

Gemeinde Wust
Kreis Potsdam-Mittelmark

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung

über die Festlegung und Abrundung
des im Zusammenhang bebauten Ortes

vom 08.05.1995

geändert am 12.10.1995

geändert am 15.02.1996

geändert am 12.09.1996

geändert am 20.12.1996

geändert am 29.05.1997

ARNOLD, BERATENDE INGENIEURE FÜR DAS BAUWESEN
HEINRICH-HEINE-STRASSE 20, 01662 MEISSEN, TELEFON 03521/7594-0

Begründung

zur Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortes für den Ort Wust vom 08.05.1995, in der Fassung vom 29.05.1997.

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Durch die Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortes soll einerseits eine Klarstellung zum Innenbereich gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 und 3 BauGB und andererseits gemäß § 4 Abs. 2a Maßnahmengesetz zum BauGB eine städtebaulich sinnvolle Abrundung erfolgen. Die gemäß § 4 Abs. 2a ausgewiesenen Abrundungsflächen dienen ausschließlich Wohnzwecken, wobei die angrenzenden Bereiche überwiegend durch Wohnnutzung geprägt sind.

2. Natur und Landschaft

Mit den zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortes vorgesehenen Flächen, nördlich der Hauptstraße, wird das Landschaftsschutzgebiet "Brandenburger Osthavelniederung" angeschnitten. Da diese Flächen für die Gemeinde aufgrund der örtlichen Gegebenheiten eine der wenigen Entwicklungsmöglichkeiten darstellen, hat die Gemeinde Wust bereits vor über einem Jahr für diese Bereiche einen Antrag auf Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet "Brandenburger Osthavelniederung" gestellt.

Alle übrigen zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortes vorgesehenen Flächen berühren keine landschaftlich bedeutenden Bereiche bzw. nach BgbNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile und Biotop (§ 31 und 32 BgbNatSchG).

Die nach § 32 geschützten Streuobstwiesen im Ort genießen in ihrer Vielfalt und Größe auch weiterhin Bestandsschutz.

Der im Zusammenhang bebaute Ort umfaßt im Bereich der vorhandenen Baulücken besonders Gärten, Gartenbrachen, Wiesen, Ackerflächen sowie Ackerbrachen und Staudenfluren.

Im Innenbereich sollte eine Vielfalt an Freiflächentypen und Kleinstrukturen (Obstgärten, Bauerngärten, Einzelbäumen, Hecken, dörflichen Ruderalgesellschaften, artenreichen Hecken) gefördert werden.

Als Abgrenzung des Innenbereiches zur angrenzenden Nutzfläche werden als klimatischer Puffer und Immissionsschutz sowie als Verbindungselement zur freien Landschaft, die Anlage von artenreichen Mischhecken mit traditionell dörflichen und heimischen Laubgehölzen empfohlen.

Für die vorgesehenen Anpflanzungen sind die folgenden Angaben zu Artenauswahl, Pflanzqualität, Sicherung des Bodenstandraumes, Pflanzzeitpunkt und Erhaltung der Pflanzung zu beachten.

Artenlisten für Gehölzpflanzungen

a) Bäume

	Kiefer	-	<i>Pinus silvestris</i>
	Bergahorn	-	<i>Acer pseudoplatanus</i>
	Spitzahorn	-	<i>Acer platanoides</i>
	Feldahorn	-	<i>Acer campestre</i>
k	Esche	-	<i>Fraxinus excelsior</i>
	Stieleiche	-	<i>Quercus robur</i>
k	Traubeneiche	-	<i>Quercus petraea</i>
	Winterlinde	-	<i>Tilia cordata</i>
	Sommerlinde	-	<i>Tilia platyphyllos</i>
k	Gemeine Birne	-	<i>Pyrus communis</i>
	Kastanie	-	<i>Castanea sativa</i>
	Walnuß	-	<i>Juglans regia</i>
	Pappel	-	<i>Populus nigra</i>
	Zitterpappel	-	<i>Populus tremula</i>
	Erle	-	<i>Alnus glutinosa</i>
k	Faulbaum	-	<i>Rhamnus frangula</i>
	Feldahorn	-	<i>Acer campestre</i>
	Birke	-	<i>Betula pendula</i>
k	Hainbuche	-	<i>Carpinus betulus</i>
	Vogelkirsche	-	<i>Prunus avium</i>
	gefüllte Vogelkirsche	-	<i>Prunus avium "Plena"</i>
	Mehlbeere	-	<i>Sorbus aria</i>
k	Vogelbeere	-	<i>Sorbus aucuparia</i>
	eßbare Eberesche	-	<i>Sorbus aucuparia var edulis</i>
k	Holzapfel	-	<i>Malus silvestris</i>
	Obstgehölze als Hochstamm		in Lokalsorten
	(z.B. Apfel, Pflaumen, Mostbirnen und Weichseln)		

