

Stadt Schwedt/Oder

Ortsteil Kunow

Klarstellungssatzung mit Abrundungen

gemäß § 34 Abs.4 Nr. 1 u. 3 BauGB,
§ 4 Abs. 2a BauGB-Maßn.G

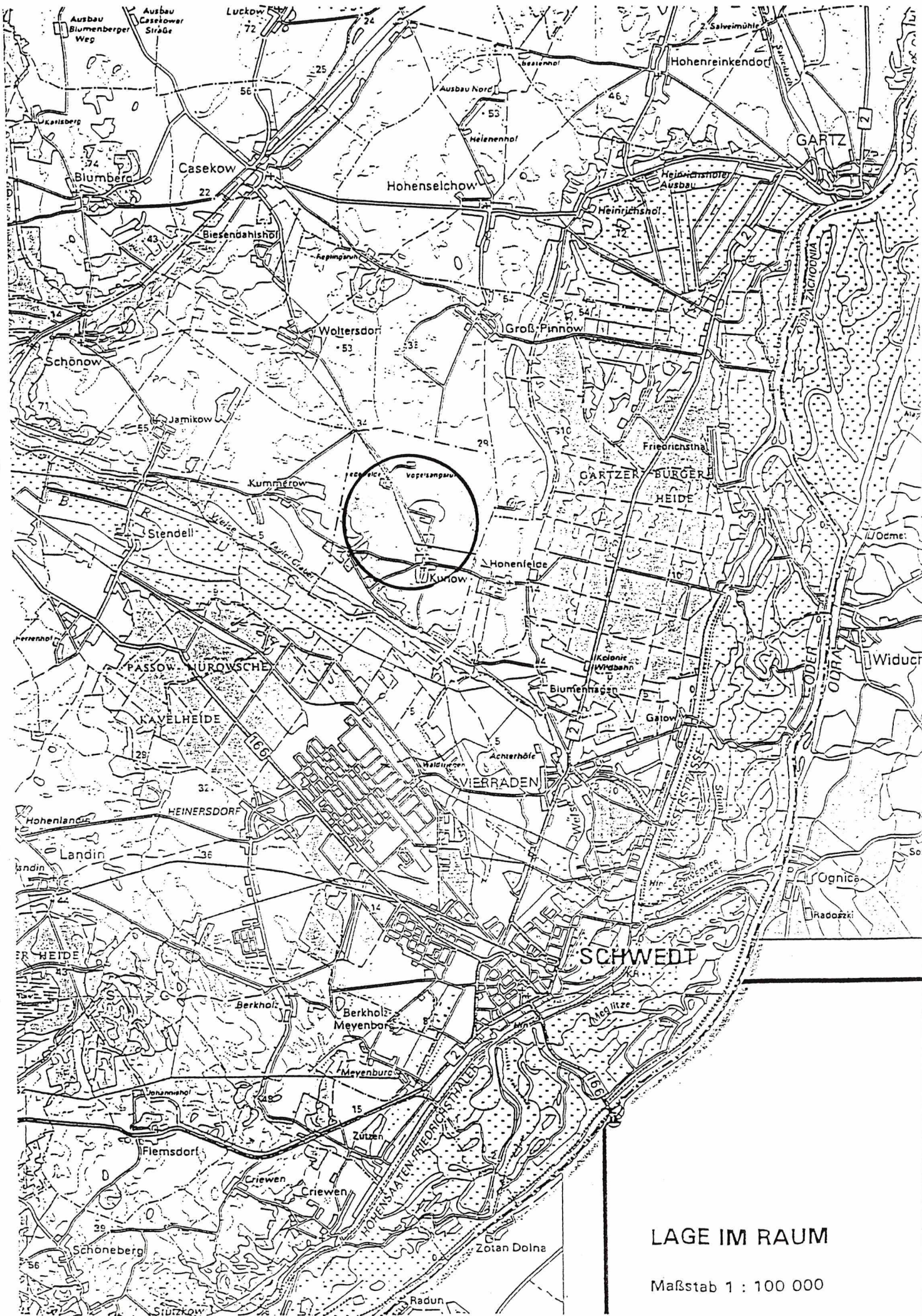
Auftraggeber:

Stadt Schwedt/Oder

Auftragnehmer:

a.r.s. Planungsbüro

Dipl.-Ing. Gundula Haß - Dipl.-Ing. Jürgen Haß
Bürgermeisterstr. 08
16321 Bernau
Tel: (03338) 454-74/-75 Fax 45476



