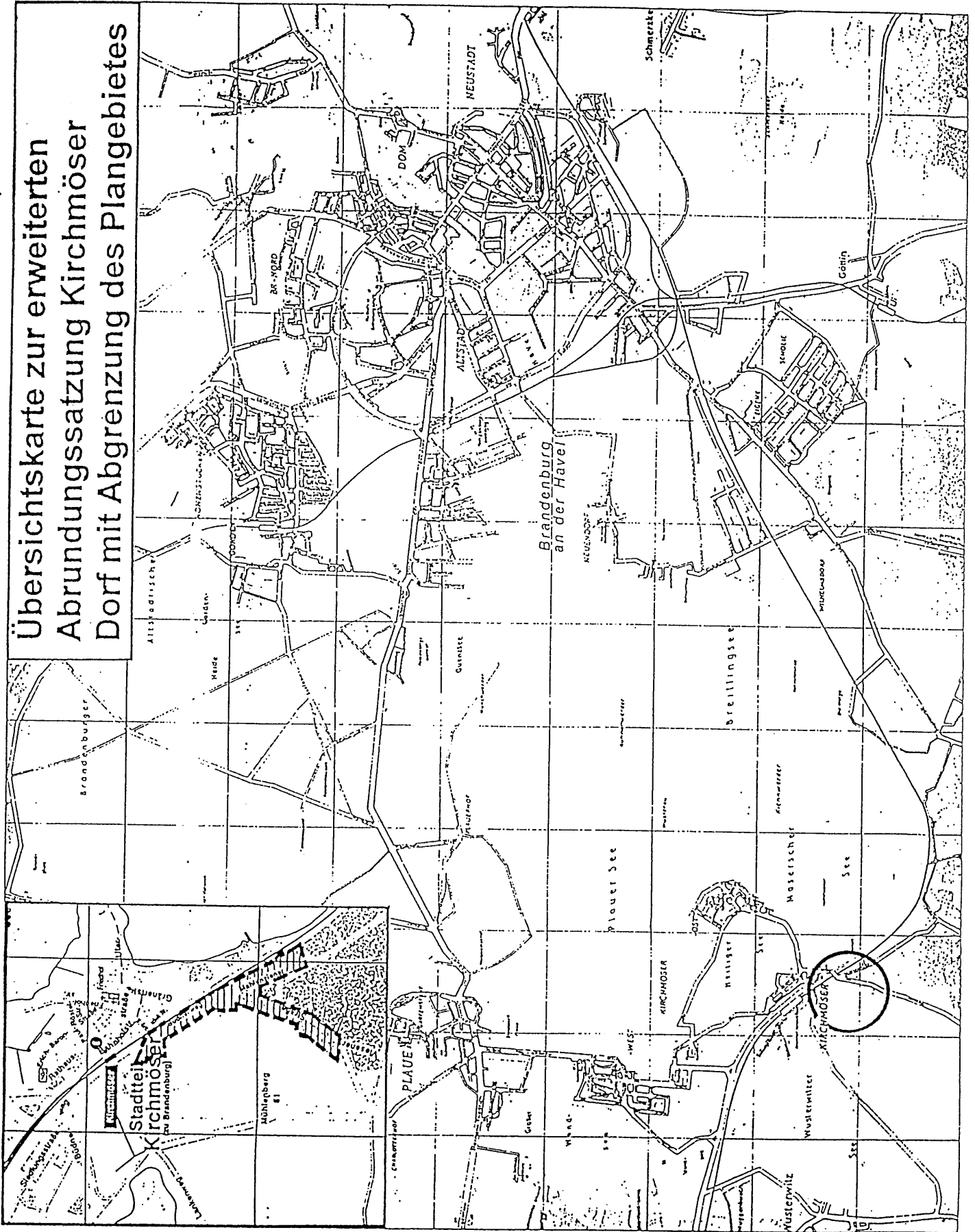


Stadt Brandenburg an der Havel
- Ortsteil Kirchmöser Dorf -

**BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG ÜBER DIE
FESTLEGUNG UND ABRUNDUNG DES IM ZU-
SAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILES**