b) Sträucher

Kornelkirsche	-	<i>Cornus mas</i>
* Hartriegel	-	<i>Cornus sanguinea</i>
k Hasel	-	<i>Corylus avellana</i>
* Weißdorn	-	<i>Crateagus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	-	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	-	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	-	<i>Lonicera xylosteum</i>
* Schlehe	-	<i>Prunus spinosa</i>
* Kreuzdorn	-	<i>Rhamnus cathartica</i>
* Hundsröse	-	<i>Rosa canina</i>
Zaunrose	-	<i>Rosa rubiginosa</i>
Purpurweide	-	<i>Salix purpurea</i>
Korbweide	-	<i>Salix viminalis</i>
Bruchweide	-	<i>Salix fragilis</i>
k Salweide	-	<i>Salix caprea</i>
k Wolliger Schneeball	-	<i>Viburnum lantana</i>
Gemeiner Schneeball	-	<i>Viburnum opulus</i>
k Holunder	-	<i>Sambucus nigra</i>
Liguster	-	<i>Ligustrum vulgare</i>

c) Geschnittene Hecken

Feldahorn	-	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	-	<i>Carpinus betulus</i>
Kornelkirsche	-	<i>Cornus mas</i>
Weißdorn	-	<i>Crataegus monogyna</i>
Rotbuche	-	<i>Fragus silvatica</i>
Liguster	-	<i>Ligustrum vulgare</i>

Prunetalia spinosae Ordnungsarten (*), Klassen- und Verbandscharakterarten sowie Begleiter (k) sind bevorzugt in naturnahe artenreiche Mischhecken zu pflanzen, besonders am Ortsrand.

Für Hecken zwischen den Grundstücken können alle Gehölze der Pflanzliste verwendet werden.

- Gras- und Staudenfluren

Staudenfluren frischer Standorte (an Straßen- und Wegrändern, bei Hecken und Gräben anschließend an feuchte Hochstaudenflur).

Förderung der Arten der Giersch-Saumgesellschaften (*Aegopodium podagrariae*) und Knoblauchshederich-Fluren (*Alliarion*)

- *Aegopodium*: *Aegopodium podagraria*, *Chaerophyllum aromaticum* und *aureum*, *Ch. bulbosum*, *Epilobium hirsutum*, *Eupatorium cannabinum*, *Lamium maculatum*, *Petasites hybridus*, *Solidago graminifolia* u. a.
- *Alliarion*: *Alliaria petiolata*, *Anthriscus cerefolium* und *Silvestris* *Bryonia alba*, *Br. dioica*, *Cardamine hirsuta*, *Chaerophyllum temalum*, *Euphorbia stricta*, *Geum urbanum*, *Impatiens parviflora*, *Mycelium murialis*, *Stellaria media*, *Torilis japonica*, *viola alba*, *Viola odorata* u. a.

Frischwiesen, Trockenrasen (weniger genutzte Rasenbereiche, ehemalige wiederhergestellte Frischwiesen- (u. Frischweiden) -bereiche, in Obstgärten mit Förderung der Arten der Frischwiesen aus dem Verband der Glatthaferwiesen (*Arrhenatherion elatioris*) auf frischen Standorten und auf trockenen, mageren Standorten auch Arten der **Trocken- und Halbtrockenrasen** (Klasse *Sedo-Scleranthetza*)

- *Arrhenatherion*: *Arrhenatherum elatius*, *Campanula patula*, *Crepis biennis*, *Galium mollugo*, *Geranium pratense*, *Knautia arvensis* u. a.

Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung

Sicherstellung des Pflanzstandraumes

Für Bäume: Bodenstandraum mind. 9,00 m², Mindestbreite 2,00 m, Tiefe 1,00 m

Erhaltung und Pflege der Pflanzungen

Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

Die vorgeschriebenen Pflanzmaßnahmen für die Flächen A - D sind bei Bebauung der jeweiligen Baugrundstücke auszuführen.

Für weitere Gehölzpflanzungen, sollen bevorzugt ebenfalls die in der Artenliste aufgeführten Arten verwendet werden. Koniferen (außer *Pinus silvestris*) und exotisch wirkende Gehölze sind zu vermeiden.

Der vorhandene Oberboden ist vor Beginn jeder Maßnahme gem. § 202 BauGB abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten (Zwischenlagerung auf Mieten gem. DIN 18300, max. Schütthöhe 2,00 m) und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

3. Eingriffsbewertung und Kompensationsmaßnahmen

3.1 Boden

Fläche A - D siehe Bestandsplan

Einwirkungen	ökologisches Risiko	Vermeidung/Minderung	Ausgleich	Ersatz	verbleibende Wirkung
Fläche A - 2.460 m ² 1) Versiegelung und Überbauung - max. 1.968 m ²	hoch	V 1) Stellflächen unversiegelt und nicht überbaut V 2) Versiegelung so gering wie möglich	A 1) Entsiegeln vorhandener versiegelter Flächen - im Nordosten ca. 80 m ²		vollständiger Ausgleich nicht möglich

Einwirkungen	ökologisches Risiko	Vermeidung/Minderung	Ausgleich	Ersatz	verbleibende Wirkung
2) Bodenstruktur- änderungen - mind. 1.968 m ² möglich	gering (Norden bis mittel Sü- den)	V 3) geringe/keine Überbau- ung/Versiegelung von Flächen mit bislang nahezu ungestör- ten Bodenfunktionen - Teile der Wiese ca. 290 m ² V 4) keine Bodenveränderungen außerhalb der überbauten Flächen V 5) geringe Tiefen von Wegekof- fern, geringe Auf- u. Abträge V 6) kein Einbringen von Fremd- stoffen	A 2) Trennung von Ober- und Unterboden und Wiederverwen- dung am Ort	E 1) Aufbringen von Mutterboden in gestörten Böden für Pflanzberei- che - ca. 80 m ² im Nordosten E 2) Verbesserung der Bodenfunk- tionen durch dichte Gehölz- pflanzungen - ca. 290 m ² im Südosten möglich	Ausgleich und Ersatz nur zum Teil möglich

