

Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung für das künftige Baugebiet „Weststraße“ und die Planung der Kompensationsmaßnahmen für das Vorhaben



Bearbeiter: Dr. Jens Birger
Dr. Antje Birger
Stand: 10.10.2025

I. Beschreibung der Flächeneinheiten

Flächeneinheit 1

Im zentralen Teil des künftigen Baugebietes befindet sich ein mit Betonplatten befestigter Platz (VPZ). Er wird zur Zeit für die Lagerung verschiedener Materialien genutzt. Dieser Bereich wird als befestigter Platz mit einem Biotopwert von 0 eingeschätzt. Zudem sind über das Areal mehrere Gebäude (BW*, z. T. in Leichtbauweise) verteilt. Sie stellen ebenfalls Siedlungsbiotope dar und werden mit dem Biotopwert 0 versehen.

Gesamtflächengröße: 6.003 m²

Teilflächengrößen:

BW*	1.149 m ²
BI*	999 m ²
VPZ	3.358 m ²
VPX	497 m ²

Biotopwert Istzustand (Flächengröße x Biotopwert [0]): 0

Flächeneinheit 1

VPZ, Befestigter Platz (Biotopwert 0), VPX, Unbefestigter Platz (Biotopwert 2) sowie BW* und BI* Siedlungsbiotope-bebaute Flächen (Biotopwert 0)



Im zentralen Teil des künftigen Baugebietes befindet sich ein mit Betonplatten befestigter Platz.

Flächeneinheit 2

Nördlich anschließend an den befestigten Platz, nordwestlich davon sowie in weiteren Teilbereichen des künftigen Baugebietes sind Erd-, Müll- und Bauschuttdeponien aufgeschichtet. Diese Haufen sind teilweise ruderal bewachsen, vorrangig mit neophytischen Gehölzen wie Robinie. Die Haufen werden als Müll- und Bauschuttdeponien mit einem Biotopwert 0 eingeschätzt.

Flächengröße: 1.998m²

Biotopwert Istzustand (Flächengröße x Biotopwert [0]): 0

Flächeneinheit 2 BEC, Müll- und Bauschuttdeponien (Biotopwert 0)	
	
	
	
Nördlich anschließend an den befestigten Platz sowie nordwestlich sind Erd- und Bauschuttdeponien aufgeschichtet. Diese Haufen sind teilweise ruderal bewachsen, vorrangig mit neophytischen Gehölzen wie Robinie.	

Flächeneinheit 3

Am Ostrand in der Böschung zur anschließenden Hornhäuser Straße grenzt eine Baumreihe aus überwiegend nicht heimischen Gehölzen an, die zu einem geringen Anteil in das künftige Baugebiet reicht. Die Gehölze sind teilweise bereits abgängig bzw. weisen eine geschädigte Krone auf. Dies wäre insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Verkehrssicherung zu berücksichtigen. Die Strauchschicht, die besonders am Nordostrand auftritt, besteht zu großen Anteilen aus der invasiv neophytischen Schneebeere sowie wenigen Holunder- und Wildrosenbüschen.

Diese Struktur wird als Baumreihe aus überwiegend nicht-heimischen Gehölzen mit einem Biotopwert von 10 eingeschätzt.

Flächengröße: 80 m²

Biotopwert Istzustand (Flächengröße x Biotopwert [10]): 800

Teilbereich 3

HRC, Baumreihe aus überwiegend nicht heimischen Gehölzen (Biotopwert 10)



Am Ostrand des Baugebietes in der Böschung zur anschließenden Hornhäuser Straße befindet eine Baumreihe aus überwiegend nicht heimischen Gehölzen. Diese sind teilweise bereits abgängig bzw. weisen eine geschädigte Krone auf. Die Strauchschicht, die besonders am Nordostrand auftritt, besteht zu großen Anteilen aus der invasiv neophytischen Schneebeere sowie wenigen Holunder- und Wildrosen-büschen.

Flächeneinheit 4

Ein großer Teil des künftigen Baugebietes ist gegenwärtig durch ruderalisiertes Grünland und Ruderalfluren aus ein-bis zweijährigen Arten bewachsen. Dabei hat sich ein Mosaik aus beiden Biotoptypen herausgebildet.