LAGE IM RAUM

Maßstab 1 : 100 000

Stadt Schwedt/Oder

Klarstellungssatzung mit Abrundungen

gem. § 34 Abs.4 Nr. 1 u. 3 BauGB,
§ 4 Abs. 2a BauGB-Maßn.G

Ortsteil Kunow

Textteil mit Begründung

Auftraggeber:

Stadt Schwedt/Oder

Auftragnehmer:

a.r.s. Planungsbüro

Dipl.-Ing. Gundula Haß - Dipl.-Ing. Jürgen Haß

Bürgermeisterstr. 08

16321 Bernau

Tel: (03338) 454-74/-75 Fax 45476

Inhalt

1. Gesetzliche Grundlagen
 2. Anlaß
 3. Ziel
 4. Räumlicher Geltungsbereich
 5. Sachlicher Geltungsbereich
 6. Analyse der städtebaulichen Struktur
 7. Ausgangslage
 8. Festsetzungen
-Abgrenzung des unbeplanten Innenbereiches-
 - § 1 Klarstellungssatzung
 - § 2 Abrundungssatzung
 - § 3 Erweiterte Abrundungssatzung
 9. Begründung
 10. Behandlung der Eingriffsregelung gem. § 8a BNatSchG
 11. Inkrafttreten
-

Verfahrensvermerke

1. Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch -BauGB- § 34 Abs. 4 Sätze 1 u. 3
BauGB-MaßnahmenG § 4 Abs. 2a und 4

2. Anlaß

Der Ortsteil Kunow hat trotz seiner Eingemeindung in die Stadt Schwedt/Oder sein typisch ländliches Erscheinungsbild beibehalten.

Die Bebauungsstruktur des Dorfes ist als Folge gesellschaftlich-sozialer und produktionsbedingter Veränderungen nach 1945 und nach der deutschen Wiedervereinigung nicht homogen gewachsen und bedarf zur Sicherung einer geordneten städtebaulich-dorfplanerischen Entwicklung der Klarstellung der planungsrechtlichen Situation innerhalb des Dorfgebietes und seiner Abgrenzung zum Außenbereich.

Darüber hinaus besteht die Notwendigkeit, bestehende Baulandreserven darzustellen, eine frühzeitige Information der Öffentlichkeit und insbesondere der Bauherren zu ermöglichen, sowie für alle Beteiligten nachvollziehbar Rechtssicherheit herzustellen.

Der Situation entsprechend hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder am 28.11.1995 die Aufstellung einer Klarstellungssatzung mit Abrundungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 beschlossen.
Beschluß-Nr. 331/13/95

3. Ziel

Klarstellung

Festlegung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereiche) zum Außenbereich. Die genaue Festsetzung der Grenzlinie ist insbesondere deshalb von Bedeutung, weil ein erschlossenes Innenbereichsgrundstück Baulandqualität hat, ein Außenbereichsgrundstück dagegen nicht.

Abrundung

Einbeziehung einzelner durch die umgebende Bebauung geprägter Grundstücke des Außenbereiches in den unbeplanten Innenbereich.

Erweiterte Abrundung

Einbeziehung von Außenbereichsflächen mit besonders engem Bezug zur bestehenden Wohnbebauung und zur ausschließlichen Wohnnutzung in die festgesetzten Innenbereiche zur Klarstellung und Sicherung der Innenentwicklung.

Klarstellung für bebaute Bereiche im Außenbereich
(Außenbereichssatzung)

Sicherung bebauter Bereiche mit Wohnnutzung im Außenbereich.

Diese Satzung wirkt zulassungsbegründend im Sinne des § 34 BauGB.

Die Satzung stellt in ihrem Geltungsbereich planungsrechtliche Sicherheit her und befördert die Innenentwicklung im Dorfgebiet. Gleichzeitig wirkt sie schwer beherrschbaren Zersiedlungstendenzen entgegen.

Die in den Innenbereich einbezogenen Abrundungs- und Ergänzungsflächen bieten Raum für eine geordnete städtebaulich-dorfplanerische Entwicklung der bebauten Ortslage und dienen auch der Beseitigung städtebaulich-funktioneller Mißstände.

In diesem Sinne wird gleichzeitig die Entscheidungssituation, sowohl für den Bürger wie für die befaßten Kommunalvertreter und Behörden, erleichtert.