Einwirkungen	ökologisches Risiko	Vermeidung/Minderung	Ausgleich	Ersatz	verbleibende Wirkung
3) Schadstoffeinträge	gering	V 7) Sachgemäßer Umgang mit gefährdenden Stoffen bes. in der Bauphase V 8) kein Einsatz von Pestiziden/Herbiziden in Grün-/Freiflächen V 9) keine mineralische Düngung in den Grünflächen		E 3) Unterlassung bisheriger Stoffeinträge - bes. im Norden	Wirkungen durch Schadstoffeinträge kaum vorhanden

Einwirkungen	ökologisches Risiko	Vermeidung/Minderung	Ausgleich	Ersatz	verbleibende Wirkung
Fläche B - 2.464 m ² 1)* - max. 1.971 m ²	hoch	V 1)* V 2)*			Ausgleich nicht möglich
2)* - mind. 1.971 m ² möglich	mittel	V 3)* - möglichst Bereiche der Frischwiesen bis 344 m ² V 5)* V 6)*	A 2)*	E 2)* - ca. 250 m ²	Ausgleich und Ersatz zu geringem Teil möglich
3)* - Gesamtfläche	gering-mittel	V 7)* V 8)* V 9)*		E 3)* - auf bisheriger Grabelfläche	Wirkungen kaum vorhanden

Einwirkungen	ökologisches Risiko	Vermeidung/Minderung	Ausgleich	Ersatz	verbleibende Wirkung
Fläche C - 4.380 m ² 1)* - 3.504 m ² max	hoch	V 1)* V 2)* - bes. Graben, Staudenfluren möglichst frei halten	A 1)* - ca. 80 m ² im Osten möglich		Ausgleich und Ersatz z. T. möglich
2)* - mind. 3.504 m ² möglich	mittel bis hoch	V 3)* - Bereiche der Staudenfluren bis 530 m ²	A 2)*	E 1)* - ca. 80 m ² im Osten	Ausgleich und Ersatz nur z. T. möglich

* 1 - 3, V 1 - V 9, A 1 - A 2, E 1 - E 3 - siehe Fläche A

Einwirkungen	ökologisches Risiko	Vermeidung/Minderung	Ausgleich	Ersatz	verbleibende Wirkung
---		V 4)* V 5)* - kein Einschütten der Esche und Spitzahorne V 6)*		E 2)* - auf ca. 270 m ² bes. im Norden	
3)*	gering	V 7)* V 8)* V 9)*		E 3)* - bes. auf ehem. Grabeland	kaum Wirkungen

Einwirkungen	ökologisches Risiko	Vermeidung/Minderung	Ausgleich	Ersatz	verbleibende Wirkung
Fläche D - 3.375 m ² 1)* - max. 2.700 m ²	mittel	V 1)* V 2)*			Ausgleich nicht möglich
2)* - mind. 2.700 m ² möglich	gering	V 4)* V 5)* V 6)*	A 2)*	E 2)* - ca. 600 m ² möglich	Ausgleich und Ersatz z.T. möglich
3)*	gering	V 7)* V 8)* V 9)*		E 3)* - Gesamtfläche	keine

* 1 - 3, V 1 - V 9, A 2, E 2 - E 3 - siehe Fläche A

3.2 Wasser

Einwirkungen	ökologisches Risiko	Vermeidung/Minderung	Ausgleich	Ersatz	verbleibende Wirkung
<p>Fläche A - 2.460 m²</p> <p>1) Bodenversiegelung und Bodenverdichtung auf Dauer (Herabsetzung der Grundwasserneubildungsrate)</p> <p>- max. 1968 m² möglich</p>	<p>gering (Norden) bis mittel (Süden)</p>	<p>V 1) geringstmögliche Versiegelung</p> <p>V 2) Wege und Stellplätze unversiegelt / versickerungsfreundliche Oberflächen</p> <p>V 3) keine vollständige Ableitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation (Versickerung unverschmutzten Niederschlagswassers im Gelände vor Ort)</p>	<p>A 1) Dachentwässerung in Regenwassermulden</p> <p>A 2) Schaffung neuer Versickerungsflächen durch Entsiegeln vorhandener Flächen</p> <p>- ca. 80 m² im Norden möglich</p>	<p>E 1) Wasserspeicherung im Boden erhöhen durch Gehölzpflanzungen</p> <p>- ca. 290 m² im Südosten möglich</p>	<p>Im Norden geringe, im Süden je nach Gestaltung der Versickerungsflächen geringe bis starke Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate</p>

Einwirkungen	ökologisches Risiko	Vermeidung/Minderung	Ausgleich	Ersatz	verbleibende Wirkung
2) Versickerung von Schadstoffen	gering bis mittel	V 4) Sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, bes. in der Bauphase V 5) Vermeidung von Mineraldüngung der Grünflächen V 6) keine Pflanzenschutzmittel in Grünflächen			keine bis geringe Wirkung bei durchgeführten Vermeidungsmaßnahmen

