonung des Wendehammers durch Pflanzung einer Stadtlinde, Sicherung des Wurzeltellers durch einen Baumschutzrost.
10. Anlage eines ca. 2,50 Meter hohen und 6 Meter breiten öffentlichen Lärmschutzwalls. Strauchpflanzung entsprechend Strauchliste, aber mit engerem Pflanzabstand (ca. 0,7 x 0,7 m), Baumpflanzung entsprechend Baumliste, (die Bepflanzung des Walls ist neben landschaftspflegerischen Gründen und einer, wenn auch geringen, Verstärkung der Schutzwirkung aus ästhetisch-psychologischen Gründen sinnvoll: die Lärmquelle verschwindet hinter einem grünen Schirm).
11. Anlage einer Obstbaum- und Strauchpflanzung mit alten, regionaltypischen Hochstammobstbaumsorten und entsprechend der Strauchliste zur Einbindung

des Bebauungsgebietes in die freie Landschaft.

12. Erhalt des vorhandenen Gehölzstreifens, so daß ein natürlicher Übergang vom Wohngebiet zur freien Landschaft bestehen bleibt.
13. Anlage eines optisch aus dem Bebauungsgebiet in die freie Landschaft hinausführenden "Tores" durch Pflanzung zweier Stadtlinden.

Für das gesamte Baugebiet gilt:

- 14., 15.u.16. Bei den öffentlichen Verkehrsflächen und den Privatwegen werden bituminöse Deckschichten ausgeschlossen.
17. Pflanzung von mindestens einem Einzelbaum - entsprechend Baumliste - oder einer alten, regionaltypischen Hochstammobstbaumsorte auf jedem Baugrundstück, soweit das Grundstück noch nicht mit einem anderweitigen Pflanz- oder Erhaltungsgebot belegt ist.
Verbot der Verwendung von Koniferen in Hecken.
18. Befestigte Flächen auf den Grundstücken, wie Stellplätze und Garagenzufahrten sind versickerungsfähig herzustellen, z.B. mit Rasengittersteinen, Natur- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen, wassergebundenen Decken oder Schotterrasen, um den Oberflächenabfluß zu verringern und zu verlangsamen.
19. Abschiebung und Lagerung des belebten Oberbodens gemäß einschlägiger Vorschriften, um den belebten Mutterboden zu erhalten und wiederzuverwenden.

Vorschläge

1. Erhalt der alten Obstbäume.
2. Erhalt des Rosengebüsches.
3. Ersetzen der Nadelgehölzpflanzung durch standortgerechte Laubgehölze.
4. Alte Obstbäume so weit wie möglich erhalten.
5. Erhalt des Gehölzstreifens.
6. Da die bestehende Strauchpflanzung an dieser Stelle nicht zu erhalten ist, sollte nach Möglichkeiten gesucht werden, die Pflanzen umzusetzen.

Für das gesamte Baugebiet gilt:

7. Dauerhafte Begrünung von geeigneten Wand- und Fassadenflächen (z.B. an Garagen, Nebengebäuden usw.).
8. Dezentrale Sammlung von Regenwasser in Tanks, Zisternen o.ä. und Verwendung als Brauchwasser (Toilettenspülung, Gartenbewässerung), zur Entlastung der Wasserver- und entsorgung.
9. Verzicht auf Pestizide und intensive Düngung in den Hausgärten.
10. Abschirmungen entlang der Grundstücksgrenzen aus freiwachsenden, lockeren Baum- und Strauchpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen (siehe Liste).

Hinweise

Bei den landschaftsbaulichen Arbeiten sind die einschlägigen DIN-Normen zu beachten. Speziell bei der Wegebaumaßnahme im Nordosten des Plangebietes ist auf die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" besonderes Augenmerk zu legen. Die Sicherung und der Erhalt des sich entlang des Weges außerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Baum- und Strauchbestandes ist aus naturschutzfachlicher Sicht zur Einbindung des Baugebietes und zum Erhalt der Funktionen im Naturhaushalt zwingend erforderlich.

Die Pflanzungen müssen in enger Abstimmung mit den Versorgungsträgern wegen evtl. auftretender Beeinträchtigungen vorhandener Leitungen durch Pflanzen stattfinden.

Nachbarschaftsrechtliche Grenzabstände sind bei allen Pflanzmaßnahmen zu beachten. Ist das Gewächs höher als zwei Meter, muß es auch mindestens zwei Meter von der Grenze entfernt gehalten werden. Der Abstand ist dabei die kürzeste Verbindung zur Grenze. Er wird bei Bäumen von der Mitte des Stammes und bei Sträuchern und Hecken von der Mitte des am nächsten an der Grenze stehenden Triebes gemessen.

Für die festgesetzten Bepflanzungen sind folgende Pflanzgrößen zu wählen:

bei Sträuchern 2xv 60/100

bei Bäumen Hochstämme 2xv 14/16.

Der Pflanzabstand beträgt in den Hecken 1,2 - 1,5 m. Gleiche Gehölzarten können in kleinen Gruppen von max. drei Stück zusammengefaßt werden.

Kostenschätzung

Die Kosten für die Herstellung der öffentlichen Grünflächen betragen in etwa:

Baumbepflanzung	ca. DM	5.000,-
Strauchbepflanzung	ca. DM	20.000,-
Rasen/Wiese	ca. DM	2.200,-
Grunderwerb	ca. DM	190.000,-

Strauchliste

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa spec.	Wildrosen
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix spec.	Weiden
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Baumliste

Acer campestre	Feldahorn
Betula verrucosa	Weißbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Aufgestellt:

Sulzbach-Rosenberg, 19.10.1993
geändert: 10.08.19994

Dill-Glodek
Landespflgerin



Mizler
Rechtsrat z. P.