**4. Räumlicher
Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Satzung umfaßt die bebaute Ortslage des Ortsteils Kunow.

Der genaue Geltungsbereich ist dem Planteil zu entnehmen.

**5. Sachlicher
Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für alle baulichen Anlagen im Geltungsbereich unabhängig von ihrer Genehmigungspflicht gemäß BbgBO sowie für Maßnahmen gemäß § 19 BauGB.

Die Vorschriften dieser Satzung sind nicht anzuwenden, soweit in Bebauungsplänen über den Geltungsbereich oder Teilen davon abweichende Festsetzungen getroffen sind.

**6. Analyse der
städtebaulichen
Struktur**

Das Dorfgebiet südlich der Durchgangsstraße von Hohenfelde nach Kummerow, der historisch älteste Teil der Ortslage, hat die Struktur eines Angerdorfes.

Der Anger mit dem südlichen Dorfteich ist zugleich der wichtigste zu erhaltende Freiraum (Ausßenbereich im Innenbereich) innerhalb der Ortslage. Die den Anger umschließende Gehöftbebauung bildet in ihrer Straßenabwicklung typische zu erhaltende

Raumkanten, die im süd-östlichen Angerbereich zu ergänzen sind.

In Höhe des Teiches an der Westseite des Angers befindet sich ein Grundstück, das atypisch mit einem Massivbungalow bebaut ist.

Aus der fast vollständig erhaltenen Gehöftstruktur (Dreiseithöfe) um den Anger entsteht ein charakteristisches Bild des Ortsrandes- mit Scheunen und Stallanlagen und einem harmonischen Übergang in den freien Landschaftsraum-, das auch unter Berücksichtigung einer möglichen Umnutzung zu erhalten ist.

Städtebaulicher Höhepunkt des Dorfes ist die am NO-Ende des Angers stehende Feldsteinkirche.

Nördlich der Straße von Hohenfelde nach Kummerow geht die Bebauung in die Struktur eines Straßendorfes mit überwiegender Einzelhausbebauung über.

Westlich der Straße nach Woltersdorf, südlich des zweiten (nördlichen) Dorfteiches befindet sich mit den Resten der ehemaligen Gutsanlage ein für die Dorfstruktur wichtiger Bereich mit städtebaulichem Ordnungsbedarf.

Nördlich der alten Gutsanlage reicht mit dem nördlichen Dorfteich der Außenbereich bis an die Straße nach Woltersdorf heran und bildet so eine prägende Freiraumzäsur zwischen dem historischen Angerdorf und den nördlich gelegenen Dorfausbauten.

Das Dorfgebiet im Winkel zwischen der Straße nach Woltersdorf und der Straße zur früheren LPG weist westlich keine und östlich nur durchbrochene Raumkanten auf.

Hier besteht erheblicher Ordnungsbedarf und die Möglichkeit, mit maßstäblichen Lückenschließungen die städtebauliche Struktur zu verbessern.

Die Bebauung der Ostseite der Straße zum ehemaligen LPG-Gelände spiegelt in seiner städtebaulichen Zufälligkeit die unterschiedlichen baulichen und wirtschaftlichen Möglichkeiten der letzten Jahrzehnte wider. Beginnend mit einer planvollen Doppelhausbebauung, daran anschließend ein in seiner Dreigeschossigkeit absolut unmaßstäbliches Mehrfamilienhaus, endet hier die Bebauung mit zum Teil noch im Bau befindlichen Einfamilienhäusern.

Nördlich der wie vor beschriebenen Bebauung endet der bauliche Zusammenhang der Ortslage und damit der geschlossene Innenbereich. Es schließen sich beidseitig der Straßen weite Feldbereiche an, die durchgängig landwirtschaftlich bewirtschaftet werden.

Das ehemalige LPG-Gelände selbst wird noch immer, aber nur in Teilflächen, für die landwirtschaftliche Produktion genutzt. Unter diesem Gesichtspunkt sind die bestehenden Bauten im Außenbereich privilegiert. Bei veränderter wirtschaftlicher Situation bzw. eventueller vollständiger oder teilweiser Umnutzung ist eine verbindliche Bauleitplanung unumgänglich.