Einwirkungen	ökologisches Risiko	Vermeidung/Minderung	Ausgleich	Ersatz	verbleibende Wirkung
Fläche B - 2.464 m ² 1)* - max. 1.971 m ² möglich	mittel	V 1)* V 2)* V 3)*	A 1)*	E 1)* - ca. 250 m ²	Reduktion der Grundwasser- Neubildungsrate
2)*	gering	V 4)* V 5)* V 6)* V 7)* - Unterlassung bisheriger Düngemittel- u. Pflanzen- schutzmitteleinsätze - auf bisherige Grabeland			wie bei Fläche A

Einwirkungen	ökologisches Risiko	Vermeidung/Minderung	Ausgleich	Ersatz	verbleibende Wirkung
Fläche C - 4.380 m ² 1)* - max 3.504 m ²	mittel	V 1)* V 2)* V 3)*	A 1)* A 2)* - ca. 80 m ² im Osten möglich	E 1)* - ca. 270 m ² bes. im Norden	wie bei Fläche B
2)*	gering-hoch	V 4)* V 5)* V 6)* V 7)* - auf ehemaligen Grabeland			wie bei Fläche A

* 1 - 2, V 1 - V 6, A 1 - A 2, E 1 - siehe Fläche A; V 7 - siehe Fläche B

Einwirkungen	ökologisches Risiko	Vermeidung/Minderung	Ausgleich	Ersatz	verbleibende Wirkung
Fläche D - 3.375 m ² 1)* - max. 2.700 m ² möglich	mittel	V 1)* V 2)* V 3)*	A 1)*	E 1)* - ca. 600 m ² möglich	Reduktion der Grundwasser- Neubildungsrate z.T. ausgleich- bar
2)*	gering	V 4)* V 5)* V 6)* V 7)* - Gesamtfläche			wie bei Fläche A

* 1 - 2, V 1 - V 6, A 1, E 1 - siehe Fläche A; V 7 - wie bei Fläche B

3.3 Klima

Einwirkungen	ökologisches Risiko	Vermeidung/Minderung	Ausgleich	Ersatz	verbleibende Wirkung
<p>Fläche A - 2.460 m²</p> <p>1) Entfernung der Vegetation, Versiegelung, Baukörpervolumen (Veränderung des Mikroklimas)</p> <p>- max. 1.968 m²</p>	<p>mittel-gering (Norden)</p>	<p>V 1) Versiegelung so gering wie möglich</p> <p>V 2) Erhaltung von Frischluftbahnen (keine zusammenhängenden langen Baukörper)</p>	<p>A 1) Gehölzpflanzungen - ca. 290 m² im Südosten möglich</p> <p>A 2) Festschreiben von Pflanzgeböten auf Privatgrundstücken</p>	<p>E 1) Fassadenbegrünung</p>	<p>bei erfolgten Vermeidungs- und Ausgleichtsmaßnahmen gering</p>

Einwirkungen	ökologisches Risiko	Vermeidung/Minderung	Ausgleich	Ersatz	verbleibende Wirkung
2) Schadstoffanreicherung der Luft	mittel	V 3) Verwendung schadstoffarmer Heizanlagen	A 3) Baum- und Heckenpflanzung (Filterwirkung)		bei erfolgten Vermeidungs- und Ausgleichtsmaßnahmen gering

Einwirkungen	ökologisches Risiko	Vermeidung/Minderung	Ausgleich	Ersatz	verbleibende Wirkung
Fläche B - 2.464 m ² 1)* - max. 1.971 m ²	mittel	V 1)* V 2)* V 4) Erhaltung von Einzelbäumen und Gehölzgruppen - bes. Esche und 2 Robinien	A 1)* - ca. 250 m ² A 2)*	E 1)*	wie bei Fläche A
2)*	mittel	V 3)*	A 3)		wie bei Fläche A

* 1, V 1, A 1 - A 2, E 1 - siehe Fläche A

Einwirkungen	ökologisches Risiko	Vermeidung/Minderung	Ausgleich	Ersatz	verbleibende Wirkung
Fläche C - 4.380 m ² 1)* - max. 3.504 m ²	mittel bis hoch	V 1)* V 2)* V 4)* - bes. 1 Esche u. 3 Ahorn	A 1)* - ca. 270 m ² bes. im Norden A 2)*	E 1)*	wie bei Fläche A
2)*	mittel	V 3)*	A 3)*		wie bei Fläche A

Einwirkungen	ökologisches Risiko	Vermeidung/Minderung	Ausgleich	Ersatz	verbleibende Wirkung
Fläche D - 3.375 m ² 1)* - max. 2.700 m ²	mittel	V 1)* V 2)*	A 1)* - ca. 600 m ² möglich	E 1)*	wie bei A
2)*	mittel	V 3)*	A 3)*		wie bei A

* 1 - 2, V 1 - V 3, A 1 - A 3, E 1 - siehe Fläche A

Flächen A - D: Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftbahnen werden durch die Abrundungsflächen nicht beeinträchtigt.

