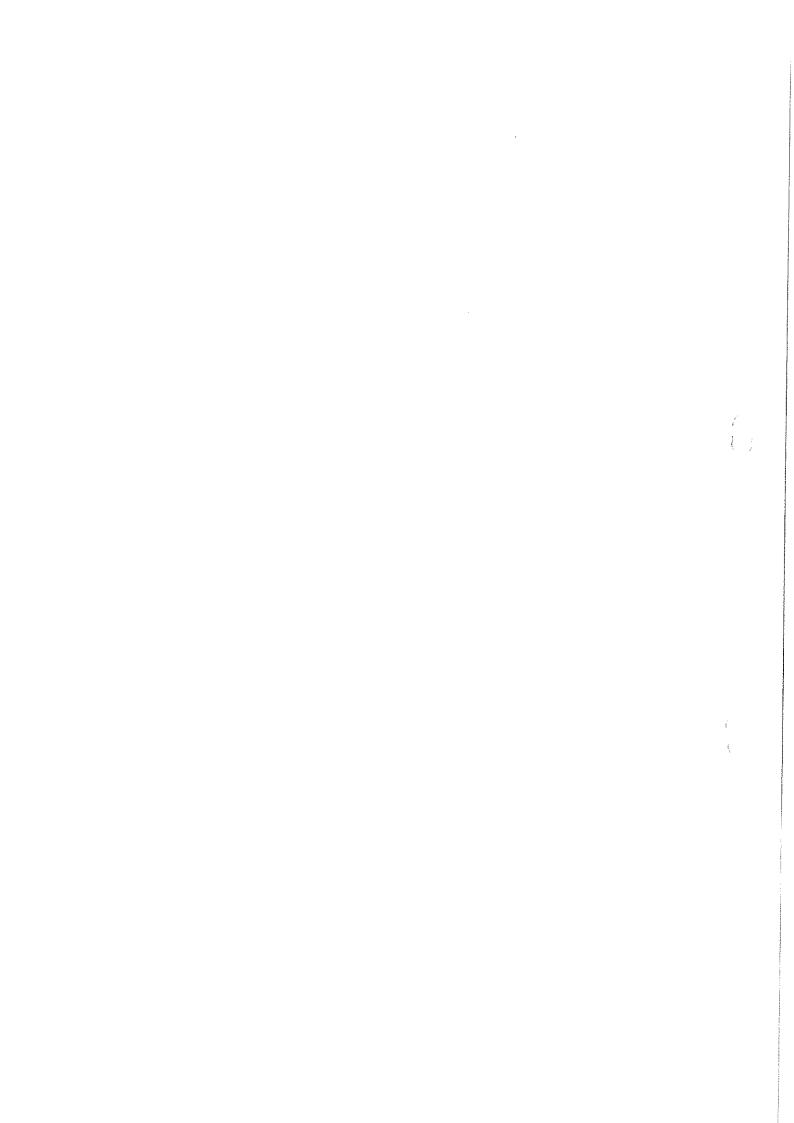
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 43 "Elbenauer Anger", mit örtlichen Bauvorschriften, Stadt Schönebeck (Elbe), OT Elbenau

ELBENAUER ANGER BEBAUUNGSPLAN NR. 43 - PLANFASSUNG FÜR DIE BEKANNTMACHUNG

15.10.2003

Büro für Stadtplanung Dr. Ing. W. Schwerdt, Humperdinckstraße 16,06844 Dessau



INHALTSVERZEICHNIS

BEGF	RÜNDUNG	Seite
0.	VORBEMERKUNGEN	3
1.0	ALLGEMEINES	3
1.1	ENTWICKLUNG DES PLANES/RECHTSLAGE	4
1.2	NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG –ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	5
1.3.	PLANINHALT - Baugebiete - Allgemeine Wohngebiete (WA) - Verkehrsflächen a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen b) Park- und Stellplatzflächen	8 8 9 9
	 Immissionsschutz Grünordnung und Landschaftspflege Baugrund Ver- und Entsorgung Brandschutz 	11 12 13 13
1.4	NACHRICHTLICHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	14
1.5.	ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG	15
1.6.	BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT	15
1.7.	FLÄCHENÜBERSICHT	17
2.0	ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER KOSTENVERURSACHEN- DEN MABNAHMEN	17
3.0	VERFAHRENSVERMERKE	17
	ANLAGE 1	18

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 43 "Elbenauer Anger", mit örtlichen Bauvorschriften, Stadt Schönebeck (Elbe), Ortsteil Elbenau – 1. Änderung

0. VORBEMERKUNGEN

Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf der Grundlage des von der Stadt Schönebeck (Elbe), mit Datum der Ausfertigung vom 31.08.2001, bekannt gemachten Satzungsexemplars und besitzt als wesentlichen Gegenstand Änderungen im Rahmen der Verkehrserschließung des Plangebietes. Hieraus resultierende Änderungen ergänzen den Änderungsumfang.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Versickerung des Regenwassers in muldenförmig ausgebildeten Grünflächen ist im Zuge der Herstellung der Erschließungsanlagen durch die durchgängige Errichtung einer Regenwasserkanalisation hinfällig.

Das geänderte Planungsziel der Stadt Schönebeck (Elbe) besteht darin, die nunmehr nicht benötigten Straßenseitenräume den Baugrundstücken zuzuschlagen.

Ein weiterer Änderungsgegenstand bezieht sich auf die Wendeanlage am Ende der Planstraße 2, welche in ihrer Dimensionierung überarbeitet wurde.

Darüber hinaus wurden im Rahmen der 1. Änderung, neben den festgesetzten Änderungsgegenständen, auch einige redaktionelle Änderungen vorgenommen, die dem Plan die entsprechende Aktualität verleihen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Elbenauer Anger" mit Örtlichen Bauvorschriften der Stadt Schönebeck (Elbe) berührt, trotz geringfügig resultierender Änderungen von überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen, nicht die Grundzüge der vorliegenden Bebauungsplansatzung.