Die im Umfeld des Landwirtschaftsstandortes entstandene Wohnbebauung zeigt keine planvolle städtebauliche Ordnung und hat ihren direkten funktionalen Zusammenhang zur früheren LPG verloren. Bei entsprechender baulicher Ergänzung ist eine Verbesserung der städtebaulichen Struktur möglich, ohne weiterer Zersiedlung Vorschub zu leisten.

Den baulichen Abschluß der Ortslage an der westlichen Seite der Straße nach Woltersdorf bildet das Funktionsgebäude des Sportplatzes.

Die Lage der Sportanlagen im Dorfgefüge ist sinnvoll, die baulichen Anlagen erweiterbar, Sportflächen können auch im Außenbereich angelegt werden.

Der Ortsrand sollte hier durch - auch im Interesse der sportlichen Nutzungsfähigkeit - windbrechende Anpflanzungen ausgebildet werden.

7. Ausgangslage

Für die Ortslage Kunow - insbesondere den südlichen Teil- sind landwirtschaftliche Solitärbauten im Außenbereich, Tabakscheunen- und einzelne (in ihrer Entstehung) Bauerngehöfte, typisch und ortsbildprägend.

In wenigen Fällen muß eine ortsuntypische solitäre Wohnbebauung festgestellt werden, die Ansatzpunkte für eine Zersiedlung bieten kann und die nach Möglichkeit in einen geordneten baulichen Zusammenhang zur bebauten Ortslage zu bringen sein wird.

Städtebauliche Problembereiche befinden sich sowohl im Innenbereich als auch im Außenbereich.

Das ehemalige LPG-Gelände nördlich der bebauten Ortslage und die wenigen angrenzenden Wohnge-

bäude weisen die größten baulich-räumlichen und funktionellen Schwächen auf.

Obwohl zur geschlossenen Ortslage kein baulicher Zusammenhang besteht, ist am Standort eine Bebauung von einigem städtebaulichem Gewicht vorhanden. Im Sinne des § 4 Abs. 4 des BauGB-MaßnahmenG müssen zur Klarstellung und Abgrenzung bebauter und unbebauter Bereiche Festsetzungen getroffen werden.

8. Festsetzungen

Abgrenzung des unbeplanten Innenbereiches siehe Planzeichnung

§ 1 Klarstellungssatzung

gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB

(1) Bei Umnutzung bestehender ortstypischer Gebäude (Ställe, Scheunen u.ä.) zu Wohnzwecken bzw. bei vergleichbaren Ersatzbauten sind die ursprünglichen Gebäudeproportionen (Dachform, Geschossigkeit etc.) zu erhalten.

§ 2 Abrundungssatzung

gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

§ 3 Erweiterte Abrundungssatzung

gemäß § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG

(1) Zulässig ausschließlich Wohnnutzung, GRZ 0,3

(2) Geschossigkeit - max. 1,5

(3) Überbaubare Grundstücksfläche entsprechend Planzeichnung (§ 23 (3) BauNVO)

9. Begründung

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB kann die Gemeinde durch eine **Klarstellungssatzung** die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen.

Dabei ist zu beachten, daß die Satzung ausschließlich der Klarstellung dient und somit auf die Festbeschreibung der geltenden Rechtslage zum nicht beplanten Innenbereich beschränkt ist. (§ 1)

Im unbeplanten Innenbereich sind Umnutzungen bestehender Gebäude zu Wohnzwecken zulässig, sofern das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird. Insbesondere im Bereich des Angerdorfes kommt der Forderung des § 34 Abs. 1 BauGB nach dem Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung und dem Schutz des Ortsbildes besondere Bedeutung zu.

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB werden im Rahmen der **Abrundungssatzung** einzelne Grundstücke des Außenbereiches in den nicht beplanten Innenbereich einbezogen. (§ 2)

Diese Abrundung darf sich nur auf geringfügige Korrekturen beziehen.

Am westlichen Ortsrand ist durch Gebäudeabgänge, teilweisen Neubau und Nutzungsänderungen im Laufe der Jahre eine Gemengelage entstanden, die einen erkennbaren Ortsrand als Grenze zwischen der bebauten Ortslage und den freien Feldfluren vermissen läßt.

Der befestigte Erschließungsweg auf dem Flurstück 582 bietet sich als räumliche Grenze zwischen Innen- und Außenbereich an, sodaß eine Abrundung unter Einbeziehung der Flurstücke 581, 561, 568 und 569 (Flur 2) erfolgen kann.

