Begründung

3. Änderung und Ergänzung der fortgeltenden Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

der Einheitsgemeinde Stadt Jerichow OT Roßdorf

Planverfasser:
Marc Randel
Ingenieurbüro Marc Randel
Magdeburger Straße 35
39288 Burg

Inhaltsverzeichnis:

		Seite
1.0	**Allgemeines**	3
1.1	Zugehörigkeit des Geltungsbereiches der 3. Änderung	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung	3-4
1.3	Landschaftliche und städtebauliche Bedingungen	4
1.4	Begründung der 3. Änderung	4-6
2.0	**Rechtliche Grundlagen**	6
3.0	**Verhältnis zu anderen Planungen**	7
3.1	Regionalplanung und Landesplanung	7
3.2	Bauleitplanung	7
3.3	Naturschutzrechtliche Planungen und FFH- Gebiete	7
4.0.	**Abgrenzung und Inhalte der 3. Änderung und Ergänzung der Satzung Roßdorf**	8
4.1	Räumlicher Geltungsbereich	8
4.2	Verkehrserschließung	8
4.3	Technische Erschließung	8
4.4	Löschwasserversorgung	8
4.5	Elektroenergie-, Gasversorgung	8
4.6	Abfallentsorgung/ Bodenschutz	9
4.7	Altlasten/ Kampfmittel	9
4.8	Denkmalschutz	9
4.9	Immissionsschutz	9
5.0	**Beschreibung der Ergänzungsfläche**	10-11
5.1	Planerische Festsetzungen	11
5.2	Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen	11
5.3	Bestandsanalyse	12-13
6.0	**Eingriff und Kompensationsbedarf**	14-16

1.0. Allgemeines

Die Stadt Jerichow beabsichtigt für den Ortsteil Roßdorf die 3. Änderung der fortlaufenden Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 aufzustellen.

Durch die Planung wird der im Zusammenhang bebaute Ortsteil um eine Fläche erweitert um Baurecht auf der Grundlage des § 34 BauGB zu schaffen.

Voraussetzung für die Aufstellung der Änderung ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Die Ergänzungsfläche fügt sich städtebaulich in die vorhandene Siedlungsstruktur ein und ist durch die bauliche Nutzung (Wohnnutzung) der angrenzenden Grundstücke entsprechend geprägt.

Unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und auch kein Umweltbericht nach § 2a BauGB gefertigt.

Die Bewertung und Bilanzierung des Eingriffs erfolgt nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt.

1.1. Zugehörigkeit des Geltungsbereiches der 3. Änderung

Das Plangebiet umfasst Teile des OT Roßdorf der Einheitsgemeinde Stadt Jerichow.

Die Einheitsgemeinde Stadt Jerichow setzt sich zusammen aus den Ortsteilen :

Annenhof, Altbellin, Belicke, Blockdamm, Brettin, Dreihäuse7, Dunkelforth, Elisenau, Großdemsin, Großwulkow, Güssau, Hahnehütten, Havemark, Hohenbellin, Jungviehhof, Kade, Kader Schleuse, Karow, Kieindemsin, Kleinmangelsdorf, Kleinwulkow, Kleinwusterwitz, Klietznick, Kuxwinkel, Mangelsdorf, Neubuchholz, Neue Hütten, Neuenklitsche, Neuredekin, Nielebock, Redekin, Roßdorf, Scharteuke, Schlagenthin, Seedorf, Steinitz, Werdershof, Zabakuck und Schäferei Wilhelmsthal

1.2. Räumlicher Geltungsbereich der 3. Änderung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung und Ergänzung der fortgeltenden Satzung liegt innerhalb der Flur 2 der Gemarkung Roßdorf und umfasst Teile der Flurstücke 5/2 und 922/5 und wird begrenzt durch:

Südlich durch die vorhandene Bebauung auf den Flurstücken 5/2 und 922/5,

östlich durch die Grundstücksgrenze zum Flurstück 5/5, westlich durch den öffentlichen Weg der Stadt Jerichow, Flurstück7. Die nördliche Begrenzung wir mit 50 m im Mittel ausgehend von der vorhandenen Bebauung in Richtung Stremme festgelegt.