3.4 Arten und Biotope

Einwirkungen	ökologisches Risiko	Vermeidung/Minderung	Ausgleich	Ersatz	verbleibende Wirkung
<p>Fläche A - 2.460 m²</p> <p>1) Entfernen der Vegetation, Versiegelung und Überdachung</p> <p>- ca. 1.968 m²</p>	<p>gering: landwirtsch. Betriebsstandorte</p> <p>mittel: Frischwiese</p>	<p>V 1) Erhalt von extensiven und ruderalen Freiflächenbereichen</p> <ul style="list-style-type: none"> - im Norden und Südwesten <p>V 2) Erhalt von Gehölzen, Baumreihen, Sträuchern und Einzelbäumen der standortgerechten Vegetation</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sträucher <p>V 3) geringstmögliche Versiegelung der ökologisch empfindlichsten Bereiche der Fläche</p> <ul style="list-style-type: none"> - hier: Wiesenbereiche, Frischwiese 	<p>A 1) Pflanzung von Gehölzen mit heimischen standortgerechten Arten</p> <ul style="list-style-type: none"> - ca. 290 m² im Norden <p>A 2) Pflanzung standortgerechter Einzelbäume in privaten Freiflächen (Pflanzgebot)</p> <p>A 3) Extensivierung von Gartenbereichen</p>	<p>E 1) Fassadenbegrünung, Spalierobst</p> <p>E 2) Pflanzung von hochstämmigen heimischen Obstbäumen</p> <p>E 3) Freihalten von kleinen Flächen für Spontanvegetation</p>	<p>Änderung des Artenspektrums im positiven möglich bei erfolgten Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</p>

Einwirkungen	ökologisches Risiko	Vermeidung/Minderung	Ausgleich	Ersatz	verbleibende Wirkung
2) mechanische Belastung, Schadstoffbelastung	gering bis mittel für verbleibende und neue Biotop	V 4) Sachgemäßer Umgang mit Schadstoffen in der Bauphase V 5) geringer Flächenverbrauch für Baubetriebs- und Lagerflächen V 6)* Schrott entfernen	A 4) Entsiegeln von Flächen als Besiedelungsfläche für Vegetation - ca. 80 m ²		
			A 5) Abräumen von Lagerflächen und Wiederherstellen der Vegetation		gering, nach erfolgten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Einwirkungen	ökologisches Risiko	Vermeidung/Minderung	Ausgleich	Ersatz	verbleibende Wirkung
Fläche B - 2.464 m ² 1)* - 1.971 m ²	gering: Gartenbrache, Grabeland mittel: Frischwiese, Robinien - jung hoch: Esche	V 1)* - bes. im Bereich der Wiesen und Gartenbrache V 2)* - Robinien und bes. Solitär-Esche V 3)* - hier: Frischwiese und Strandraum der Esche	A 1)* - bes. im Nordwesten ca. 250 m ² A 2)* A 3)*	E 1)* E 2)* E 3)*	wie bei Fläche A
2)*	Wie bei Fläche A	V 4)* V 5)* V 6)* Baumschutzmaßnahme - Esche	A 5)*		wie bei A

* 1 - 3, V 1 - V 6, A 1 - A 5, E 1 - E 3 - siehe Fläche A

Einwirkungen	ökologisches Risiko	Vermeidung/Minderung	Ausgleich	Ersatz	verbleibende Wirkung
<p>Fläche C - 4.380 m²</p> <p>1)* - ca. 3.504 m²</p>	<p>gering: Ruderalflur, Grabeland</p> <p>mittel: Frischweiden, Staudenfluren frischer Stand- orte, Robinien, Birke</p> <p>hoch: Graben, 1 Esche, 3 Spitz- ahorne - Solitär</p>	<p>V 1)* - bes. im Südwesten ent- lang Straße und Graben</p> <p>V 2)* - Sträucher - Einzel- und Solitärbäume (Robinien, Birke, Esche, Ahorne)</p> <p>V 3)* - hier: Frischweide, Stau- denflur, Standraum So- litärbäume</p>	<p>A 1)* - ca. 270 m² bes. im Norden</p> <p>A 2)*</p> <p>A 3)*</p> <p>A 4)* - ca. 80 m² im Osten</p>	<p>E 1)*</p> <p>E 2)*</p> <p>E 3)*</p>	<p>Wie bei Fläche A, im Bereich des Grabens und der frischen Staudenfluren Verluste im Ar- tenspektrum zu erwarten</p>

Einwirkungen	ökologisches Risiko	Vermeidung/Minderung	Ausgleich	Ersatz	verbleibende Wirkung
2)*	gering bis hoch für verbleibende Biotope, gering für neue Biotope	V 4)* V 5)* V 6)* - 1 Esche, 3 Spitzahorne	A 5)*		wie bei A

Einwirkungen	ökologisches Risiko	Vermeidung/Minderung	Ausgleich	Ersatz	verbleibende Wirkung
Fläche D - 3.375 m ² 1)* - ca. 2.700 m ²	gering	V 1)* - Grassaum an der Straße V 3)* - Grassaum	A 1)* - ca. 600 m ² bes. im Westen möglich A 2)* A 3)*	E 1)* E 2)* E 3)*	wie bei A
2)*	gering	V 4)* V 5)*	A 5)*		wie bei A

* 1 - 2, V 1 - V 6, A 1 - A 5, E 1 - E 3 - siehe Fläche A; E 4 siehe Fläche B

3.5 Landschaftsbild

Flächen A-D

Für die Abrundungsflächen sind die ökologischen Risiken durch Bodenversiegelung und Überbauung mittel. Eine Anpassung der Baukörper an das vorhandene Ortsbild ist notwendig zur Reduzierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Die von Abgrabungen und Aufschüttungen ausgehenden Beeinträchtigungen und die durch Baubetrieb (Baugeräte, Baumaterial) verursachten Störungen stellen für die entsprechenden Flächen ein geringes bis mittleres Risiko dar.