Die Flurstücke 561, 568 und 569 mit ihrer Lage beidseitig der Durchgangsstraße nach Kummerow gestatten es, hier den Ortseingang baulich zu fassen und klar zu begrenzen.

Mit der festgesetzten Grenze zwischen bebauter Ortslage und Außenbereich wird die historisch entstandene - für die Angerbebauung typische - Grundstückstiefe der Dreiseithöfe, wie sie auf dem Flurstück 553/1 vorhanden ist, aufgenommen

Die Abrundung nördlich des Dorfteiches beiderseits der Straße nach Woltersdorf berücksichtigt die bestehende Bebauung auf den Flurstücken 137(ant.), 135 (jeweils Flur 1) und 584 (Flur 2) und gestattet eine Ergänzung der Bebauung und damit die Ausbildung von Raumkanten im Straßenbereich.

Einbezogen werden anteilig Flächen der Flurstücke 133/5, 134/5, 134/6, 134/7 (in der Flur 1) sowie 585 (Flur 2).

Städtebauliches Ziel ist hier, wie am westlichen Ortsausgang an der Straße nach Kummerow, nach dem Vorbild des östlichen Ortseinganges aus Richtung Hohenfelde, räumlich klar definierte bauliche Auftakt-situationen zur Ortslage zu schaffen und ungeplanten Ausuferungen entgegenzuwirken.

Gemäß § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG bezieht die **erweiterte Abrundungssatzung** Außenbereichsflächen in das Gebiet der Klarstellungssatzung mit ein, die einen engen Bezug zur Wohnbebauung haben. (§ 3)

Diese Voraussetzung ist am südlichen Ortseingang beiderseits der Dorfstraße erfüllt. An der Gabelung des Endes der Dorfstraße bildet ein Einzelgehöft auf dem Flurstück 463 (Flur 2) den baulichen Abschluß der Ortslage.

Mit der erweiterten Abrundungssatzung werden anteilige Flächen der Flurstücke 537, 538, 539, 540, 541 und 542 in den Bebauungszusammenhang einbezogen. Die maximale Grundstückstiefe wird durch die benachbarten Dreiseithöfe bestimmt.

Eine vergleichbare Situation liegt am nördlichen Ortseingang aus Richtung Großpinnow in der Flur 1 westlich der Dorfstraße vor.

Die in die erweiterte Abrundungssatzung einbezogenen Flächen anteilig der Flurstücke 131 und 132 erhalten ihre Begrenzung durch die bestehende Wohnbebauung der östlichen Dorfstraße und die Bebauungstiefe der südlich vorhandenen Gehöfte.

Bestimmend für die mögliche Art der Bebauung ist der 1,5-geschossige Eigenheimbau der östlichen Dorfstraße, der unter Ausnutzung der vorhandenen technischen Infrastruktur in den letzten Jahren entstanden ist.

Durch die mit der erweiterten Abrundung möglichen analogen Bebauung entlang des westlichen Abschnitts der Dorfstraße wird der Siedlungskörper insgesamt kompakter und eine evt. weitere einseitige Nord-Süd-Ausdehnung verhindert.

Durch die einfachen und erweiterten Abrundungen wird die bebaute Ortslage in ihren Randbereichen sinnvoll ergänzt, Lücken geschlossen und klare Eingangssituationen zur Ortslage und Begrenzungen zum Außenbereich geschaffen, ohne daß der dörfliche Charakter des Ortes zerstört wird.

Die Umstrukturierung der Landwirtschaft während der letzten Jahre hat am Standort der früheren LPG eine Gemengelage entstehen lassen, die zu ordnen weiteren Planungen vorbehalten bleibt.

Windbrechende Abpflanzungen an den Grundstücksgrenzen, wie sie z.T. am östlichen Ortsrand vorhanden sind, können den Eindruck der räumlichen Einheit und Abgeschlossenheit noch unterstützen und wären im Rahmen der notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen.

Die Klarstellungssatzung mit Abrundungen stellt die bau- und planungsrechtlichen Verhältnisse in der Ortslage klar. Sie zeigt vorhandene Baulandreserven auf und dient damit der Rechtssicherheit bei Bürgern, Kommunalvertretern und Behörden.

10. Behandlung der Eingriffsregelung

Gemäß § 8a BNatSchG ist im Falle der erweiterten Abrundungssatzung gemäß § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG eine Behandlung der Eingriffsregelung vorgeschrieben.