Die nördliche Begrenzung orientiert sich an der Bebauung der näheren Umgebung.

1.3. Landschaftliche und städtebauliche Bedingungen

Roßdorf gehört zur Landschaftseinheit Ländchen im Elbe - Havel - Winkel (Land

Schollene, Genthiner Land, Karower Platte).

Roßdorf liegt ca. 5 km von Genthin entfernt in der Nähe zur Landesgrenze zum Land

Brandenburg.

Mit 519 Einwohnern und einer Gemarkungsfläche von 11.54 m² erstreckt sich Roßdorf südlich vom Altarm des Elbe-Havel-Kanals bis zur Stremme, die zum Einzugsgebiet der Havel gehört.

.

1.4. Begründung der 3. Änderung und Ergänzung der fortgeltenden Satzung

Da die Bevölkerungszahlen in Roßdorf nachweislich steigen (2016 – 484 und 2020 – 519), lässt sich hieraus grundsätzlich schon ein erhöhter Wohnbedarf für den Ortsteil ableiten. Zwar erfüllt Roßdorf keine Funktion im zentralörtlichen Gliederungssystem (z. B. als Grundzentrum), dennoch gibt es viele Gewerbebetriebe und eine Kita, welches den Ort attraktiv für junge Familien macht.

Im konkreten Fall steht aber vielmehr der Aspekt der Abdeckung des Eigenbedarfs in Form einer behutsamen Innenentwicklung im Vordergrund. Hierzu gehört neben der Instandhaltung und Reaktivierung vorhandener Bausubstanz und der Nutzung vorhandener Baulücken die Entwicklung kleiner Bauflächen innerhalb bzw. am Rande der Ortslage, die derzeit noch zum Außenbereich gemäß § 35 BAUGB gehören.

In der Ortslage Roßdorf, sowie in den angrenzenden Orten Brettin und Kleinwusterwitz gibt es keine Baulücken, die der Stadt gehören. Alle „verfügbaren“ Baulücken sind im Privateigentum und zum größten Teil für die nachfolgenden Genrationen als Baufläche gedacht, sodass eine Veräußerung meistens ausgeschlossen ist.

Die vorliegende Planung erfolgt auf private Initiative des Grundstückseigentümers, der derzeit ein älteres „nicht altersgerechtes“ Wohnbaus in der Ortslage bewohnt. Die geplante Ergänzungssatzung entspricht in diesem Sinne dem Eigenbedarf und die Ergänzungssatzung soll damit konkret zur Abdeckung dieses Eigenbedarfs dienen.

Mithilfe der vorliegenden Ergänzungssatzung können und sollen somit nicht größere neue Wohnbauflächen geschaffen, sondern vorhandene Bauflächenpotenziale aktiviert und für Bauwillige im Ort erschlossen werden.

Die umliegende Bebauung entspricht bzw. prägt bereits den umliegenden Bereich, sodass die Ergänzungssatzung lediglich eine Art Erweiterung der vorhandenen Siedlungsstruktur darstellt.

Der betreffende Bereich befindet sich im OT Roßdorf der Einheitsgemeinde Stadt Jerichow.

Für die Flurstücke 5/3 und 922/5 gibt es konkrete Bauabsichten für die Errichtung eines Einfamilienhauses.

Die 3. Änderung der Ergänzungssatzung soll für das geplante Einfamilienhaus Baurecht schaffen.

Ohne eine Festsetzung von Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist die Bebauung nicht möglich.

Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB ist, dass die Änderung mit einer städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 im Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § ! Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. (laut § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB)

Städtebauliche Entwicklung:
Zur städtebaulichen Einordnung des Vorhabens gehören unter anderem folgende Aspekte, die beachtet wurden:

die geeignete Lage im Ortsteil Roßdorf,
die Form und Anordnung des Baufeldes zur Straße,

die städtische Infrastruktur, wie:
die Versorgungsmöglichkeiten mit Wasser, die Entsorgung von Abwasser und

Abfällen

Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach

Anlage 1 zum Gesetz über die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Im Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt sind die

Vorhaben, die nach Landesrecht der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen

aufgeführt. Das die Satzung betreffende Vorhaben gehört nicht dazu.