Das am Hang wachsende Grünland wird durch Pferde beweidet (mit Nachmahd). Es weist mehrere Vorkommen (ca. 10% der Fläche) des invasiv neophytischen Sachalin-Staudenknöterichs als Staudenknöterich-Dominanzbestand (BW 2) auf. Es wird als Ruderales mesophiles Grünland mit einem Biotopwert von 16 eingeschätzt, abzüglich der durch Staudenknöterich bewachsenen Areale. Der Ruderalvegetation im Übergang zu den weiter nördlich liegenden Offenbereichen (Teilbereich 6) bestehend aus ein- bis zweijährigen Arten wird ein Biotopwert von 10 zugeschrieben. Auch dieser Teil ist für die Pferdebeweidung zugänglich.

Gesamtflächengröße: 4.629 m²

Teilflächengrößen [m²]

GMF	3.086
davon UDC	309
URB	1.543

Biotopwerte Istzustand

2/3 GMF (davon 10% UDC [2]) (Flächengröße x Biotopwert [16]):

$2.777 \cdot 16 + 309 \cdot 2 = 45.050$

1/3 URB (Flächengröße x Biotopwert [10]):

15.430

Summe:

60.480 BWP

**Teilbereich 4,
2/3 GMF, Ruderales mesophiles Grünland (Biotopwert 16) mit 10% Staudenknöterich- Dominanzbestand (Biotopwert 2) im Mosaik mit 1/3 URB, Ruderalvegetation bestehend aus ein- bis zweijährigen Arten (Biotopwert 10)**



Juni 2021, Großteile des durch Pferde beweideten Grünlandes treten stark ruderalisiert auf



September 2024, innerhalb des ruderalen Grünlandes haben sich auf ca. 10% der Fläche Vorkommen des invasiv neophytischen Sachalin-Staudenknöterichs etabliert

Flächeneinheit 5

Im östlichen sowie im südlichen Teil des künftigen Baugebietes befinden sich kurzrasige arten- und blütenarmer Scherrasen, deren Biotopwert 7 ist.

Flächengrößen: 5.364 m²

Biotopwert Istzustand:

GSB (Flächengröße x Biotopwert [7]):

37.548

Teilbereich 5 GSB, Scherrasen (Biotopwert 7)



Juni 2021



September 2024

Flächeneinheit 6

Nach Norden anschließend an das ruderalisierte Grünland und die Ruderalfluren aus ein-bis zweijährigen Arten sind Teilareale der ehemaligen ausgeschotterten Bahnlinie mit Sonstige Sandmagerrasen (RSY) bewachsen. Dabei hat sich ein Mosaik herausgebildet, das als anthropogener Sekundärstandort offener, nährstoffarmer Sand-/Schotterböden auftritt (Vegetationsentwicklung nach Entfernung der Eisenbahnschienen, Schwellen und Schotter).

Auch dieser Teil ist für die Pferdebeweidung (mit Nachmahd) zugänglich, wodurch die Vegetation kurzgrasig ist und einen erheblichen Offenbodenanteil aufweist. Durch den mageren, sandigen Sekundärstandort haben sich in kleinen Arealen Sonstige Sandtrockenrasen (RSY) ausgeprägt, die sehr spärlich bewachsen, ruderalisiert sowie arten- und blütenarm sind. Diesen wird ein Biotopwert von 22 zugeordnet.

Flächengrößen m²

RSY 2.161

Biotopwerte Istzustand

RSY (Flächengröße x Biotopwert [22]): 47.542

Teilbereich 6,

RSY, Sonstiger Sandmagerrasen auf anthropogenen Sekundärstandorten als offene, nährstoffarme Sand-/Schotterböden (BW 22)



Juni 2021, im Bereich des ehemaligen Schotterbetts haben sich in offenen Arealen arten- und blütenarme Sonstige Sandtrockenrasen herausgebildet



September 2024, die Offenbereiche weisen eine artenarme, gräserdominierte Krautschicht auf

Flächeneinheit 7

Am Nordrand des Baugebietes haben sich auf dem ehemaligen Bahndamm lineare Gehölzstrukturen herausgebildet.