1.0 ALLGEMEINES

Die Stadt Schönebeck (Elbe) liegt im gleichnamigen Landkreis und ist auch Sitz der Kreisverwaltung. Gleichzeitig ist die Stadt auch Trägergemeinde der Verwaltungsgemeinschaft Schönebeck (Elbe) mit den Mitgliedsgemeinden Plötzky, Pretzien, Ranies und Stadt Schönebeck (Elbe).

Das Stadtgebiet umfasst neben der Kernstadt selbst die Stadt- bzw. Ortsteile Elbenau, Grünewalde, Felgeleben, Bad Salzelmen und Frohse. Derzeit leben im Stadtgebiet ca. 37.000 Einwohner.

Nach landes¹- und regionalplanerischen Zielvorgaben² ist die Stadt als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums in Zuordnung zum Oberzentrum Magdeburg (Landeshauptstadt) eingestuft. Nach den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes haben Mittelzentren den "gehobenen Bedarf in ihrem Versorgungsbereich abzudekken". So sind beispielsweise Fachschulen, Gymnasien, Verbrauchermärkte oder auch Krankenhäuser der Regelversorgung hier angesiedelt. Darüber hinaus hat die Stadt in Zuordnung zur Landeshauptstadt Magdeburg oberzentrale Teilfunktionen u. a. zur Deckung des "spezialisierten höheren Bedarfs" zu erfüllen. Dabei ist von dem vorhandenen und weiter zu entwickelnden Potential zur Wahrnehmung derartiger Aufga-

Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA), 23.08.1999

Regionales Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Magdeburg vom 30.01.1996, in der Fassung vom 21.03.2000

ben auszugehen.

Aufgrund der Lage und Struktur des Stadtgebietes sind hier insbesondere die Funktionen Wohnen, Gewerbe und Handwerk neben den vielfältigen Dienstleistungsangeboten in den Vordergrund zu stellen.

Im Süden und Westen grenzen Vorranggebiete für die Landwirtschaft an das eigentliche Stadtgebiet, während im Norden (jenseits der Elbe) das "Naherholungsgebiet Elbaue" als Vorranggebiet für Erholung und das Biosphärenreservat "Flusslandschaft Elbe" als Vorranggebiet für Natur und Landschaft festgelegt sind. Der überwiegende Teil dieses Bereiches ist als Landschaftsschutzgebiet "Mittlere Elbe" ausgewiesen. Die eigentlichen Ortslagen sind nach der Änderung des Naturschutzgesetzes Sachsen-Anhalt von diesen Festlegungen ausgenommen.

Das Stadtgebiet ist verkehrstechnisch gut in den Zusammenhang des Großraumes Magdeburg eingebunden. Westlich des Stadtgebietes ist ein Anschluss an die im Bau befindliche Autobahn Magdeburg-Halle (A 14) gegeben. Darüber hinaus liegt Schönebeck (Elbe) an der Bahnstrecke Magdeburg-Halle die nach landesplanerischen Zielvorgaben zum weiteren Ausbau vorgesehen ist.

1.1 ENTWICKLUNG DES PLANS/RECHTSLAGE

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck (Elbe) gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Dieser wurde nach Genehmigung durch das Regierungspräsidium Magdeburg am 22.01.1997 wirksam.

Für das nunmehr überplante Gebiet wurde bereits im Jahre 1993 die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes zur Errichtung von Wohnbebauung beschlossen. Aufgrund der nicht geklärten Abwasserentsorgung konnte die Planung nicht zum Abschluss gebracht werden. Aus diesem Grunde wurde von der Stadtverordnetenversammlung der am 21.04.1994 gefasste Satzungsbeschluss am 20.04.1995 aufgehoben.

Nachdem nunmehr alle Voraussetzungen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes erfüllt sind, hat der Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) in seiner Sitzung am 15.11.1999 zunächst die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den Vorhabenund Erschließungsplan beschlossen und sodann den Beschluss zur Aufstellung eines regulären Bebauungsplanes Nr. 43 "Elbenauer Anger" gefasst. Zwischenzeitlich wurde bereits eine landesplanerische Stellungnahme des Regierungspräsidiums Magdeburg (12.01.2000) eingeholt, die bestätigt, dass die Planungsabsicht mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen abgestimmt und mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Fußend auf dieser Stellungnahme wurde mit einem ersten Konzept für die zukünftige Bebauung am 23.05.2000 eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt, die keine wesentlichen Anregungen im Hinblick auf die beabsichtigte Planung erbracht hat.

Nach Durchlaufen des Planverfahrens wurde die Satzung durch die Stadt Schönebeck (Elbe) in der Ausfertigung vom 31.08.2001 bekannt gemacht.

Die 1. Änderung berührt die Grundzüge der Planung nicht. Der räumliche Geltungsbereich bleibt unverändert.

1.2 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Innerhalb des Ortsteiles Elbenau stehen derzeit so gut wie keine Bauflächen für zusammenhängende wohnbauliche Entwicklungen zur Verfügung. Im Gegensatz dazu besteht aber eine ganz erhebliche Nachfrage nach Bauplätzen für den privaten Eigenheimbau. Da bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Schönebeck (Elbe) durch die Ausweisung einer Wohnbaufläche entsprechend zukunftsorientierte Planungsvorgaben zur Erweiterung des Ortsteiles gemacht wurden und nunmehr zur Entwicklung der Überplanten Fläche ein Investor bereitsteht, soll durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes dieser Nachfragesituation entsprochen werden.

Ziel der Planung ist es, kurz- bis mittelfristig der Nachfrage im Ortsteil Elbenau nach Wohnbauflächen gerecht zu werden und so gleichzeitig die städtebauliche Entwicklung im Sinne einer gesunden Eigenentwicklung voranzutreiben. Das Baugebiet wird maximal 34 Bauplätze vorsehen. Durch die günstige Lage am südwestlichen Ortsrand zwischen der Elbenauer und der Plötzkyer Straße ist auch eine gute Erreichbarkeit gewährleistet. Die Bebauung der jetzt überplanten Fläche stellt zudem eine sinnvolle Arrondierung der Ortslage am südwestlichen Ortsrand des Ortsteiles Elbenau dar. Gleichzeitig können in den genannten Straßen vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen durch den Anschluss des neuen Baugebietes zukünftig besser ausgelastet werden. Im Umkehrschluss ist die Anbindung des neuen Gebietes an die vorhandenen Systeme verhältnismäßig einfach.