Laut Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung Anlage 1 Liste "UVP- pflichtige Vorhaben" für den Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung für dieses Vorhaben nicht erforderlich.
Die Flächengröße für eine erforderliche Umweltverträglichkeitsprüfung wird weit unterschritten.

2.0 Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634),

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010 (GVBI. LSA Nr. 27, S. 569 ff), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBI. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.05.2019)BGBl. I S. 706)

Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGB1.1991 I. S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBI. I S. 1057).

3.0 Verhältnis zu anderen Planungen

3.1. Regionalplanung und Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010) gemäß der durch die Landesregierung beschlossenen Verordnung vom 16.02.2011 (gültig ab 12.03.2011) enthält die landesbedeutsamen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die der Entwicklung, Ordnung und Sicherheit der nachhaltigen Raumentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt zugrunde liegen.

In der Nähe des Änderungsgebietes befinden sich:

Das Vorranggebiet für Natur und Landschaft Demsiner Heide,
das Vorbehaltungsgebiet für Landwirtschaft Teile der Altmark, das Eignungsgebiet für Windkraftanlagen Roßdorf/Demsin und Wiederbewaldungsflächen.

Entsprechend der Regionalplanung und Landesplanung entspricht die Änderung den Zielen der Raumordnung. Eine Vereinbarkeit der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung ist somit vorhanden.

3.2 Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Die Ortschaft Roßdorf verfügt über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

3.3. Naturschutzrechtliche Planungen und FFH- Gebiete

Das Vorhaben befindet sich in keinem verordnetem, einstweilig sichergestellten oder im Verfahren befindlichen Schutzgebiet gemäß §§ 23- 29 sowie § 32 BNatSchG.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und § 22 NatSchG LSA2 sind nach derzeitigem Kenntnisstand von dem o.g. Vorhaben nicht betroffen.

Aufgrund dessen, dass die Planung lediglich die Verdichtung der bereits bestehenden Bebauung bezweckt und keine Ausweitung der Bebauung beinhaltet, sind erhebliche Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Landschaft nicht zu befürchten.

4.0 Abgrenzung und Inhalte der 3. Änderung und Ergänzung der Satzung Roßdorf

4.1 Räumlicher Geltungsbereich/ Satzungsgebiet

Der Geltungsbereich umfasst eine Ergänzungsfläche, welche sich nördlich der bebauten Ortslage ausgehend der Thomas-Müntzer-Straße befindet.

Die Fläche hat eine Größe von 2.700 m² und soll in den Innenbereich Roßdorf einbezogen werden. Im näheren Umfeld sind Wohnbebauungen vorzufinden.

Die Ergänzungsfläche liegt innerhalb der Flur 2 und umfasst Teilflächen der Flurstücke 5/3 und 922/ 5. Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Es ist die Errichtung von einem barrierefreien Einfamilienhaus vorgesehen.

Die räumliche Lage und exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches sind der zugehörigen Planzeichnung zu entnehmen.

4.2 Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich der Ergänzungsfläche wird über die Thomas-Müntzer-Straße über das Flurstück 921/5 erschlossen. Das Flurstück befindet sich im Besitz des Bauwilligen und ist bereits über eine Ein- und Ausfahrt erschlossen.

4.3 Technische Erschließung

Trinkwasserversorgung/ Abwasserbeseitigung

Die Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung erfolgt über das öffentliche Trinkwassernetz des Trink- und Abwasserverbandes Genthin (TAV).

Für die Herstellung neuer Hausanschlüsse kommen die entsprechenden Satzungen des TAV zur Anwendung.

4.4 Löschwasserversorgung

Entsprechend § 2 Abs.2 Nr. 1 Brandschutzgesetzt (BrSchG) ist die für den Grundschutz erforderliche Löschwassermenge durch die Gemeinde sicherzustellen.