Den Gehölzstrukturen ist ein hoher Anteil invasiv neophytischer Gehölze gemeinsam. Dabei wird die Baumschicht zumeist durch *Robinia pseudoacacia* und die Strauchschicht durch *Symphoricarpos albus* dominiert, weshalb die Gehölzstrukturen am Nordrand als HED, Baumgruppe/-bestand aus überwiegend nicht-heimischen Arten mit einem Biotopwert von 13 eingeschätzt werden. Nach Westen treten zwar heimische Gehölze mit wenigen Exemplaren (z. B. *Acer pseudoplatanus*, *Acer plantanoides*, *Quercus robur*, *Tilia cordata*, *Betula pendula*) hinzu, überschreiten aber nicht 50% des Bestandes.

Flächengröße: 4.973 m²

Biotopwerte Istzustand

HED (Flächengröße x Biotopwert [13]:

64.649

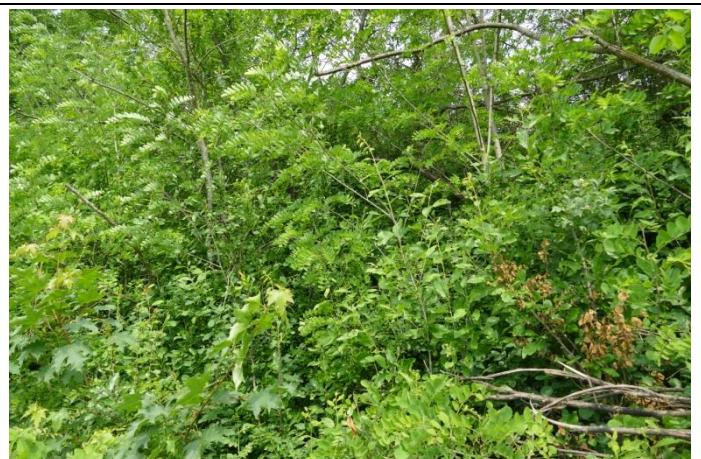
Teilbereich 7, Gehölzkante Nord, ehemaliger Bahndamm HED, Baumgruppe/-bestand aus überwiegend nicht-heimischen Arten (BW 13)



Abschnitt Ost, 2021

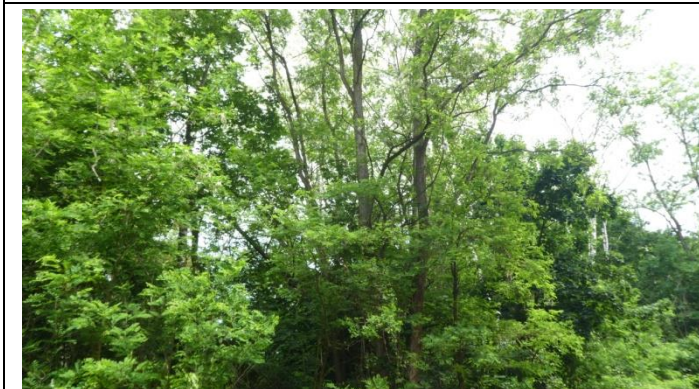


Abschnitt Mitte, 2021





Abschnitt Nordwest, 2021



Abschnitt 7West, 2021



September 2024, Teilabschnitt 7, Gehölzbestand aus überwiegend nicht-heimischen Arten



September 2024, Teilabschnitt 7, Gehölzbestand aus überwiegend nicht-heimischen Arten

Flächeneinheit 8

Im Bereich des ehemaligen Bahndamms haben sich auf Sekundärstandorten ruderalisierte gräserdominierter und artenarme, tw. bereits zunehmend verbuschende Sandmagerrasen herausgebildet. Durch die von Ost nach West verlaufenden angrenzenden Gehölzstrukturen ist dieser Abschnitt tw. stark ausgedunkelt. Der Offenbodenanteil ist durch den Gehölzaufwuchs und den Bewuchs mit Gräsern geringer als im Teilabschnitt 6.

Gesamtflächengröße: 2.311 m²

Teilflächengröße

80% URB 1.849 m²

20% RSY 462 m²

Biotopwerte Istzustand

80% URB (Flächengröße x Biotopwert [10]): 18.490

20% RSY (Flächengröße x Biotopwert [22]): 10.168

Teilbereich 8

Ehemaliger ausgeschotterter Bahngleisbereich mit höherem Offenbodenanteil
URB, Ruderalvegetation, gräserdominiert, bestehend aus ein- bis zweijährigen Arten (Biotopwert 10), RSY, Sonstige Sandmagerrasen auf anthropogenen Sekundärstandorten nährstoffarmer Sand-/Schotterböden (Biotopwert 22)



Juni 2021, gräserdominierte Sekundärstandorte





September 2024, zunehmende Vergrasung und Verbuschung mit invasiv neophytischer Robinie

Flächeneinheit 9

Am Südrand des Baugebietes haben entlang der ehemaligen Müllkippe lineare Gehölzstrukturen herausgebildet, die im westlichen Teil auch flächig ausgebildet sind.