Die Planung berücksichtigt im Vorfeld bereits die landes- und regionalplanerischen Vorgaben sowie vorhandene Strukturen zur Erholung und geschützte Flächen im Sinne des Naturschutzgesetzes Sachsen-Anhalt, sowie informelle Planungen wie z. B. den Dorfentwicklungsplan Elbenau. Insoweit ist auch im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung die Nachhaltigkeit im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB durch die vorliegende Planung gewährleistet.

So wird im Rahmen der 1. Änderung die bodenrechtlich ausgewogene Angebotsplanung nicht beeinträchtigt. Die nachfolgende Änderungsübersicht verdeutlicht das Beibehalten der Grundzüge der bisherigen Planung.

Änderungsübersicht Bebauungsplanes Nr. 43 "Elbenauer Anger" – Stadt Schönebeck (Elbe)

bisheriger Planungsgegenstand

geänderter Planungsgegenstand

Textliche Festsetzung Nr. 5:

Innerhalb der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" gilt Folgendes:

Entfall

bisheriger Planungsgegenstand

a) Im Zuge des verkehrsberuhigten Ausbaus der Erschließungsstraßen ist im Straßenraum pro Ifd. 15 m 1 hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Zu verwenden sind vorzugsweise Birke, Pyramiden-Eiche, Eberesche oder Stadt-Birne.

Die Bäume sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.

- b) Die Bäume sind auf einem durchgängigen 2 m breiten Grünstreifen zu pflanzen. Es sind Qualitäten ab 16-18 cm Stammumfang, durchgängigem Leittrieb und Drahtballen zu verwenden.
- c) Als Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Natur ist das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser im Ergebnis hydraulischer Berechnungen über offene, begrünte, naturnah anzulegende Gräben/Mulden zu verdunsten bzw. zu versickern.

nicht überbaubare Grundstücksflächen der Flurstücke 1007, 1013 – 1020, 1029 - 1031

überbaubare Grundstücksfläche Flurstück 94/54, 1025, 1026, 1027, 1028

Wendeanlage im Zuge der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Planstraße 2)

geänderter Planungsgegenstand

Vergrößerung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entsprechend dem reduzierten Anteil der Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung Planstraße 1 und 2

Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche entsprechend dem reduzierten Anteil der Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung Planstraße 2, der geänderten Geometrie des Wendehammers sowie PV

Ersatz durch Wendehammer für 3-achsige Müllfahrzeuge

bisheriger Planungsgegenstand

Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung c) Verkehrsberuhigter Bereich Planstra-Ben 1 und 2 und PV

Baugrenze im Bereich Flurstück 94/54, 1025, 1026, 1027

Baugrenze im Bereich Flurstück 1028

Textliche Festsetzung Nr. 8:

Für die im Plan festgesetzten anzupflanzenden Bäume gemäß § 9 (1) Nr. 25a + b BauGB gilt Folgendes:

<u>a)</u> Zu pflanzen sind Einzelbäume der Arten: Eberesche, Winterlinde, Birke oder Feldahorn (3x v., aus extra weitem Stand, Stammumfang 16-18 cm).

b) Die Bäume sind durch eine Entwicklungspflege über 3 Jahre zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.

Festsetzung "zu pflanzender Baum"

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zuordnung externer Ausgleichsflächen Nr. 1

Artenliste

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, offene Bauweise

geänderter Planungsgegenstand

Reduzierung der Breite der Verkehrsflächen

geändert entsprechend der Geometrie des Wendehammers und der Privatstraße

geändert entsprechend der Geometrie des Wendehammers

Entfall

Entfall

geändert entsprechend der Geometrie des Wendehammers

Vergrößerung der Fläche der externen Ausgleichsmaßnahmen von 0,74 ha auf 0,97 ha

Entfall der Rubrik: "Verwendung entlang der Straße"

bleibt, offene Bauweise wird durch separates Planzeichen festgesetzt

Redaktionelle Änderungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

geändert in (beabsichtigte) Abgrenzung unterschiedlicher Stellung baulicher Anlagen

Verweis auf § 87 BauO LSA

Verweis auf § 90 BauO LSA (aktuelle Fassuna)

Verweis auf § 85 (1) BauO LSA

Entfall

Stellung baulicher Anlagen, Hauptgebäuderichtung bleibt, Hauptgebäudefirstrichtung (als Präzisierung)

1.3 PLANINHALT/BEGRÜNDUNG

- Baugebiete

Gemäß dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird aus der Darstellung einer Wohnbaufläche (W) nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung des Flächennutzungsplanes für den vorliegenden Bebauungsplan eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt.

- Allgemeine Wohngebiete (WA)

Unter Berücksichtigung der Vorgaben des Flächennutzungsplanes und des in den westlich, nördlich und östlich angrenzenden Baugebieten vorhandenen Bestandes werden Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Innerhalb der neuen Baugebiete soll eine im Maßstab dörflich geprägte Wohnbebauung entstehen, wie sie für die benachbarten Bereiche ebenfalls typisch ist.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,4 bei einer maximal zulässigen Eingeschossigkeit festgesetzt. Damit wird erreicht, dass eine, auch im Hinblick auf heute Übliche Grundstücksgrößen, sinnvolle Ausnutzung der jeweiligen Baugrundstücke möglich ist.

Die Eingeschossigkeit wird mit der Tatsache begründet, dass eine übermäßige Höhenentwicklung in dem neuen Baugebiet nicht zugelassen werden soll. Dies entspricht auch der überwiegenden Anzahl der in den angrenzenden Bereichen vorhandenen Wohngebäude. Unabhängig davon wird die Errichtung eines Drempels zur besseren Nutzbarkeit der Dachgeschossflächen nicht ausgeschlossen. Insofern unterliegt der Dachgeschossausbau lediglich der Regelung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauO LSA (2/3 Regelung), so dass hier im Dachgeschoss bis unterhalb 2/3 der Geschossfläche des Erdgeschosses errichtet werden können, ohne dass ein Vollgeschoss entsteht. Diese Ausbaureserve wird von der Stadt Schönebeck (Elbe) im Hinblick auf die vorhandenen Nachbarschaften als ausreichend angesehen.