4.5 Elektroenergie- Gasversorgung

Auf Grund Lage der Ergänzungsfläche und der vorhandenen Bebauung ist davon auszugehen, dass Leitungen zur Strom- und/ oder Gasversorgung sowie der Telekommunikationsleitungen vorhanden sind und eine Anbindung an diese möglich ist.

4.6 Abfallentsorgung/ Bodenschutz

Im Änderungsbereich der 3. Änderung der o. g. Satzung befinden sich nach dem jetzigen Kenntnisstand keine Altlastverdachts oder Altlastflächen.

Eine satzungsgemäße Abfallentsorgung für den Änderungsbereich der 3. Änderung ist durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft des Landkreises Jerichower land gewährleistet.

4.7 Altlasten/ Kampfmittel

Für den Geltungsbereich sind nach dem jetzigen Kenntnisstand keine schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen oder altlastverdächtige Flächen im Sinne der §§ 2 Abs. 3-6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) bekannt.

4.8 Denkmalschutz

Im Bereich des Vorhabens befindet sich gemäß § 2 DenkmSchG LSA ein archäologisches Kulturdenkmal. Es handelt sich um das archäologische Flächendenkmal des historischen Ortskerns von Roßdorf. Im Untergrund befinden sich archäologische Sachzeugnisse der Ortsentstehung und – entwicklung, wie Kulturschichten, Mauer- oder Grubenbefunde. Darin anzutreffende Gegenstände, wie Keramikfunde oder Metallerzeugnisse ermöglichen nähere Erkenntnisse zu Lebensweisen und Lebensverhältnissen in früheren Zeiten.
Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA ist die Erhaltung des tangierten archäologischen Kulturdenkmals zu sichern (substanzielle Primärerhaltungspflicht).
Gemäß § 14 (9) DenkmSchG LSA ist zu gewährleisten, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltungspflicht). Die Dokumentation muss nach aktuellen wissenschaftlichen Methoden durchgeführt werden, hierbei sind die entsprechenden Vorhaben des LSA einzuhalten. Art, Dauer und Umfang der Dokumentation sind rechtzeitig im Vorfeld der Maßnahme mit dem LDA verbindlich abzustimmen.