Diese Gehölzstrukturen weisen einen hohen Anteil invasiv neophytischer Gehölze auf, dabei wird die Baumschicht zumeist durch *Robinia pseudoacacia* und die Strauchschicht durch *Symphoricarpos albus* und *Rubus armeniacus* cf. dominiert, weshalb die Gehölzstrukturen im Westteil des künftigen Baugebietes als HED, Baumgruppe/-bestand aus überwiegend nicht-heimischen Arten mit einem Biotopwert von 13 eingeschätzt werden. Nach Osten ziehen sich lineare Strukturen mit überwiegend heimische Gehölze wobei z. B. *Acer pseudoplatanus*, *Acer plantanoides*, *Fraxinus excelsior*, *Prunus domestica*, aber auch *Crataegus monogyna* und *Sambucus nigra* dominieren, invasiv neophytische Gehölze treten regelmäßig hinzu, erreichen aber nicht 50% des Bestandes.

Gesamtflächengröße: 6.046 m²

Teilflächengrößen [m²]

HEC	2.870
HED	3.176

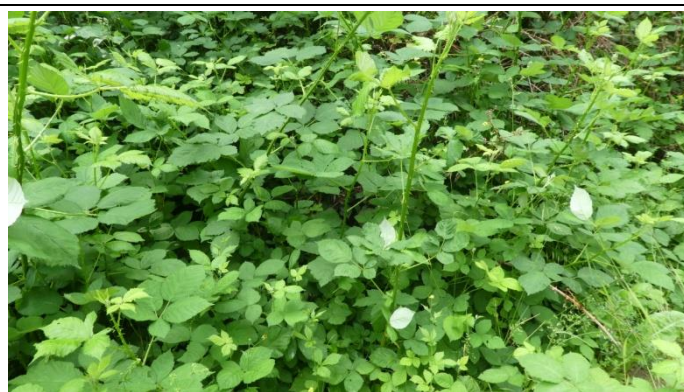
Biotopwerte Istzustand

HEC (Flächengröße x Biotopwert [20]):	57.400
HED ((Flächengröße x Biotopwert [13]):	31.760
Summe:	89.160

Teilbereich 9

Gehölzkante Süd,

HEC, Baumgruppe/-bestand, überwiegend heimische Arten (BW 20) sowie HED, Baumgruppe/-bestand, überwiegend nicht-heimische Arten (BW 13),



Abschnitt 9a, 2021, Gehölzbestand, vorrangig invasiv neophytische Gehölze (Robinie, Bocksorn, Armenische Brombeere, Schneebeere)



Abschnitt 9b, 2021, Gehölzbestand, durch heimische Gehölze dominiert



Abschnitt 9c, 2021, linearer Gehölzbestand, überwiegend durch heimische Gehölze geprägt



Abschnitt 9b, 2024, linearer Gehölzbestand, überwiegend durch heimische Gehölze geprägt mit Trift zur Verwindung der Flächeneinheiten 11 und 12

Flächeneinheit 10

In mehreren, stark ruderalisierten Teilbereichen haben sich flächige Brombeerhecken etabliert, die vorrangig aus der invasiv neophytischen Armenischen Brombeere (*Rubus armeniacus*) gebildet werden. Sie werden als UDY, Sonstiger Dominanzbestand mit dem Biotopwert 5 eingeschätzt.

Gesamtflächengröße: 471 m²

Biotopwerte Istzustand

UDY (Flächengröße x Biotopwert [5]):

2.355

Flächeneinheit 10

**Dominanzbestand der Armenischen Brombeere,
UDY, Sonstiger Dominanzbestand (Biotopwert 5)**





September 2024, Brombeerhecken haben sich in verschiedenen Teilbereichen etabliert und werden zumeist aus der invasiv neophytischen Armenischen Brombeere gebildet.