Um die Ausnutzbarkeit der Grundstücke nicht zu beeinträchtigen, wird auf eine Einschränkung der gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl bewusst verzichtet.

Als Bauweise wird eine offene Bauweise, innerhalb derer lediglich Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden dürfen, festgesetzt. Hiermit soll erreicht werden, dass für das Wohnen im ländlichen Raum überwiegend typische Einzel- und Doppelhäuser ("Einfamilienhäuser") und nicht überdimensionierte Mehrfamilienhäuser errichtet werden.

Im Bereich der zukünftigen Bebauung am Ostrand der Elbenauer Straße bzw. am Nordrand der Plötzkyer Straße wird im Bebauungsplan die Stellung der Hauptgebäuderichtung bauordnungsrechtlich vorgegeben. Damit soll bewirkt werden, dass sich die zukünftig zu errichtenden Gebäude in einer Weise zur Straße orientieren, wie sie in der jeweils benachbarten Bebauung bereits überwiegend vorhanden und ortstypisch ist. Ebenfalls diesem Ziel dient die Festsetzung der Stellung der Hauptgebäudefirstrichtung im Bereich der östlichen inneren Erschließungsstraße. In diesem Abschnitt soll ebenfalls eine für die Ortslage typische Orientierung der Bebauung als grundsätzliche städtebauliche Orientierung entstehen. In den weiteren Bereichen der Baugebiete wird im Hinblick auf eine angemessene Flexibilität für zukünftige Bauherren auf eine derartige Festsetzung verzichtet.

Die Baugrenzen werden im Bereich der nordöstlich gelegenen Privatstraße und der Einmündung der östlichen Planstraße in die innere Haupterschließung des Gebietes im End- bzw. Einmündungsbereich zurückgenommen, um hier die Überschaubarkeit des relativ engen Straßenabschnittes bzw. der Einmündungssituation, im Hinblick auf zu erwartenden Verkehr, gewährleisten zu können.

Östlich der Elbenauer Straße wird zudem die Baugrenze bewusst gegenüber der Verkehrsfläche nach Osten zurückgenommen, um hier einen im Hinblick auf Immissionsbelange sinnvollen Abstand zum Straßenbereich zu gewährleisten.

Über eine textliche Festsetzung wird die zulässige Sockelhöhe neuer Gebäude geregelt. Dabei steht die Vermeidung einer übermäßigen Höhenentwicklung im Hinblick auf die Ortsrandlage des Baugebietes und die vorhandenen Nachbarschaften im Vordergrund. Ausnahmen hierzu sind jedoch im Hinblick auf mögliche Belange der Entwässerung und des vorhandenen Grundwasserstandes zulässig.

Ebenfalls der Sicherheit des fließenden Verkehrs dient die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt an der Elbenauer Straße am Nordwest- und Südwestrand des neuen Baugebietes. Hiermit soll gewährleistet werden, dass innerhalb der Einmündungsbereiche, die erfahrungsgemäß die größten Gefahrenquellen darstellen, keine Zu- und Abfahrten in die neuen Baugebiete angelegt werden.

Die in Allgemeinen Wohngebieten gemäß Vorgabe der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie zu der angestrebten Wohnbebauung in ländlicher Lage städtebaulich nicht passen.

- Verkehrsflächen

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt zum einen im Nordwesten von der Elbenauer Straße (Kreisstraße K 1296) und zum anderen im Süden von der Plötzkyer Straße. Die Verbindung dieser beiden Einmündungsbereiche stellt die Haupterschließungsstraße der neuen Baugebiete dar. Für den Einmündungsbereich in die Elbenauer Straße ist eine Kreuzungsvereinbarung im Zusammenhang mit der Realisie-

rung der inneren Erschließung des Baugebietes zwischen dem Investor/ Erschließungsträger und dem Baulastträger der Kreisstraße abzuschließen. Von der inneren Haupterschließung abzweigend führt eine zweite Erschließungsstraße in die östlichen Teilflächen. Diese endet in einem für das Wenden von 3-achsigen Müllfahrzeugen ausreichend dimensionierten Wendehammer. Zur Erreichbarkeit der nordöstlichsten Grundstücke geht aus dem Wendehammerbereich eine als Privatstraße festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nach Norden. Aufgrund der geringen Zahl der Anlieger und der besonderen Lage dieses Bereiches wird hier keine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Privatstraße ist ein der Öffentlichkeit zugänglicher Straßenabschnitt, der auch den für öffentliche Verkehrsflächen anzuwendenden einschlägigen Richtlinien gemäß hergerichtet wird. Lediglich im Bereich des Unterhaltes handelt es sich hier um eine der öffentlichen Unterhaltungspflicht der Stadt Schönebeck (Elbe) entzogene Verkehrsanlage. Die Unterhaltung dieses Straßenabschnittes wird nach erstmaliger Herstellung durch die Anlieger zu tragen sein.

Die Straßenraumbreiten sind mit 6,0 m bzw. 7,0 m für die Haupterschließungsstraße und 6,0 m für den östlichen Teilabschnitt sowie 4,5 m für die Privatstraße ausreichend breit gewählt. Die in der Bebauungsplansatzung vor der 1. Änderung festgesetzten, breiteren Verkehrsflächen waren darin begründet, dass das im öffentlichen Straßenraum anfallende Oberflächenwasser soweit als möglich versickert oder verdunstet werden sollte, um die öffentliche Kanalisation zu entlasten. Zu diesem Zweck sollten begrünte Verdunstungs-/Versickerungsmulden angelegt werden, für die ein Platzbedarf von ca. 2,0 m Breite für erforderlich gehalten wurde. Im Vollzug des Bebauungsplanes wurde der Regenwassersammler an der Elbenauer Straße zur Aufnahme des Niederschlagswassers von den öffentlichen Verkehrsflächen herangezogen. Das gesamte Planungsgebiet wurde in den Verkehrsflächen mit einer Regenwasserkanalisation versehen, da diese sich im Ergebnis der ingenieurtechnischen Erschließungsplanung zur Entsorgung des Oberflächenwassers für das in Rede stehende Gebiet als die kostengünstigste heraus stellte. Der zur Begrünung vorgesehene Seitenstreifen soll im Rahmen der 1. Änderung nunmehr den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke zugeschlagen werden. Eine Bepflanzung des Straßenseitenraumes entfällt damit ebenso und die individuelle Anlage der jeweiligen Hausvorbereiche wird die künftige Gestalt des Straßenraumes prägen.