Das Büro lehnhoff + partner, Berlin hat den gesetzlichen Vorschriften entsprechend die Behandlung der eingriffsregelung vorgenommen, die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen beschrieben, sowie grünordnerische und Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen beschrieben.

siehe Anlage

Die notwendigen Festsetzungen wurden in den Kartenteil übernommen.

Zusammenfassung

Kapitel 1

Die zu untersuchenden, ca. 0,78 ha (Fläche 1 am nördlichen Ortsrand) und 0,85 ha (Fläche 2 am südlichen Ortsrand) großen Abrundungsflächen (erweiterte Abrundung) sind Teil der Klarstellungssatzung mit Abrundungen für Kunow. Gesetzliche Grundlage für den Bereich der erweiterten Abrundungen ist § 4 Abs. 2a BauGB-Maßnahmen-Gesetz. Für die Gebiete ist Wohnbebauung vorgesehen. Das Erfordernis zur Prüfung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung basiert auf dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 8a-c) in Verbindung mit den entsprechenden Fachgesetzen und Verwaltungsvorschriften, insbesondere dem Brandenburgischen Naturschutzgesetz. Danach sind Eingriffe, die durch Bauleitpläne verursacht werden, auszugleichen. Sinngemäß gilt dies auch für die aus dem Außenbereich einbezogenen Flächen einer „erweiterten Abrundung“ i. S. des § 4 Abs. 2a BauGBMaßnG.

Kapitel 2

Fläche 1 wurde zum Zeitpunkt der Begehung als Acker genutzt. Die Dorfstraße ist baumbestanden. Umgeben ist die Abrundungsfläche nach Osten und Süden von Wohnbebauung (Einfamilienhäuser mit Vorgärten) sowie von Ackerflächen.

Die vorhandenen Biotoptypen, Intensivacker (09130) und Verkehrsfläche (ohne Code) besitzen eine sehr geringe ökologische Wertigkeit. Vorbelastungen liegen aufgrund der intensiven Nutzung der Fläche und dem Fehlen natürlicher Landschaftselemente vor. Wegen ihrer geringen Größe und fehlenden Strukturierung sowie der Vorbelastungen bietet die Fläche nur geringe Lebensraummöglichkeiten und Nahrungsangebote. Eine hohe Wertigkeit besitzt die Allee aus Berg- und Spitzahorn (nach § 31 BbgNatSchG geschützt).

Landschaftsbild- und Erholungswert sind gering. Klimatisch besitzt die Fläche keine Bedeutung. Die Eignung für die Grundwasserneubildung ist aufgrund der vorhandenen Verhältnisse gering bis mittel. Der vorhandene Boden weist für die landwirtschaftliche Produktion eine mittlere Wertigkeit auf.

Bei den vorliegenden Wert- und Funktionselementen handelt es sich um solche mit allgemeiner Bedeutung. Zusammenfassend hat die Fläche für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Wasser, Klima / Luft sowie Landschaftsbild / Erholung nur eine geringe Bedeutung.

Fläche 2 wurde zum Zeitpunkt der Begehung ebenfalls intensiv bewirtschaftet. Es gehören außerdem intensiv, z. T. auch als Hühnerauslauf genutzte Grabelandflächen (10112) des Ortsrandes zum Untersuchungsraum. Ein Einzelgehöft (12127) beschließt die Fläche nach Süden. Das Gebiet wird von der asphaltierten Dorfstraße (ohne Code) getrennt. Begrenzt wird die Abrundungsfläche nach Norden von Wohnbebauung (Dorfgebiet) sowie von Ackerflächen. Hinsichtlich Vorbelastungen und Bedeutung der Fläche für die einzelnen Schutzgüter gilt das zu Fläche 1 Gesagte.

Kapitel 3

Die vom geplanten Vorhaben (Wohnbaufläche) ausgehende Beeinträchtigung mit entscheidungserheblichem Charakter ist die Veränderung von Grundfläche, insbesondere durch Versiegelung und Befestigung.

Bei Fläche 1 erfolgt eine Gliederung der Abrundungsfläche in einen überbaubaren Teil entlang der Straße und in einen nicht-überbaubaren Teil im rückwärtigen Grundstücksbereich. Bei einer GRZ von 0,3 (+ 50 %) liegt dann eine Neuversiegelung bzw. -befestigung von maximal ca. 0,1 ha vor.