Flächeneinheit 11

Im künftigen Baugebiet befindet sich im zentralen Bereich eine gekoppelte Weidefläche, auf der 3 Pferde stehen. Durch die intensive Bewirtschaftung ist das Grünland extrem kurzrasig bzw. bereits stark devastiert. Die vorhandenen Gehölzstrukturen werden vorrangig aus Schwarzem Holunder und Gemeiner Esche gebildet.

Die Flächeneinheit wird als GSX, Devastiertes Grünland mit starken Narbenschäden, mit dem Biotopwert 6 eingeschätzt.

Flächengrößen 1.519 m²

Biotopwerte Istzustand

GSX ((Flächengröße x Biotopwert [6]):

Flächeneinheit 11

GSX, Devastiertes Grünland mit starken Narbenschäden, Biotopwert 6



Abschnitt 11, 2021, Pferdeweide, devastiert, erhebliche Narbenschäden

Flächeneinheit 12

Im künftigen Baugebiet befindet sich im südwestlichen Bereich eine ebenfalls gekoppelte Weidefläche, die mit der Flächeneinheit 11 durch eine Trift verbunden ist. Durch die intensive Bewirtschaftung ist das Grünland extrem kurzrasig bzw. bereits stark devastiert. Vorhandene Gehölzstrukturen werden vorrangig aus Gemeiner Esche, Weißdorn, Blutrotem Hartriegel, verwilderten Obstgehölzen und Walnuss gebildet. Die Flächeneinheit befindet sich im Bereich einer ehemaligen Müllkippe, was auch heute noch sichtbar ist.

Die Flächeneinheit wird als GSX, Devastiertes Grünland mit starken Narbenschäden, mit dem Biotopwert 6 eingeschätzt.

Flächengrößen 2.293 m²

Biotopwerte Istzustand

GSX ((Flächengröße x Biotopwert [6]):

13.758



Abschnitt 12, 2024, Pferdeweide, devastiert, mit erheblichen Narbenschäden



Abschnitt 12, 2024, Pferdeweide, devastiert, erhebliche Narbenschäden, stark vermüllt

II. Ermittlung des Kompensationsbedarfs

3.1 Bewertung des Bestandes an Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung

Die angetroffenen Biotoptypen werden wie folgt bewertet:

Flächeneinheit	Biotoptyp	Größe [m ²]	Biotopwert/ m ²	Biotopwert
1	VPZ Befestigter Platz	3.358	0	0
	VPX Unbefestigter Platz	497	2	994
	BW* Siedlungsbiotope-bebaute Flächen	1.149	0	0
	BI* Siedlungsbiotope-bebaute Flächen	999	0	0
2	BEC Müll- und Bauschuttdeponien	1.998	0	0
3	HRC Baumreihe aus überwiegend nichtheimischen Gehölzen	80	10	800
4	GMF Ruderales mesophiles Grünland (sofern nicht 6510)	2.777	16	44.432
	UDC Staudenknöterich-Dominanzbestand	309	2	618
	URB Ruderalflur, gebildet von ein- bis zweijährigen Arten	1.543	10	15.430
5	GSB Scherrasen	5.364	7	37.548
6	RSY Sonstige Sandtrockenrasen (außerhalb von Dünen) / Pionierfluren	2.161	22	47.542
7	HED Baumgruppe/-bestand aus überwiegend nicht-heimischen Arten	4.973	13	64.649
8	URB Ruderalflur, gebildet von ein- bis zweijährigen Arten	1.849	10	18.490
	RSY Sonstige Sandtrockenrasen (außerhalb von Dünen) / Pionierfluren	462	22	10.168
9a	HED Baumgruppe/-bestand aus überwiegend nicht-heimischen Arten	3.176	13	41.288
9b, 9c	HEC Baumgruppe/-bestand aus überwiegend heimischen Arten	2.870	20	57.400
10	UDY Sonstiger Dominanzbestand	471	5	2.355

11	GSX Devastiertes Grünland mit starken Narbenschäden	1.519	6	9.114
12	GSX Devastiertes Grünland mit starken Narbenschäden	2.293	6	13.758
Summe:				364.586



Karte 1 - Bestand an Biotoptypen

Flächeneinheit

- 1-VPZ, VPX, BW*, BI*
- 2-BEC
- 3-HRC
- 4-GMF, UDC, URB
- 5-GSB
- 6-RSY
- 7-HED
- 8-URB, RSY
- 9a-HED
- 9b-HEC
- 9c-HEC
- 10-UDY
- 11-GSX
- 12-GSX