Für alle Verkehrsflächen ist insgesamt ein Ausbau als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen. Insoweit wird auf Gehwege und Hochborde hier bewusst verzichtet. Die Lage der zukünftigen Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb der jeweiligen Verkehrsräume bleibt der ingenieurtechnischen Ausführungsplanung zur Erstellung der Straßen überlassen und wird bewusst nicht im Bebauungsplan geregelt.

b) Park- und Stellplatzflächen

Öffentliche Stellplätze können im Zuge des Endausbaus innerhalb der Verkehrsflächen festgelegt werden. Private Stellplätze und Garagen sind auf den jeweiligen Grundstücken im Bereich der Grundstücksflächen zulässig. Aufgrund des angestrebten und zu erwartenden Charakters des zukünftigen Allgemeinen Wohngebietes – vorgesehen sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser – ist es problemlos möglich, die gemäß § 52 Abs. 1 BauO LSA notwendigen Einstellplätze (und Garagen) auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

- Immissionsschutz

Mit nennenswerten Immissionen, die sich auf das geplante Allgemeine Wohngebiet auswirken können, ist grundsätzlich nicht zu rechnen. So befinden sich in der Nähe keine landwirtschaftlichen Betriebe und auch keine sonstigen störenden gewerblichen Einrichtungen.

Dennoch existiert als Emissionsquelle außerhalb des Plangebietes, auf einer nördlich an das Plangebiet angrenzenden Parzelle, eine Rassegeflügelzucht. Die Rassegeflügelzucht befindet sich somit im als "Dorfgebiet" anzusprechenden Bereich der angrenzenden dörflich geprägten Ortslage Elbenau.

Aufgrund des Abstandes der Ställe zum nächstgelegenen Wohngrundstück des Bebauungsplangebietes ist davon auszugehen, dass die Rassegeflügelzucht sich im Einwirkungsbereich des neu zu entwickelnden Allgemeinen Wohngebietes befindet. Grundsätzlich ist zunächst festzustellen, dass es sich aufgrund der Ortsrandsituation der Ortslage Elbenau um eine ortsübliche Form der Emission handelt. Insofern ist für das Allgemeine Wohngebiet die Rassegeflügelzucht als Vorbelastung hinzunehmen. Die vorgenannte Ortsüblichkeit der angesprochenen Emissionen stellt sich auch sonst vor dem Hintergrund dar, dass ähnliche Geräuscheinwirkungen von weiteren Nachbargrundstücken des Geltungsbereiches in Zukunft ebenso regelmäßig nicht ausgeschlossen werden können, so dass, wenn auch hier im Einzelfall, doch verallgemeinernd von einer klassischen Ortsrandsituation in Bezug auf die nachbarschaftlichen Verhältnisse ausgegangen werden muss.

Das städtebauliche Planungsziel der Stadt Schönebeck (Elbe) ist in jedem Fall das Entstehen eines Allgemeinen Wohngebietes, bei welchem im übrigen auch die Hobbytierhaltung, einschließlich der Rassegeflügelhaltung zulässig ist, wenn sie dem Wohnen zugeordnet sich darstellt. Insofern wären diese Nutzungen dann als Nebenanlagen oder Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO zu beurteilen.

Die Stadt Schönebeck (Elbe) geht demzufolge davon aus, dass im überwiegenden Teil des vorliegenden Bebauungsplanes die Tagwerte i. S. der Orientierungswerte der DIN 18005 – Beiblatt 1 eingehalten werden und somit gesunde Wohnverhältnisse als gesichert gelten können.

Die Nachtwerte (das Krähen der Hähne wird ab 04.00 Uhr in Rede gestellt) könnte sich zeitweise störend auswirken.

Auf der Planzeichnung erfolgt ein genereller Hinweis auf die Einwirkungen aus der benachbarten Ortsrandsituation.

Die Elbenauer Straße ist als Kreisstraße (K 1296) klassifiziert und dient teilweise als Nebenstreckenverbindung zwischen der Stadt Schönebeck (Elbe) und der Landeshauptstadt Magdeburg, sowie zur Anbindung der Erholungsgebiete zwischen Elbenau und Plötzky. Um hier eine Beeinträchtigung zukünftiger Wohngebäude bereits im Vorfeld zu vermeiden, wurde die Baugrenze deutlich weiter von der Straßenverkehrsfläche entfernt (7 m) festgesetzt als sonst üblich. Damit ist davon auszugehen, dass eine Beeinträchtigung der dort vorgesehenen Wohnnutzung nicht mehr gegeben ist bzw. Staubeinwirkungen durch Verkehrsbewegungen mit entsprechenden grundstückseinfriedenden Schutzpflanzungen begegnet werden kann. Der mittlere Mindestabstand der zu errichtenden Gebäude wird zur Fahrbahnkante ca. 11 m betragen.

Dennoch wird im Bereich der an die Kreisstraße angrenzenden Grundstücke empfoh-

len, passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" an den neu zu errichtenden Wohngebäuden durchzuführen. Als passive (bauliche) Lärmschutzmaßnahmen kommen einerseits eine entsprechende Grundrissgestaltung (z. B. Anordnung nicht schutzwürdiger Räume, an den der Landesstraße zugewandten Gebäudeseite) infrage, andererseits können schutzwürdige Räume durch Lärmschutzfenster zusätzlich gegen Außenlärm geschützt werden. Hierbei handelt es sich allerdings lediglich um einen Beitrag zur zusätzlichen Verbesserung der Wohnruhe und keine Forderung zur Einhaltung der für Wohngebiete anwendbaren Grenzwerte der 16. BlmSchV (59/49 dB (A) = Tag/Nacht).