Die Bebauung auf Fläche 2 soll sich an den angrenzenden Dreiseithöfen orientieren. Ein Teil der Fläche ist bereits Altbebauung. Die Neuversiegelungs- bzw. Befestigungsflächengröße liegt bei einer GRZ von 0,3 (+ 50 %) bei maximal ca. 0,28 ha.

Die bisherigen Bodenfunktionen gehen auf diesen versiegelten bzw. befestigten Flächen weitgehend verloren. Bezüglich des Verlustes bzw. des Funktionsverlustes der Puffer-, Speicher-, Filter- und Reglerfunktion des Bodens liegt eine erhebliche Beeinträchtigung vor. Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere liegt aufgrund der geringen Bedeutung dieser Flächen keine erhebliche Beeinträchtigung vor. Allgemein wird durch die Versiegelung von Bodenfläche die Grundwasserneubildung beeinträchtigt sowie der oberflächliche Abfluß von Niederschlagswasser beschleunigt. Allerdings besitzt die beeinträchtigte Fläche nur eine geringe Größe. So das dies vernachlässigbar ist. Für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild / Erholung liegen keine erheblichen / nachhaltigen Beeinträchtigungen vor.

Vermeidungsmaßnahme ist vor allem bei Fläche 1 die Abgrenzung der überbaubaren Fläche und Ausweisung einer nicht-überbaubaren Fläche. Minderungsmaßnahmen für die einzelnen Schutzgüter sind u.a. Sicherung des belebten Oberbodens, Schutz randlicher Vegetationsbestände während der Baumaßnahmen, Sammlung der unverschmutzten Niederschlagswässer als Gießwasser, bzw. Versickerung, Anpassung der Gebäude an die bereits bestehende Bebauung und der Verzicht auf landschaftsuntypische Gehölze. Die Anlage von Dach- und Fassadenbegrünungen wird empfohlen. Gestaltungsmaßnahme ist die Begrünung und Pflege der Gartenflächen (unbebauten Flächen).

Als Kompensationsmaßnahmen für den erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden werden für Fläche 1 dargestellt:

- Aufbau eines Ortsrandes an den freien hinteren und seitlichen Grundstücksgrenzen, der von Laubbäumen und Sträuchern gebildet wird (A 1);
- Obstbaum-Hochstammpflanzung je 800 m² Grundstücksfläche (A 2).

Als Kompensationsmaßnahmen für den erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden werden für Fläche 2 dargestellt:

- Aufbau eines Ortsrandes an den freien hinteren und seitlichen Grundstücksgrenzen, der von Laubbäumen und Sträuchern gebildet wird (A 1);
- Pflanzung von Bäumen an der straßenseitigen Grenze der Grundstücke (Dorfstraße) (A 2);
- Entfernung der Beton-Gehwegplatten (A 3);
- Obstbaum-Hochstammpflanzung je 800 m² Grundstücksfläche (A 4).

Die Maßnahmen führen zu einer Aufwertung der Bodenfunktionen. Gleichzeitig erfolgt ein multifunktionaler Ausgleich für Beeinträchtigungen in den Schutzgütern Arten und Lebensgemeinschaften, Wasser, Klima / Luft sowie Landschaftsbild / Erholung. Der durch das Vorhaben verursachte Eingriff wird mit den angegebenen Maßnahmen als ausgleichbar angesehen.

Kapitel 4

Die im Rahmen der Eingriffsbilanzierung ermittelten Kompensationsmaßnahmen werden in Form grünordnerischer Maßnahmen dargestellt.

11. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt nach Genehmigung durch das Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen des Landes Brandenburg mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschuß

Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder
Beschl.-Nr. 331/13/95 28.11.1995

Bekanntmachung im Amtsblatt
Schwedter Rathausfenster 12/95 13.12.1995

Beteiligungsverfahren

Anhörung verfahrensbeteiligter Bürger
(betroffene Eigentümer und Nachbarn)

Öffentliche Auslegung vom bis

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) vom bis
Anschreiben vom

Abwägung

Behandlung der vorgetragenen Bedenken u. Anregungen

Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder
Beschl.-Nr.

Satzungsbeschuß

Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder
Beschl.-Nr.

Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde

Landesamt für Bauen, Bautechnik
und Wohnen (LBBW) Cottbus

Rechtskraft

Ortsübliche Bekanntmachung/Amtsblatt
Schwedter Rathausfenster