Kartographie: Dr. Jens Birger, 24.09.2024

Datengrundlagen
 Flurstücke: ALKIS®-Daten
 Liegenschaftskataster © LVermGeo Sachsen-Anhalt
 Geo-Basisdaten: © GeoBasis-DE / LVermGeo ST

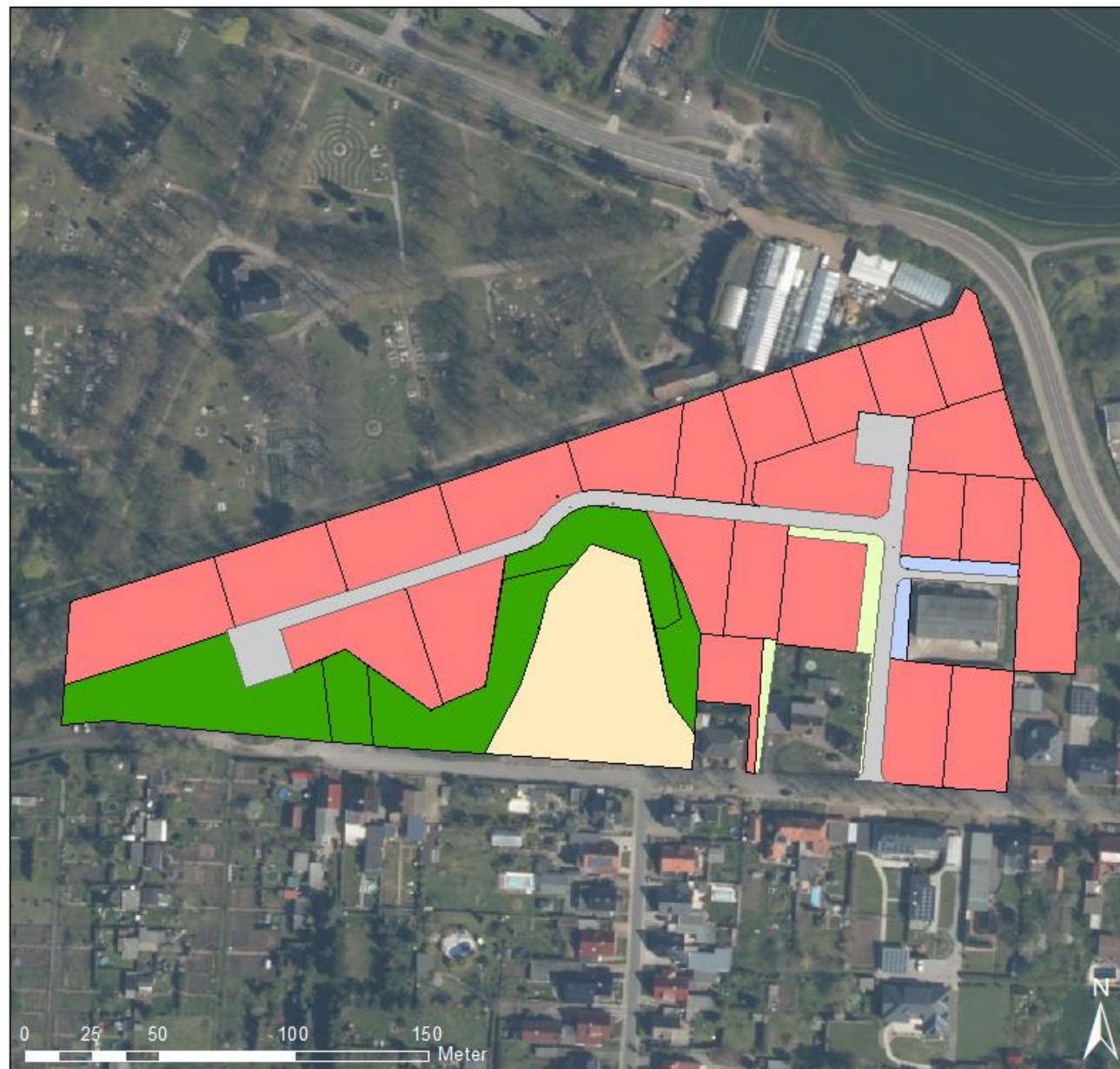
Stiftung Kulturlandschaft Sachsen-Anhalt
 An der Alten Tonkuhle 1
 39164 Wanzleben