- Grünordnung und Landschaftspflege

Der Geltungsbereich ist durch seine Lage am Siedlungsrand sowie die angrenzenden Straßen geprägt. Die ursprünglich vorhandene Zugehörigkeit zum LSG "Mittlere Elbe" ist mittlerweile aufgehoben. Insgesamt ist davon auszugehen, dass hier bereits eine seit langem währende recht intensive Nutzung besteht, die sich aktuell im wesentlichen anhand von zwei Biotoptypen darstellt. Der westliche Geltungsbereich ist durch Ackernutzung geprägt, die allerdings inzwischen aufgegeben wurde, so dass sich stellenweise Staudenfluren entwickelten. Der östliche Geltungsbereich ist durch die gärtnerische Nutzung (Grabeland, Rasen, z. T. Obstgehölze) geprägt. Beide Biotoptypen sind von dem durch den Bebauungsplan Nr. 43 "Elbenauer Anger" vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft betroffen. Der Eingriff ergibt sich im wesentlichen dadurch, dass für die geplante Bebauung und die Erschließungsstraße bisher offene, mit Vegetation versehene Bodenfläche in Anspruch genommen und dem Naturhaushalt dauerhaft entzogen wird. Dadurch ergeben sich in unterschiedlich starker Wirkung Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushalts auf ca. 1,06 ha Fläche.

Zur Kompensation des zu erwartenden Eingriffs und um den allgemeinen Zielen von Naturschutz und Landespflege nachzukommen, trifft der Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen:

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein Gehölzstreifen festgesetzt; auf den privaten Grundstücken sind jeweils anteilig zur bebaubaren/ versiegelbaren Fläche Bäume zu pflanzen. Da im Geltungsbereich selbst keine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" festgesetzt ist, muß ein Teil der nötigen Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle realisiert werden. Dazu werden externe Flächen herangezogen (außerhalb des Geltungsbereichs), die dem Bebauungsplan entsprechend über einen städtebaulichen Vertrag zugeordnet werden. Die Festsetzungen zu den externen Ausgleichsmaßnahmen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zum Bebauungsplan Nr. 43 "Elbenauer Anger" wird ein Grünordnungsplan erstellt, der sich insbesondere auch mit der Abhandlung der sog. Eingriffsregelung gem. § 8 BNatSchG i. V. m. § 1 a BauGB beschäftigt. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und die Entwicklung entsprechender Maßnahmen erfolgt dabei anhand des "Osnabrükker Modells" und wurde im Ergebnis der gutachterlichen Bewertung durch entsprechende Festsetzungen in die verbindliche Bauleitplanung überführt.

Die Tabelle 3 des Grünordnungsplanes zeigt die Kompensationsübersicht im Resultat der 1. Änderung (siehe Anlage 1). Die bisherige Kompensationsrate geht im Ergebnis der Bewertung der Änderungstatbestände vorliegender Bebauungsplansatzung von 75,2% auf 74% geringfügig zurück. Zur Erreichung der bisherigen Kompensationsrate wird die textliche Festsetzung diesbezüglich in der Fläche angepasst.

- Baugrund

Zur Frage der Bewertung des vorhandenen Baugrundes liegt ein Baugrundgutachten³ vor. Diese Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass die angetroffenen Aueböden für die geplante Bebauung mit "Einfamilienhäusern" als mäßig tragfähig einzuschätzen sind. Sie können grundsätzlich überbaut werden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sie erheblich auf Wassergehaltsänderungen reagieren und beispielsweise bei Wasserentzug zu lastunabhängigen Schrumpfungen neigen.

Die geologischen Verhältnisse im Ergebnis der Stellungnahme des Geologischen Landesamtes weisen eine 1,5 bis 2,5 m starke Mutterboden- und Auelehmschicht oberflächlich auf. Darunter erstreckt sich eine große 10,00 m mächtige Sand- und Kiesschicht.

Bezüglich der Gründung von Verkehrsflächen ist die im Rahmen der Ausbaurichtlinien erforderliche Tragfähigkeit nur durch untergrundverbessernde Maßnahmen zu erreichen.

Soweit im Untergrund Sande vorhanden sind weisen diese gute Trageigenschaften auf. Nähere Informationen zu dieser Problematik sind dem Gutachten zu entnehmen. Bezüglich möglicher Kontaminationen des Bodens gilt, dass bei den erbohrten Proben nach organoleptischer Ansprache keinerlei Hinweise auf Kontaminationen feststellbar waren. Aus diesem Grunde wurde auf die chemische Untersuchung von Proben verzichtet.

Der Grundwasserflurabstand beträgt zwischen 3,00 m und 5,00 m unter Gelände. Die Grundwasserfließrichtung ist nach Nordwesten ausgerichtet. Im Bereich oberhalb der Auelehmschicht ist mit Staunässebildung zu rechnen.

- Ver- und Entsorgung

Zur Ver- und Entsorgung der neuen Baugebiete ist die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für Wasser und Elektroenergie notwendig. Dabei ist jeweils im Bereich der neuen Erschließungsstraßen ein Ringsystem mit Anschluss an die im Bereich der Plötzkyer Straße und der Elbenauer Straße vorhandenen Leitungen vorgesehen. Die Bereitschaft des Versorgungsträgers Erdgas Mittelsachsen GmbH Schönebeck (Elbe) zur Versorgung liegt prinzipiell vor. Der überwiegende Teil der heranzuführenden bzw. vorhandenen Leitungen liegt im Bereich der Elbenauer Straße.

Darüber hinaus gibt es die Option, das Bebauungsplangebiet mit dem Medium Gas zu versorgen. Hierzu ist zum gegenwärtigen Stand im Planverfahren noch keine abschließende Entscheidung getroffen, jedoch wurden die Verkehrsflächen in ausreichender Breite dimensioniert, um bei einer positiven Entscheidung für dieses Energiemedium ausreichend Platz zu haben, dieses im öffentlichen Straßenraum mit zu verlegen.