Juni 1997

**Übersichtskarte zur erweiterten
Abrundungssatzung Kirchmöser
Dorf mit Abgrenzung des Plangebietes**



INHALTSÜBERSICHT

1. Rechtsgrundlagen	Seite 3
2. Planungsgrundlagen	Seite 3
3. Planungsanlaß und Planungsziele	Seite 3
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)	Seite 4
5. Räumlicher Geltungsbereich	Seite 4
6. Erschließung des Plangebietes	Seite 4
7. Denkmalschutz	Seite 6
8. Immissionsschutz	Seite 7
9. Munitionsfreigabe	Seite 7
10. Grünordnung	Seite 8

1. Rechtsgrundlagen

Die Satzung basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen.

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20.12.1996 (BGBl. I S. 2049).
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622), zuletzt geändert durch das Sechste Gesetz zur Änderung der Verwaltungsgerichtsordnung (6. VwGOÄndG) vom 01.11.1996 (BGBl. I S. 1626)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in Kraft 27.01.1990 mit Änderungen aufgrund des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885 und 1124) und des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

2. Planungsgrundlagen

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage amtlicher Flurkarten im Maßstab 1 : 2.500 erstellt. Einzelne Baukörper wurden informatorisch ergänzt.

3. Planungsanlaß und Planungsziele

Die Stadt Brandenburg an der Havel beabsichtigt, für unbebaute Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Kirchmöser Dorf Baurecht zu schaffen.

Unter Berücksichtigung des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes sollen auch Außenbereichsflächen, deren Einbeziehung ausschließlich zugunsten Wohnzwecken dienender Vorhaben erfolgt, zur Abrundung des Ortsbildes in die Satzung einbezogen werden.

Für häufig geäußerte Bauwünsche innerhalb der bestehenden Ortslage oder für Grundstücke am Ortsrand ist eine Abrundung und Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich von wesentlicher Bedeutung, um Rechts- und Planungssicherheit herbeizuführen. Durch die Aufstellung der Satzung sind bauliche Maßnahmen und Vorhaben möglich, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Da die vorhandene Bebauung dem Charakter eines Wohngebietes entspricht, wurde für die in den Geltungsbereich einbezogenen Abrundungsflächen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG festgesetzt, daß ausschließlich Wohngebäude zulässig sind.

Somit wird eine städtebaulich geordnete und ortsbildverträgliche Entwicklung gesichert und der bestehende und zu erwartende Bedarf an Wohnbauflächen kann kurz- und mittelfristig abgedeckt werden.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Die Stadt Brandenburg an der Havel verfügt derzeit über keinen rechtsverbindlichen FNP. Im vorliegenden Entwurf ist die Fläche des Geltungsbereiches der Satzung als Wohnbaufläche dargestellt. Die Satzung wird somit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Brandenburg an der Havel und den Darstellungen des FNP nicht entgegenstehen.

5. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich westlich der Eisenbahnlinie Berlin - Magdeburg in fußläufiger Erreichbarkeit zum naheliegenden Bahnhof von Kirchmöser und erfaßt teilweise die Bebauung des Lankenweges, des Büdnerweges, der Mahlenziener Straße und der Viesener Straße. Die vorhandene Bebauung wird durch eine überwiegende Wohnnutzung geprägt. Die Einbeziehung von derzeit unbebauten Flächen erfolgt fast ausschließlich straßenbegleitend, um ein abgeschlossenes Siedlungsbild zu erhalten, das sich harmonisch in die Landschaft einbettet und die landwirtschaftlich genutzte Fläche des Mühlenberges so wenig wie möglich beeinträchtigt. Die in Richtung Mühlenberg westlich des Geltungsbereiches angrenzenden Grundstücke sowie die südlich des Geltungsbereiches angrenzenden Waldflächen an der Mahlenziener Straße werden nicht in die Satzung einbezogen. Hier befinden sich vermehrt Wochenendhäuser in ungeordneter Stellung, die dem Bestandsschutz unterliegen. Eine Einbeziehung dieser Flächen würde der Zielstellung der gewählten Satzung widersprechen. Die Geltungsbereichsgrenzen der Satzung sind durch Planeintrag gekennzeichnet und umfassen folgende Flure und Flurstücke:

Flur 135, Flurstücke	1, 2/1, 2/2, 3, 4/2, 4/3, 5, 6 tlw., 7/1 tlw., 7/2 tlw., 8/1 tlw., 8/2 tlw., 12 tlw., 13/1, 13/2 tlw., 18, 19 tlw., 21 tlw., 22 tlw., 23 tlw., 24 tlw., 25 tlw., 31 tlw.,
Flur 138, Flurstücke	10 tlw., 20 tlw., 21 tlw., 22/1, 22/2 tlw., 23 tlw., 24 tlw., 25 tlw., 26 tlw., 27 tlw., 28 tlw., 29/2, 29/3, 31/2 tlw., 32 tlw., 33 tlw., 34/1 tlw., 34/3, 36/1, 36/2, 37/2 tlw., 38 tlw., 39/2, 39/3, 39/5, 39/7, 39/8, 39/9, 39/10, 40, 47 tlw., 82 tlw., 83 tlw.
Flur 140, Flurstücke	191/2 tlw., 192 tlw., 206/1, 208/1, 209/1, 210/1, 210/2, 210/3, 211, 212/1, 212/2, 213, 214/1, 214/3, 214/4, 215, 216 tlw., 217 tlw., 221 tlw., 222 tlw., 225 tlw., 230

6. Erschließung des Plangebietes

Verkehrerschließung und ÖPNV

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt von der Gränertstraße über die vorhandene Eisenbahnbrücke. Die im Plangebiet benannten Straßen sind befestigte Anliegerstraßen. Durch die Nähe der Eisenbahnstrecke ist eine fußläufige Erreichbarkeit zum Bahnhof Kirchmöser gewährleistet.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die BRAWAG GmbH, Wasser- und Abwassergesellschaft Brandenburg an der Havel ist für die Wasserversorgung; die Feuerwehr der Stadt Brandenburg für die Grundlöschwasserversorgung des Planbereiches zuständig. Vorhandene Trinkwasserleitungen befinden sich im öffentlichen Straßenraum.

Schmutzwasserentsorgung

Eine Schmutzwasserentsorgung ist im gesamten Bereich nicht vorhanden. Das Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Brandenburg an der Havel wird derzeit überarbeitet. Die Möglichkeit der schadlosen Abwasserbehandlung ist mit der Fäkalienannahmestation an der Kläranlage Briest gegeben.

Elektroversorgung

Ein Elektronetz ist vorhanden, ggf. kann eine Netzverstärkung erforderlich werden. Die Leitungen befinden sich in Zuständigkeit der Städtischen Werke Brandenburg an der Havel GmbH.

Sollten bei Schachtarbeiten auf elektrische Versorgungsleitungen getroffen werden, sind der Meisterbereich Brandenburg-Stadt, Zauchestraße (ELT) oder der Meisterbereich Brandenburg-Stadt, Caasmannstraße (Gas) zu informieren.

Nachfolgende Bedingungen sind einzuhalten.

- Bei durchzuführenden Tiefbauarbeiten oberhalb vorhandener Energiekabel- und Gasleitungen sowie im Kreuzungs- und Näherungsbereich wird Handschachtung gefordert.
- Freigelegte Kabel und Gasleitungen sind zugentlastet abzufangen.
- Bei Parallelverlegung zu vorhandenen Leitungen sind die Mindestabstände gemäß DIN VDE 0100 § 42 einzuhalten.
- Die Bauausführung hat unter Berücksichtigung der vorhandenen Versorgungsleitungen zu erfolgen.
- Flächen oberhalb der Versorgungsleitungen dürfen nur mit aufnehmbarem Pflaster überbaut werden.
- Vor Baubeginn ist eine Vor-Ort-Einweisung durch den Meisterbereich Gas erforderlich.