STIFTUNG
 Kulturlandschaft Sachsen-Anhalt
 Schutz und Pflege der Landschaft und Natur

3.2 Bewertung der Planung an Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung

Biotoptyp	Größe [m²]	Biotopwert/ m²	Biotopwert
BW* Bebaute Fläche (GRZ 0,4)	14.182	0	0
AKC Ziergarten	9.454	6	56.724
HEC Baumgruppe/-bestand aus überwiegend heimischen Arten (Bestand)	1.641	20	32.820
HEC Baumgruppe/-bestand aus überwiegend heimischen Arten (Planung)	4.701	13	61.113
PYY Sonstige Grünanlage, nicht parkartig	646	7	4.522
VPX Unbefestigter Platz (Spielplatz)	3.902	2	7.804
VSA Teilversiegelte Straße (gepflastert)	371	2	742
VWC Weg (versiegelt)	3143	0	0
Summe:			163.725

*einschließlich der Überschreitungsmöglichkeit um 50% gem. § 19 Abs. 4 BauNVO



Karte 2 - Planung an Biotoptypen

Biotoptypen

- BW/AKC
- HEC
- PYY
- VPX
- VSA
- VWC

Kartographie: Dr. Jens Birger, 24.09.2024

Datengrundlagen:
 Flurstücke: ALKIS®-Daten
 Liegenschaftskataster © LVermGeo Sachsen-Anhalt
 Geo-Basisdaten: © GeoBasis-DE / LVermGeo ST

Stiftung Kulturlandschaft Sachsen-Anhalt
 An der Alten Tonkuhle 1
 39164 Wanzleben

STIFTUNG
 Kulturlandschaft Sachsen-Anhalt
 Gutes Land hat seinen Namen und seine Seele.

3.3 Bilanz:

Für die Bilanzierung werden die Biotope des Bestandes den geplanten Biotopen nach Umsetzung des Bebauungsplanes gegenübergestellt.

Die Differenz aus den bestehenden und den geplanten Biototypen ergibt die Werteinheiten der Wertminderung. Dieser Wert muss durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

Differenz zwischen Planung und Bestand = 163.725 BWP- 364.586BWP - = - 200.861 BWP
--

Demnach müssen 200.861 BWP durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden.

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen, muss auf externe Ersatzmaßnahmen zurückgegriffen werden.

III. Ersatzmaßnahmen

Die Umsetzung von externen Ersatzmaßnahmen ist entlang der Alten Gunslebener Bahnstrecke vorgesehen. Hier steht ein umfangreicher Flächenpool zur Verfügung.

An der Nordseite der ehemaligen Bahntrasse sind Pflanzungen von Weidengebüschen in größeren Abschnitten vorgesehen. Geplant ist dabei die Anlage der Weidengebüsche durch die Pflanzung von Sal-Weide (*Salix caprea*).

Sollte die Fläche der geplanten externen Ersatzmaßnahme durch einen Radweg überplant werden, wird in diesem Zusammenhang ein anderes Flurstück als Ausgleich durch den Radwegneubau zur Verfügung gestellt.

Bewertung des Bestandes an Biotoptypen

Biotoptyp	Größe [m ²]	Biotopwert/ m ²	Biotopwert
URA Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten	40.200	14	562.800