Die Erhaltung vorhandener Gehölze trägt zur Einordnung ins Landschaftsbild bei.

Als Ausgleichsmaßnahme ist die Schaffung von Ortsrandbegrünung im Westen und Norden der Abrundungsflächen zur Einordnung der Bauflächen ins Landschaftsbild vorzunehmen.

Die Schaffung neuer strukturgebender Elemente zur Einordnung ins Landschaftsbild in Form von Baumpflanzungen (Pflanzgebote für Freiflächen) ist eine weitere Ausgleichsmaßnahme.

Als Ersatzmaßnahmen für Beeinträchtigung durch den Baubetrieb sollten die Pflanzarbeiten zur Ortsrandeingrünung schon während der Bauzeit erfolgen, die weiteren Pflanzungen unmittelbar nach Bauabschluß.

Die Begrünung der Fassaden trägt ebenfalls zur Aufwertung des Ortsbildes bei.

Die verbleibende Wirkung ist eine völlige Neugestaltung der Flächen. Eine Aufwertung des Landschaftsbildes ist insbesondere durch die Abrundungen der Flächen A und D möglich.

3.6 Formulierung der Empfehlungen für kommende Planungen

Die in der Eingriffsbewertung für die Schutzgüter vorgeschlagenen **Vermeidungs- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen** sind in der Satzung festgesetzt.

Neben den in der Satzung festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind folgende in der Eingriffsbewertung zur Abrundungssatzung vorgeschlagenen Maßnahmen bei der Genehmigung der Vorhaben als Empfehlungen zu übernehmen:

- Stellflächen unversiegelt (Flächen A - D, siehe Eingriffsbewertung Punkt 3.1 - 3.5)
- Versiegelung so gering wie möglich (Ausschluß der Überschreitung der GRZ um 50 v. H.; § 19 BauNVO) (Flächen A - D)
- geringe Tiefen von Wegekoffern, geringe Auf- und Abträge (Flächen A - D)
- kein Einbringen von Fremdstoffen und Schadstoffen und sachgemäßer Umgang mit gefährdenden Stoffen (Flächen A - D)
- Trennung von Ober- und Unterboden und Wiederverwendung am Ort (Flächen A - D)
- keine vollständige Ableitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation (Flächen A - D)
- Dachentwässerung in Regenwassermulden (Flächen A - D)
- Erhaltung von Frischluftbahnen (keine zusammenhängenden, langen Baukörper (v. a. Flächen E, C und D)
- Verwendung schadstoffarmer Heizanlagen (Flächen A - D)
- Abräumen von Lagerflächen und Wiederherstellen der Vegetation (wie in Punkt 3.4 der Eingriffsbewertung beschrieben); für die einzelnen Flächen die Wiederherstellung durchführen
- geringer Flächenverbrauch für Baubetriebs- und Lagerflächen (Flächen A - D)

Auf die Erhaltung von extensiven und ruderalen Gartenbereichen, die **Extensivierung** von Gartenbereichen, die Freihaltung von kleinen Flächen für **Spontanvegetation** sowie die Schaffung neuer Vegetationsflächen auf bisher gestörten Flächen ist besonderer Wert zu legen. Fassadenbegrünung und Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen ist ebenso zu empfehlen. Auf die Vermeidung von Pestiziden/Herbiziden und Mineraldünger ist ebenso hinzuweisen.

3.7 Konkretisierung von Einzelmaßnahmen

Im folgenden werden die Maßnahmen zur Extensivierung von Gartenbereichen, Gehölzpflanzungen und Freihaltung von Flächen für Spontanvegetation näher erläutert.

3.7.1 Extensivierung von Gartenbereichen

Auf den Freiflächen A - D sind mindestens 20 % der jeweiligen Baugrundstücksflächen als extensive Grünflächen zu nutzen. Ehemalige **Gras- und Staudenfluren** sind als extensive Wiese bzw. Staudenflur zu pflegen und nicht durch artenarmen Zierrasen zu ersetzen (bes. Flächen A, B, C).

Ruderalfluren und Staudensäume sind zu belassen (an weniger genutzten Rand- und Restflächen; an der Straße, an Zäunen, vor Hecken: Flächen B - C; angrenzend an Gräben: Fläche C) bzw. herzustellen (Flächen A - D)

Dazu ist notwendig:

- Entwickeln lassen der dörflichen Ruderalvegetation
- die vorgesehenen Flächen nicht humusieren und nicht befestigen
- nicht mit Einheitsrasen einsäen oder gärtnerisch anlegen

- keine Herbizide einsetzen und keine regelmäßige Mahd
- Hochstauden als Winterquartier/Nahrung für Fauna stehen lassen
- Verwendung standortgerechter Gras- und Krautmischungen
- Förderung artenreicher Wiesen durch späte Mahd (1 - 2mal/Jahr) und keiner bis mäßiger Düngung
- am Graben (Fläche C) Herstellung/Erhaltung extensiver Wiesen- und Staudenbereiche als Pufferzone zwischen intensiver genutzten Gartenbereichen und Gräben).