Es sind alle Maßnahmen zu treffen, um eine Beeinträchtigung bzw. Beschädigung der Anlagen zu verhindern. Die geltenden Vorschriften sind einzuhalten. Es wird auf die "Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen der StWB" und auf das Merkblatt (Gas) " Kreuzungen von Kabeln, Wasserleitungen, Kanalisationen und dergleichen mit Gasleitungen und kabeIn (u.a. Steuerkabel) der StWB" verwiesen. Diese sind im Meisterbereich oder in der Abteilung Technik erhältlich.

Gasversorgung

Die Städtischen Werke Brandenburg an der Havel GmbH versorgen das Plangebiet mit Gas. Im Bereich der vorhandenen Versorgungsleitungen sind weitere Hausanschlüsse möglich; eine Erweiterung des Netzes ist von der Wirtschaftlichkeit abhängig. Die zuvor genannten Bedingungen sind einzuhalten.

Durch das Plangebiet verläuft eine Ferngasleitung DN 300. Die ungefähre Lage der Leitung ist als nachrichtliche Übernahme auf der Planzeichnung ersichtlich. Daraus resultierend ergeben sich insbesondere für die geplante Bebauung des Flurstückes 30 der Flur 138 Nutzungseinschränkungen aufgrund einzuhaltender Sicherheitsabstände und Schutzstreifen. Die tatsächliche Lage der Leitung ist mit dem zuständigen Betreiber der Leitung, der Verbundnetz GAS AG, MB Netze Buchholz, Knoblaucher Chaussee in 14669 Ketzin abzustimmen.

Gemäß der Stellungnahme der Verbundnetz Gas AG vom 07.01.97 sind folgende Anforderungen bei der Ausführung der geplanten Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Die Ferngasleitung liegt mittig in einem einzuhaltenden 6 m breiten Schutzstreifen, welcher als Grünstreifen (Rasen) anzulegen ist und begehbar bzw. befahrbar sowie sichtbar sein muß.

Die Leitung darf weder überbaut noch eingefriedet werden. Markierungen, Hinweissäulen, Meßsäulen und Festpunktzeichen dürfen ohne Genehmigung bzw. Zustimmung nicht entfernt oder versetzt werden.

Arbeiten im Schutzstreifen bedürfen einer schriftlichen Genehmigung der Verbundnetz Gas AG. Bei der Errichtung von Gebäuden oder baulichen Anlagen ist ein Sicherheitsabstand von mindestens 10 m einzuhalten. Eine Unterschreitung des Sicherheitsabstandes bedarf der gesonderten Abstimmung mit der Verbundnetz Gas AG.

Alle Baumaßnahmen innerhalb der Baugrenze, die die Standfestigkeit der Hochdruckgasleitung berühren, sind ebenfalls gesondert abzustimmen. Planungen außerhalb der Baugrenze im Bereich bis zu 50 m zu VNG-Anlagen sind gesondert zu beantragen und zur Stellungnahme einzureichen.

Bei Bepflanzungen sind folgende lichte Mindestabstände einzuhalten:

- großkronige Bäume - 10 m
- Tiefenwurzler und kleinkronige Bäume - 5 m
- Sträucher und Hecken außerhalb des Schutzstreifens

Leitungskreuzungen sind möglich und grundsätzlich rechtwinklig als Unterkreuzung (Mindestabstand 0,5 m) zu VNG-Anlagen zu planen. Dabei sind Knickpunkte außerhalb des Schutzstreifens anzuordnen.