In Absprache mit den Stadtwerken Schönebeck (Elbe) ist vorgesehen, die Medien insgesamt im Bereich des Fußweges am Ostrand der Elbenauer Straße unterzubrin-

³ Geotechnischer Bericht Nr. 440/99, Baugrundbüro, Clausener Straße 49, 39112 Magdeburg

gen. Dies betrifft sowohl die Trinkwasserleitung als auch geplante 1 kV-Kabel. Darüber hinaus muß hier eine derzeit noch im Bereich der Baugrundstücke am Westrand des Plangebietes verlaufende 10 kV-Leitung umverlegt werden.

Der Ortsteil Elbenau ist seit 1997 mit einem eigenen Abwasserentsorgungssystem ausgestattet, an das das neue Baugebiet angeschlossen werden kann. Die Details sind im Zuge der Planung für die Erschließungsanlagen mit den jeweiligen Versorgungsträgern abschließend zu regeln.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Schönebeck (Elbe), der für die örtliche Abfallentsorgung zuständig ist. Im Hinblick auf die ordnungsgemäße Müllentsorgung wurde bei der Ausgestaltung des Bebauungsplanes ein ausreichender Mindestradius der Kurven im Bereich der Erschließungsstraßen berücksichtigt. Bei der zukünftigen Gestaltung des Straßenraumes ist zudem auf ein Lichtraumprofil (H x B) von mindestens 4,0 x 3,5 m zu achten. Aufgrund der geplanten Ausbauform des Erschließungssystems im Baugebiet ist eine ordnungsgemäße Befestigung der Zufahrtswege und ebenfalls eine ordnungsgemäße Beleuchtung gewährleistet.

Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist gemäß § 151 Abs. 3 Nr. 1 WG LSA vom 31.08.1993 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.04.1998 (GVBI. LSA Nr. 15/1998) der Grundstückseigentümer verpflichtet, das Niederschlagswasser in geeigneten Formen durch Versickerung zu beseitigen. Die Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers durch Mulden- oder Flächenversikkerung ist erlaubnisfrei.

- Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes werden bei der Realisierung einvernehmlich mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange (Landkreis Schönebeck) und der Freiwilligen Feuerwehr geregelt.

Bestehende und entstehende Wohngebiete müssen so beschaffen sein, dass der Entstehung und Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie eine wirksame Brandbekämpfung möglich sind.

Für die Löschwasserversorgung sind leistungsfähige, normgerechte Löschwasserentnahmestellen erforderlich (mind. 48 m³/h) über 2 Stunden bei einer überwiegenden Bauart mit kleiner Brandausbreitung. Die geforderten Entfernungen von Löschwasserentnahmestellen zu den Objekten und Anlagen sind einzuhalten. Die Abstände der Hydranten untereinander sollten 120 m nicht überschreiten. Es wird empfohlen, Unterflurhydranten zu installieren.

Bei der weiteren Straßenausbauplanung bezüglich der Lage und Anzahl der eventuellen Parkplätze ist darauf zu achten, dass die Flächen für die Feuerwehr entsprechend § 5 VVBauO LSA gewährleistet sind.

1.4 NACHRICHTLICHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Obere Denkmalschutzbehörde teilt mit, dass die bauausführenden Betriebe vor der Durchführung konkreter Maßnahmen auf die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen entsprechend der § 9 Abs. 3 und § 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA im Falle unerwartet freigelegter Funde und Befunde, bzw. der zu erwartenden Entdeckung

von Kulturdenkmalen bei Erd- und Bauarbeiten hinzuweisen sind.

Das Staatliche Amt für Umweltschutz Magdeburg, Abteilung Wasserbau, teilt mit, dass Messstellen des gewässerkundlichen Landesdienstes nicht berührt werden, jedoch der Hinweis gegeben wird, dass im Falle eines Hochwassers, bei dem das Pretziener Wehr gezogen wird, Grundwasserstände bis über Geländeoberkante auftreten können.

1.5 ERGÄNZENDE GRÜNDE FÜR DIE PLANENTSCHEIDUNG

(wird nach dem Planverfahren ergänzt)

1.6 BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT

Die durch die örtliche Bauvorschrift getroffenen Regelungen beziehen sich auf den gesamten Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43 "Elbenauer Anger". Durch die Festlegung von Mindestanforderungen für Dachformen der Häuser soll das neue Baugebiet in die Eigenart der örtlichen Baustruktur und der Landschaft eingefügt werden.

Das Ziel, eine bessere Einbindung dieses Bereiches in das Landschaftsbild durch besondere Gestaltung der Baukörper im Hinblick auf die Dachformen, Dachneigungen und Dachdeckung zu erreichen, wird zudem mit einer maßstabsgerechten Silhouettenwirkung (Ortsansicht) durch die Lage am Ortsrand begründet.

Mit den Festlegungen soll somit die Disharmonie im Orts- und Landschaftsbild vermieden und ein Mindestmaß an Ausgewogenheit im Erscheinungsbild der baulichen Anlagen sichergestellt werden. Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestehen im Rahmen aller nachfolgend benannten örtlichen Bauvorschriften ausreichende Variationsmöglichkeiten, den unterschiedlichen Gestaltungswünschen der Bauherren Rechnung zu tragen. Zu den Paragraphen:

- § 1: Der r\u00e4umliche Geltungsbereich f\u00fcr die \u00f6rtliche Bauvorschrift ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43 "Elbenauer Angen".
- § 2: Die Ortslage Elbenau ist im Dorfkern durch Satteldächer und Krüppelwalmdächer starker Neigung geprägt. Die Vorschriften zur Gestaltung der Dachformen stellen sicher, dass das Ortsbild nicht durch Vielfalt und untypische Gestaltung von Dachformen verunstaltet wird.
- § 3: Die Ausführungen zu § 2 gelten ebenso für die Material- und Farbgestaltung der Dachdeckung. Durch die Vorschrift soll die Disharmonie im Ortsbild vermieden und den Gesichtspunkten eines einheitlichen Gesamtbildes Rechnung getragen werden.