Bewertung der Planung an Biotoptypen

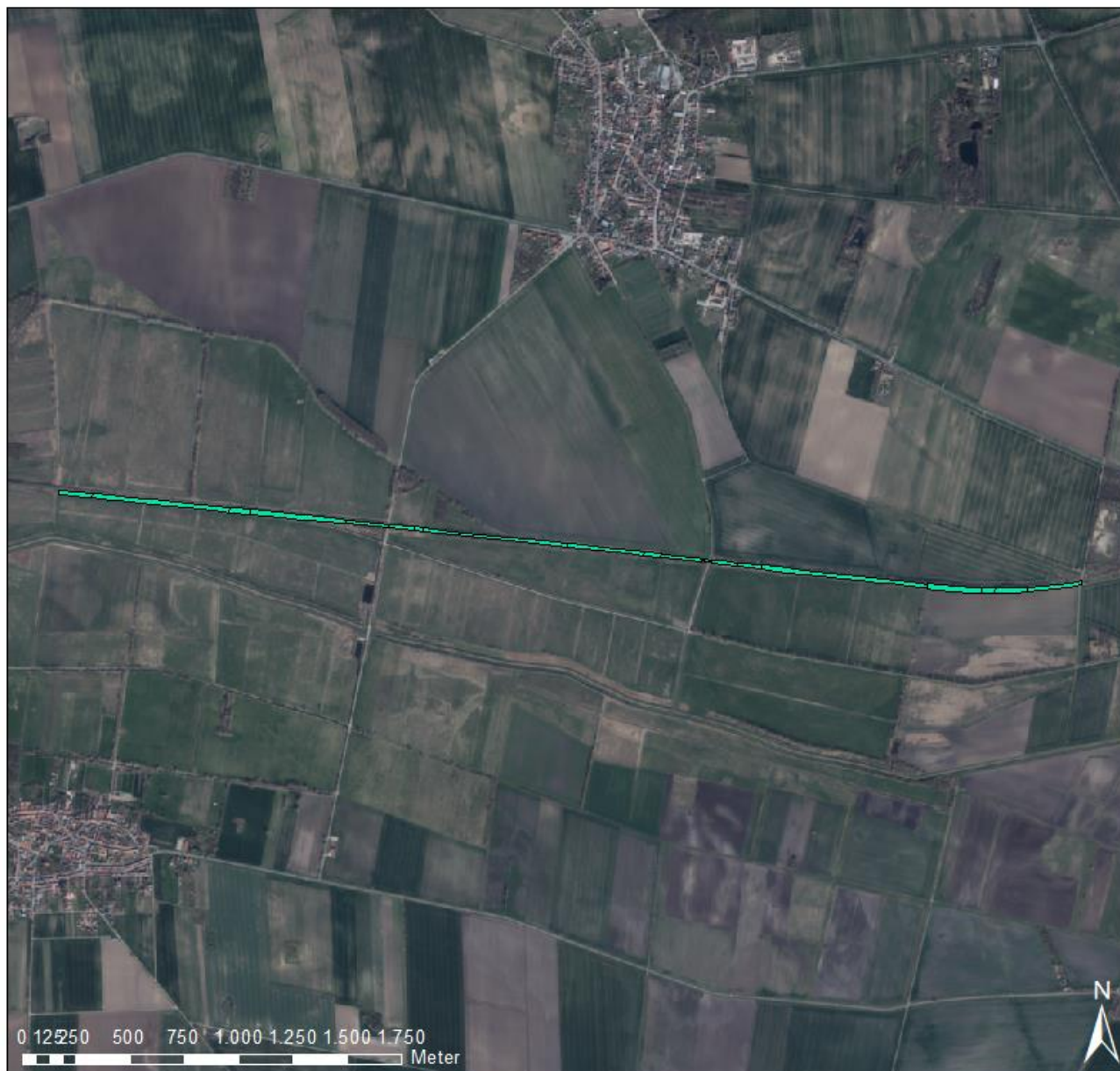
Biotoptyp	Größe [m ²]	Biotopwert/ m ²	Biotopwert
HFA Weidengebüsch außerhalb von Auen (überwiegend heimische Arten)	40.200	19	763.800

Differenz zwischen Planung und Bestand = 763.800 BWP- 562.800 BWP - = 201.000 BWP

Mit der externen Ersatzmaßnahmen ist damit das Defizit von 200.861 BWP ausgeglichen.

Die Südseite des Bahndammes soll für wärmeliebende Reptilien offengehalten werden. In einigen Abschnitten soll der Schotter der Bahntrasse durch Strukturhaufen für Reptilien ergänzt werden, welche zu mindestens einem Drittel grabefähiges Material zu Eiablage umfassen.

Die Platzierung der Einzelmaßnahmen erfolgt nach fachlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Bördekreis.



Karte 3 - Übersichtskarte Externe Ausgleichsmaßnahmen

 Flächen für externe
Ausgleichsmaßnahmen

Kartographie: Dr. Jens Birger, 24.09.2024

Datengrundlagen
Flurstücke: ALKIS®-Daten
Liegenschaftskataster © LVermGeo Sachsen-Anhalt
Geo-Basisdaten: © GeoBasis-DE / LVermGeo ST



Stiftung Kulturlandschaft Sachsen-Anhalt
An der Alten Tonkuhle 1
39164 Wanzleben