Im nachfolgenden sind weitere Sicherheitsabstände von der Ferngasleitung aufgeführt, die einzuhalten sind:

- zu Straßen - 10 m
vom äußeren Fahrbahnrand zur Ferngasleitung
- zu Stellflächen - 5 m
- zur äußeren Begrenzung der Freiflächenportanlagen - 20 m
sowie auch Kinderspielplätzen
- zu Fuß- und Radwegen, auch separat verlaufende - 4 m

Kreuzungen mit Fuß- und Radwegen oder Straßen sind gesondert abzustimmen.

Bei Baumaßnahmen im Nahbereich der Ferngasleitung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Verbundnetz Gas AG erneut zu beteiligen.

7. Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt auf dem Gelände der in das Verzeichnis der Denkmale eingetragenen Bodendenkmale Brandenburg KMÖ 1; KMÖ 14 sowie AK 95/55. Es handelt sich um eine neolithisch bis eisenzeitliche Siedlung im Bereich des trockenen Uferstreifens sowie ein ausgedehntes bronzezeitlich / eisenzeitliches Gräberfeld an der Süd- und Ostseite des Mühlenberges. Das Planungsgebiet liegt vollständig im Bereich der Bodendenkmale, die nach den §§ 8 und 9 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Brandenburg (DenkmSchG) unter Schutz gestellt sind.

Nach § 9 Abs. 6 BauGB ist das Denkmal nach Landesrecht in die Satzung übernommen worden, da es für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig und zweckmäßig ist.

In Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Brandenburg an der Havel ist eine Bebauung innerhalb des Plangebietes im geplanten Umfang grundsätzlich möglich; es handelt sich jedoch um erlaubnispflichtige Maßnahmen nach § 15 DenkmSchG. Eine Beeinträchtigung oder Veränderung eines Bodendenkmals bedarf der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Brandenburg an der Havel bzw. bei Zerstörung oder Wegnahme der Obersten Denkmalschutzbehörde, dem Ministerium für Wissenschaft, Forschung und Kultur. Alle Veränderungen und Maßnahmen an Bodendenkmalen sind dokumentationspflichtig, verantwortlich ist dafür der Eigentümer, der sonstige Nutzungsberechtigte oder der Veranlasser nach Maßgabe der Denkmalschutzbehörde.

Im Einzelfall ist die zu bebauende Fläche vor Beginn der Baumaßnahme auf das Vorhandensein von Einzelbefunden zu untersuchen. Liegt eine Befundsituation vor, ist der Bauherr im Rahmen des ihm zumutbaren (§ 12 Abs. 3 DenkmSchG) für die erforderliche Dokumentation heranzuziehen (§ 15 Abs. 3 DenkmSchG).

Bei der Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben im Baugenehmigungsverfahren ist entsprechend §§ 64 und 71 der Brandenburgischen Bauordnung (BauO) und § 15 DenkmSchG die zuständige Denkmalschutzbehörde erneut zu beteiligen.

8. Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe der Eisenbahnstrecke Berlin - Magdeburg.

Durch das Amt für Immissionsschutz wurden gemäß Schreiben vom 06.09.1996 überschläglich die Lärmimmissionen auf die geplante Wohnbebauung ermittelt, wobei Abschirmungen (Böschungen, Geländeerhebungen, vorgelagerte Bebauung) nicht betrachtet wurden. Demnach sind in 50 m Entfernung zur Eisenbahnstrecke Pegel von ca. 62 dB (A) am Tag sowie in der Nacht zu erwarten. Durch einen sich im Bereich des Plangebietes befindenden Geländeeinschnitt der Eisenbahnstrecke werden diese Berechnungswerte noch minimiert.

Gemäß der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" werden die schalltechnischen Orientierungswerte (bei allgemeinen Wohngebieten tags 55 dB / nachts 45 dB) jedoch überschritten. Um den Anforderungen an den Schallschutz von Aufenthaltsräumen in Wohnungen Rechnung zu tragen, sind in Abhängigkeit vom Außenlärm folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenwandbauteilen (erforderlich resultierendes Schalldämmmaß: erf. R'w,res) nach DIN 4109 zu stellen:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB (A)	erf. R'w,res des Außenbauteils in dB
II	56 - 60	30
III	61 - 65	35

Die unmittelbar parallel zur Eisenbahnlinie einbezogene Abrundungsfläche im Büdnerweg ist somit dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen.