Durch die Zulässigkeit von Solaranlagen bis zu 1/3 der zugehörigen Dachfläche und von Dachbegrünungen soll ökologischen Gesichtspunkten Rechnung

getragen werden. Es wird dadurch beispielsweise ermöglicht, auch regenerative Energien zu nutzen.

Die folgenden Festlegungen zu Werbeanlagen tragen der besonderen Lage des Geltungsbereichen am Ortsrand von Elbenau und insbesondere der freien Einsehbarkeit aus Richtung Schönebeck (Elbe) Rechnung. Durch den hier vorhandenen naturräumlichen Übergang in das angrenzende Landschaftsschutzgebiet ist eine sensible Siedlungsrandlage zu bewerten, deren Störung durch großflächige Werbeanlagen Über die zulässigen Größen dieser örtlichen Bauvorschrift hinaus vermieden werden soll. Damit wird auch hier ein Beitrag zur Harmonisierung des Überganges von Orts- zu Landschaftsbild geleistet.

§ 4: Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig (§ 13 Abs. 5 BauO LSA).
- (2) Das Anbringen von Werbeanlagen an Bäumen bzw. deren gesonderte Errichtung auf dem Grundstück ist unzulässig.
- (3) Werbeanlagen mit senkrecht zur Fassade angebrachten Auslegern sind zulässig. Die Ansichtsfläche darf regelmäßig 0,5 m² nicht übersteigen.
 Die gesamte Werbeanlage darf max. 0,6 m von der Außenwand des Hauptgebäudes vorstehen.
- (4) Werbeanlagen mit wechselndem oder beweglichem Licht sind unzulässig, ebenso das Anbringen und Aufstellen von Warenautomaten im Geltungsbereich.

Abschließend werden die Einfriedungen der Baugrundstücke im Sinne eines geordneten städtebaulichen Erscheinungsbildes geregelt. Die Festlegungen zu den Materialien und Höhen der Einfriedungen greifen ortstypische Erscheinungsformen auf und interpretieren diese für die Ortserweiterung in zeitgemäßer Form.

- § 5: Besondere Anforderungen an die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen
- (1) Die Grundstücke sind an der Straßenbegrenzungslinie mit Rasenkanten- bzw. Hochbordsteinen einzufassen. Diese sind nur bis zu 0,10 m über OK Gelände zulässig, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie.
- (2) Einfriedungen an der Straßenseite sind als lebende Hecken oder Holzlattenzäune bis zu einer Höhe von 90 cm zulässig. Drahtzäune und hochglänzende Materialien sind nicht zulässig. Durchgehendes Mauerwerk ersetzt die nach Absatz 1 geforderte Einfassung mit Rasenkanten- bzw. Hochbordsteinen und darf die Höhe von 30 cm nicht überschreiten. Weitere Einrichtungen wie z. B. Gartenpforten dürfen 0,90 m Höhe nicht überschreiten.
- (3) An den Nachbargrenzen des Vorgartenbereiches sind abgepflanzte Einzäunungen (z. B. kunststoffummantelter Maschendraht und Holzlattenzäune) oder Hecken nur bis 0,90 m Höhe zulässig.

Die nachbarrechtlichen Vorschriften bleiben unberührt.

§ 6: Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) begründet.

1.7 FLÄCHENÜBERSICHT

Gesamtfläche	1,96 ha	100%
<u>Baugebiete</u> Allgemeine Wohngebiete	1,69 ha	86,23%
Straßenverkehrsflächen Außenerschließung (Elbenauer Straße) Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	0,05 ha 0,21 ha	2,55% 10,71%
Flächen für Versorgungsanlagen	0,01 ha	0,51%

2.0 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER KOSTENVERURSACHENDEN MASS-NAHMEN

Die erforderliche erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich der Errichtung von Beleuchtung und Entwässerung ist durch einen Investor (Erschließungsträger) vorgesehen. Aus diesem Grunde entstehen der Stadt hierdurch keine Kosten. Auf eine Kostenberechnung im einzelnen wird daher verzichtet.

3.0 VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung der 1. Änderung hat gemäß § 3 (3) BauGB vom bis öffentlich ausgelegen.
Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu den Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am durch den Stadtrat der Stadt Schönebeck (Elbe) als Begründung gebilligt.

Anlage 1 zur Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Elbenauer Anger" der Stadt Schönebeck/Saale

Tabelle 3 (Auszug aus dem geänderten Grünordnungsplan)

NAC Bew	NACHHER Bewertung der nach Durchführung des Vorhabens It. Bebauungsplan zu erwartenden Biotoptypen nach "Osnabrücker Modell"	en Biot	opłypen nacl	n "Osnabrücker Mode	==
	Biotoptyp - Code	E	Fläche in m²	Wertfaktor	Flächenwert
-	Bebaubare / versiegelbare Fläche (WA) WA 0,4 + 50% Überschreitung	Ψ O	10.110	0,0	0
7	Verkehrsflächen - hoher Versiegelungsgrad (ohne Versickerungsmulden)		2.580	0′0	0
ო	ungsgrad	OA	100	0′0	0
4	Gehölzstreifen (Pflanzgebot 4,5 m breit) entlang der östlichen Gebiets- grenze	2G	009	0,1	009
5	Hausgärten mit Gehölzen (Pflanzgebot je 100 m² angefangene Bebau- ung / Versiegelung 1 Baum oder 2 Obstgehölze)	<u>X</u>	6.210	1,0	6.210
	Summe		19.600	The state of the s	6.810
	DIFFERENZ (zum 100%igen Ausgleich)				11.378

"Rest" - Kompensationsbedarf bei 100 %igen Ausgleich Biotopwert nachher (Planung) Biotopwert externer Ausgleich Biotopwert vorher (Bestand) 100,0 % 37,4 % 38,7 % 23,9 % 7.038 6.810 18.188

Die als "Defizit" verbleibenden 4.340 Biotoppunkte könnten z.B. erreicht werden, wenn man auf einer weiteren Fläche - in der Nachbarschaft der dargestellten externen Ausgleichsfläche - auf ca. 2.285 m² Acker (Aufwertung 0,6 → 2,5) ebenfalls naturnahen Auwald entwickeln würde.