Zusätzlich zu den genannten Extensivierungsmaßnahmen sind folgende Maßnahmen für die gesamten Gartenflächen für vorhandene/bzw. neu anzulegende Obstgärten, Nutz- und Blumengärten sowie Wohn- und Freizeitgärten zu ergreifen, wobei den Obstgärten vor Nutz- und Freizeitgärten und den Nutz- und Blumengärten vor den Freizeitgärten der Vorzug zu geben ist.

Obstgärten:

- Anpflanzung/Erhaltung robuster, ortstypischer Obstbaumarten, keine intensive Bewirtschaftung, sondern pflegeextensive Bäume, keine Spritzungen gegen Schädlinge und keine Stickstoffdüngung, Mulm und Totholz z. T. belassen, Anlage/Erhalt extensiver Wiesen mit Erhalt/Förderung von Wildkräutern.

Nutz- und Blumengärten:

- Anlage/Erhaltung von standortgerechten Einzelbäumen und Gehölzgruppen, Förderung von beerentragenden Gehölzen für die Fauna, sowie insektenblütiger Gehölze
- Anlage/Erhaltung pflegeintensiver Gartenbereiche mit Blütenpflanzen (Nahrung für Insekten), Stauden erst nach dem Winter zurückschneiden
- auf Mineraldünger, Pestizide und Herbizide verzichten
- Mischkulturen im Nutzgarten

Wohn- und Freizeitgärten:

- Anlage/Erhaltung von standortgerechten Einzelbäumen und Gehölzgruppen, Förderung insektenblütiger/beerentragender Laubgehölze und Hecken
- verwilderte Gartenbereiche für Nahrung, Brut und Unterschlupf der Fauna schaffen/erhalten
- weniger genutzte Wiesenbereiche als Wildkrautwiese pflegen.

3.7.2 Gehölzpflanzungen

In den Abrundungsflächen sind zur Bodenverbesserung, zur Wasserspeicherung, zur Verbesserung des Kleinklimas, zur Steigerung des Biotopwertes und zur Ortsbildgestaltung auf den Flächen A - D umfangreiche Gehölzpflanzungen vorzunehmen und festgesetzt.

Einzelbaumpflanzungen

In den Baugrundstücken ist pro 400 m² angefangene Baugrundstücksfläche je ein Baum der heimischen standortgerechten Vegetation (siehe Pflanzliste; Punkt 2 der Begründung zur Satzung) gepflanzt werden, davon sollte mindestens ein Baum ein heimisches, hochstämmiges Obstgehölz, bzw. ein regionaltypisches Obstgehölz sein. Zusätzlich zu den Einzelbaumpflanzungen sind Hecken bzw. Baumgruppen zu pflanzen.

Hecken und Gehölzgruppen

- zwischen den einzelnen Baugrundstücken als 1 - 2 m hohe Niederhecke freiwachsend und dicht (alle 2 - 3 Jahre oben und seitlich zurückschneiden), 1 - 2reihig (Flächen A - D)
- in Randbereichen und hinteren Grundstücksteilen als dichte Hochhecke mit Niederstrauchschicht, auch mit einzelnen Überhältern (Erhaltung des dichten Bewuchses durch alle 10 - 25 Jahre - abschnittswei-

se auf den Stock setzen), möglichst mit 1 - 2 m breitem Wildkrautsaum (Flächen A - D)

- Gehölzgruppen sind an standortgerechte Pflanzengemeinschaften der naturnahen Waldränder und Wälder der Umgebung anzupassen (z. B. Kiefernwälder trockenwarmer Standorte, Eichenmischwälder bodensaure bzw. trockenwarmer Standorte), wobei die Gehölze der Pflanzliste zu entnehmen sind. Neben Eichen, Birken und Kiefern können andere heimische Laubbaumarten eingestreut sein, nahe dem Graben (Fläche C) auch Esche und Erle.
Eine mehrstufige Randstruktur und ein standortgerechter Krausaum ist anzustreben (Flächen A - D).

Die Gehölzpflanzungen sind auf allen Flächen vorzunehmen, wobei eine dichte Gehölzpflanzung bei Fläche A bes. im Nordwesten und Norden, bei B im Nordwesten, bei C im Norden und bei D im Westen in Frage kommt.

3.7.3 Freihalten von kleinen Flächen für Spontanvegetation

Es sind ca. 1 - 2 % der Grundstücksfläche für Spontanvegetation freizuhalten.

Besonders an Randzonen zu Wegen, Stellplätzen, Straße und Hof sowie am Gebäude darf nicht humusiert oder eingesät werden.

Zwischen Pflasterfugen, in wassergebundenen oder gekiesten Flächen müssen sich in weniger beanspruchten Flächen Pioniervegetation, Trittfuren und Staudenfuren einstellen können durch freie Sukzession.

Offene, sandige Flächen sind besonders für die Entwicklung von Spontanvegetation niedriger Sukzessionsstufen und u. a. silbergrasreichen Pionierfuren geeignet.

Auf diesen Flächen ist der Einsatz von Düngern und Herbiziden zu unterlassen.