Die übrigen in die Satzung einbezogenen Abrundungsflächen werden aufgrund ihrer größeren Distanz zur Eisenbahnstrecke und einer sich daraus ergebenden Reduzierung des Schallpegels dem Lärmpegelbereich II zugeordnet.

Um die Wirksamkeit der Schallschutzmaßnahmen noch zu erhöhen, sind im Büdnerweg die schutzwürdigen Wohnräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) auf der der Schiene abgewandten Seite anzuordnen.

9. Munitionsfreigabe

Mit Schreiben vom 22.04.97 wird durch den Staatlichen Munitionsbergungsdienst des Landes Brandenburg eingeschätzt, daß das Plangebiet insgesamt oder teilweise kampfmittelbelastet ist.

Für konkrete Bauvorhaben sind nach Abschluß der Planungsphase entsprechende Einzelanträge auf Munitionsfreigabe zu stellen.

Die Munitionsfreigabebescheinigung ist im Bauantragsverfahren der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen.

10. Grünordnung

Sobald ein Eingriff als Folge des gewählten Satzungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnG zu erwarten ist, ist gemäß § 8 a BNatSchG über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Satzung unter entsprechender Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG und der Vorschriften über Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 8 Abs. 9 BNatSchG nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch im Rahmen der Abwägung nach § 1 BauGB zu entscheiden. Das bedeutet, daß die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege der planerischen Abwägung und somit den Abwägungsgrundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB unterliegen; ein Vorrang dieser Belange kann deshalb nicht angenommen werden.

Mit der Regelung wird aber auch auf die naturschutzrechtliche Pflicht hingewiesen, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Eine Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Brandenburg an der Havel, so daß ein separater Grünordnungsplan nicht erarbeitet wurde. Erforderliche grünordnerische Maßnahmen sind als textliche Festsetzungen formuliert und somit Bestandteil der Satzung.

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich im Landschaftsschutzgebiet "Brandenburger Wald- und Seengebiet".

Das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung (MUNR) ist als Verordnungsgeber bzw. als dessen Rechtsnachfolger für die Entscheidung zur Vereinbarkeit einer städtebaulichen Satzung mit dem besonderen Schutzzweck einer Landschaftsschutzverordnung und der Prüfung, ob ein potentieller Normwiderspruch vorliegt, zuständig.

Mit Bescheid des MUNR vom 11.06.97 wird festgestellt, daß die Festsetzungen der Satzung mit dem Schutzwerk für das LSG "Brandenburger Wald- und Seengebiet" vereinbar sind und in Bezug auf die Gesamtgröße des Schutzgebietes und seine Schutzgüter keine negativen Folgewirkungen erwarten lassen. Der bestehende Gebietscharakter wird lediglich durch die Arrondierung von Siedlungsgrenzen und einer baulichen Verdichtung im eigentlichen Siedlungsbereich verfestigt und fortgeschrieben.

Daher wird eine Ausgliederung der Flächen der künftigen Satzung aus dem Schutzgebiet nicht erforderlich.

Diese Entscheidung wird mit dem Tage des Inkrafttretens der Satzung wirksam.

Landschaftspflegerisches Zielkonzept

Abiotische Potentiale

Der Eingriff in den Klima-, Boden- und Wasserhaushalt ist durch geeignete Maßnahmen auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Eine Aufwertung der klimatischen und Bodenfunktionen des Eingriffsbereiches und seiner unmittelbaren Umgebung ist durch Gehölzpflanzungen vorzunehmen.

Biotische Potentiale

Das Ziel, nach dem Eingriff einen Lebensraum wildlebender Tier- und Pflanzenarten auch weiterhin zu sichern bzw. zu entwickeln, wird mit der Planung von strukturreichen Gehölzbeständen auf den Eingriffsgrundstücken und im Bereich der benachbarten Ackerfläche verfolgt. Die Schaffung von zusätzlichen Vernetzungsstrukturen ist mit Hilfe der geplanten Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Flächenbilanz

Bei einer GRZ von 0,2 werden ca. 4.400 m² versiegelt. Eine Kompensation wird in qualitativer Hinsicht durch die Aufwertung von Garten- und Ackerstandorten erbracht.

Konflikt

Die vorgesehene Bebauung von Ackerflächen führt zu einem Verlust eines geringwertigen artenarmen Ackerbiotopes, dessen Vorbelastung aufgrund der intensiven Nutzung als hoch eingestuft wird. Die vorgesehene Versiegelung und Verdichtung führt neben dem direkten Verlust eines Ackerbiotopes zu einem Verlust von Nahrungsflächen für Greifvögel und Wild, kann aber aufgrund der umgebenden großflächigen Ackerbereiche als geringfügig eingestuft werden.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen gemäß § 12 Abs. 1 BbgNatSchG

Die Flächenversiegelung ist auf ein Minimum zu reduzieren, diesbezüglich sind auch Wege und Zufahrten auf den zur Bebauung vorgesehenen Grundstücken ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Die von den Erweiterungsbereichen betroffenen Flurstücke 30, 216 und 221 sind mit standortgerechten Gehölzen und Obstbäumen anzupflanzen. Hierfür ist an der Satzungsgrenze grundstückswise eine 2,50 m breite Heckenpflanzung entsprechend der Pflanzliste als Abschirmung zur freien Landschaft und als Aufwertung des Landschaftsbildes und seiner Erholungsfunktion vorzunehmen. Straßenseitig ist auf diesen Flurstücken eine einreihige Baumpflanzung in einem Abstand von ca. 10-12 m entsprechend der Pflanzliste zur Aufwertung des Landschaftsbildes vorzunehmen.

Der Restkonflikt infolge der Bebauung ist nicht vermeidbar, demzufolge wird eine Ausgleichsmaßnahme erforderlich.

Ausgleichsmaßnahme gemäß § 12 Abs. 2 BbgNatSchG

Ein Ausgleich der Funktionsverluste ist auf den zur Bebauung vorgesehenen Grundflächen nicht vollständig realisierbar, als Ausgleich ist daher in unmittelbarer Nähe der Eingriffsflächen der Funktionsverlust für Boden, Arten- und Biotoppotential, Klima und Landschaftsbild/Erholung mittels standortgerechter arten- und strukturreicher Baumheckenpflanzungen mit einem Flächenumfang von 1.200 m² aufzuwerten. Die Ausgleichsmaßnahme auf sich im städtischen Eigentum befindlichen Wegflächen (Flurstücke 10 und 217) führt neben ihrer Vernetzungsfunktion zu einer Aufwertung der angrenzenden Acker- und Gartenbiotope, da sie zahlreichen Tier- und Pflanzenarten Lebensraum bietet (siehe Kartenausschnitt). Die Maßnahme ist innerhalb von 2 Jahren ab Rechtskraft der Satzung zu realisieren.

Die Vorgabe von Pflanzlisten für Gehölzarten ist mit einer Auswahlhilfe von standortgerechten Gehölzen, mit dem Ziel des Aufbaues ökologisch stabiler Bestände und der Schaffung von Lebensraum für die heimische Fauna zu begründen.

Folgende Angaben zur Artenauswahl und Pflanzqualität sind zu berücksichtigen:

Pflanzliste Bäume:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Hänge-Birke	Betula pendula
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Eberesche	Sorbus aucuparia

Die Bäume sind entsprechend der Pflanzliste mindestens 3x verschult mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen.

Pflanzliste Sträucher:

Haselnuß	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus spec.
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Apfel-Rose	Rosa rugosa
Schw. Holunder	Sambucus nigra

Die Sträucher sind als 2-reihige Hecke (Heister, 2x verschult) in einem Abstand von 1,50 m untereinander zu pflanzen.