Sich entwickelnde Krautsäume auf nährstoffreicheren und frischeren Standorten sind ebenfalls zu belassen und nur sporadisch zu mähen.

4. Denkmalpflege

Die Beeinträchtigung oder Veränderung der im Plan gekennzeichneten geschützten Bodendenkmale darf nur nach Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung erfolgen.

Alle Erdbewegungen, Baumaßnahmen, Veränderungen und Maßnahmen an Bodendenkmalen sind dokumentationspflichtig (§ 15, Abs. 3 DschG), d.h. bedürfen vorheriger archäologischer Sicherungs- und Bergungsarbeiten.

Die Wegnahme und damit Zerstörung von Bodendenkmalen aus öffentlichem Interesse bedarf der Genehmigung des Ministers für Wissenschaft, Forschung und Kultur, als oberste Denkmalschutzbehörde (§ 15, Abs. 2 DschG).

Im Planungsgebiet liegen folgende ur- und frühgeschichtliche Bodendenkmale:

- Nr. 1: Gräber Bronzezeit
- Nr. 6: Siedlung Bronzezeit
- Nr. 9: Gräber Steinzeit

Im Bereich des historischen Ortskernes sind bei Erdarbeiten bedeutende Funde und Befunde aus slawischer und/oder mittelalterlicher Zeit zu erwarten, die einen erheblichen Erkenntniszuwachs zur Ortsgeschichte ermöglichen. Hier ist eine besonders sensible, bodendenkmalverträgliche Planung erforderlich (Minimierung der Erdarbeiten). Die Planungen bedürfen der Genehmigung durch ihre zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Bei der Neuausweisung von Wohn-, Gewerbe-, Sonderbauflächen etc. ist, abhängig von deren Größe und Lage, mit der Notwendigkeit einer archäologischen Verträglichkeitsuntersuchung, Standortverlegung oder Ausgrabung zu rechnen.

Falls archäologische Ausgleichsmaßnahmen (Verträglichkeitstest, Sicherung, Ausgrabung) erforderlich werden sollten, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Verursacher des Vorhabens zu tragen (§ 12, Abs. 2 DSchG).

Durch Ausgrabungen können Mehrkosten und Bauverzögerungen entstehen, die darin eingeschlossen und zu planen sind.

Bei der Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben (Baugenehmigungsverfahren) sind entsprechend §§ 60 und 67 BauO und § 15 DSchG die Untere Denkmalschutzbehörde und das Brandenburgische Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte erneut zu beteiligen.

5. Trinkwasserschutz

Der Standort in der Gemeinde Wust befindet sich außerhalb festgelegter Trinkwasserschutz- bzw. -vorbehaltsgebiete, so daß diesbezügliche Einschränkungen nicht notwendig sind.

Grundlage für die Bebauung ist eine ordnungsgemäße Erschließung für die Wasserversorgung, die schadlose Ableitung von Schmutz- und stark verunreinigtem Niederschlagswasser und eine mindestens den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Abwasserableitung und -behandlung.

Im Falle der Versiegelung der neu zu bebauenden Flächen muß das Niederschlagswasser so abgeführt werden, daß sich die Versiegelung des Bodens nicht nachteilig auf den Grundwasserhaushalt auswirkt.

Niederschlagswasser ist gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Das Niederschlagswasser soll am Anfallort versickert werden. Niederschlagswasser von Verkehrsflächen ist nach Möglichkeit dezentral über die belebte Bodenzone zu versickern.

Alle Maßnahmen, die in bezug auf das WHG bzw. das BbgWG einer Gewässerbenutzung entsprechen, bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig der zuständigen Wasserbehörde zur Prüfung der Erlaubnisfähigkeit vorzulegen.

Während des Baustellenbetriebes besteht die Möglichkeit der Bodenkontamination durch wassergefährdende Stoffe. Es ist sicherzustellen, daß durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine grundwassergefährdende Kontamination vermieden wird. Dabei sind die geltenden Rechtsvorschriften, insbesondere die § 19 g - 1 WHG sowie § 20 BbgWG einzuhalten.

6. Erschließung

Geplante Neuerschließungen sind hinsichtlich erforderlicher Trinkwassermengen rechtzeitig mit dem Abwasserzweckverband Emster abzustimmen.

Der Anschluß an das Fernmeldenetz der Telekom ist rechtzeitig, mindestens 9 Monate, vor Baubeginn mit der zuständigen Niederlassung 2 Potsdam, Ressort SüN, Postfach 229 in 14526 Stahnsdorf abzustimmen.

7. Abfall/Altlasten

Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten an dieser Stelle sofort einzustellen.

Die Kampfmittel sind in ihrer Lage nicht zu verändern, der Fundort muß gesichert werden und es ist die nächstgelegene Polizeidienststelle oder das zuständige Ordnungsamt zu informieren.

Im beplanten Gebiet sind folgende Altlastenverdachtsflächen zu berücksichtigen:

- ehemaliger LPG-Stützpunkt mit Tankstelle, Hauptstraße 39, Flur 2, Flurstück 72, (Tankstelle geschlossen, Tank im Boden, abgedeckt)
- Deponie Beerenwinkel, Flur 4, Flurstück 64 - 67

Aufgestellt:

Meißen, 29.05.1997



Arnold

Beratende Ingenieure für das Bauwesen