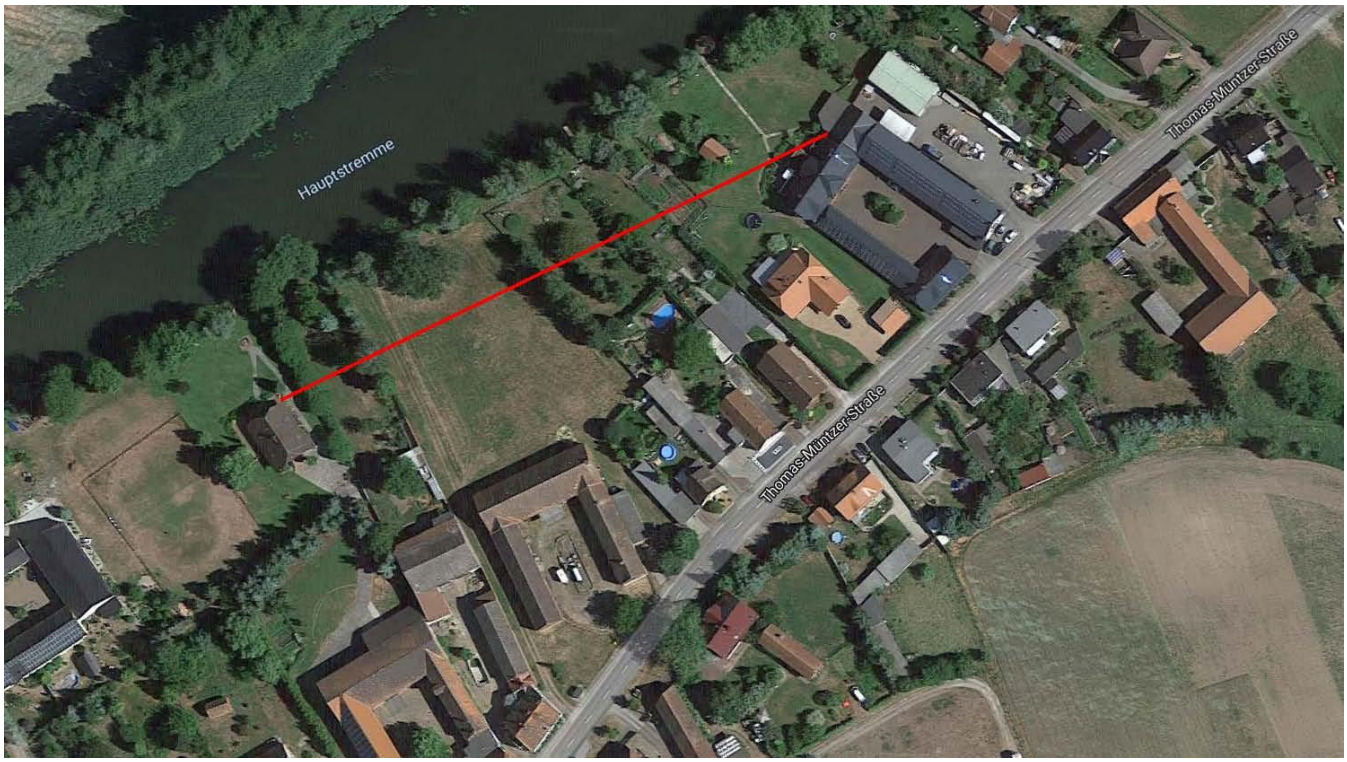
4.9 Immissionsschutz

Die Ergänzungsfläche dient zur Wohnnutzung. Es sind keine Immissionen zu erwarten.

5.0 Beschreibung der Ergänzungsfläche

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung auf der Ergänzungsfläche richtet sich grundsätzlich nach dem Einfügungsgebot gemäß §34 BauGB.

Bei den Bauflächen der näheren Umgebung handelt es sich östlich vom Geltungsbereich vornehmlich um Wohnbauflächen und westlich davon um ehemalige Bauernhöfe mit Stallanlagen, die größtenteils der Wohnnutzung dienen. Im rückwärtigen Bereich befindliche Wohnbebauungen bilden eine bauliche Vorprägung die durch die Ergänzungsfläche abgerundet wird. Stallungen und eine Scheune vor der Ergänzungsfläche sind zur Zeit ungenutzt.



Aufgrund der Wohnbebauung im Umfeld entspricht die Art der baulichen Nutzung dieses Ortsbereiches einem allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO bzw. aufgrund der vorhandenen Nebengebäude und dörflich geprägten Struktur einem Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO. Die Ergänzungsfläche selbst stellt eine unbebaute Fläche dar, ohne wertvolle erhaltenswerte Biotope. Eine ca. 100 jährige Eiche befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches. Die Uferzone der Stremme ist ca. 28 m entfernt.

Die Ergänzungsfläche weist eine Größe von ca. 2.700 m² auf und umfasst eine Teilfläche der Flurgrundstücke 5/3 und 922/5. Das Baufeld wird über die Flurgrundstücksbreiten im Mittel 54 m und über den Abstand von 50 m von der bestehenden Bebauung (Scheune) in Richtung Stremme definiert. Zur den östlich benachbarten Grundstücken wird ein Abstand zwischen Baufeld und Grundstücksgrenze von 5 m eingehalten. Durch die geplante Bebauung eines Einfamilienhauses mit Nebenanlagen werden Flächen versiegelt und Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht, die ausgeglichen werden müssen. Für die Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen wird an der westlichen Grundstücksgrenze, entlang des Weges, eine 3 m breite private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ausgleichsfläche festgesetzt.

Mit einer Baum- Strauchhecke aus heimischen Gehölzen kann der notwendige Ausgleich vollständig auf dem Flurgrundstück 5/3 im privaten Besitz erfolgen.

5.1 Planerische Festsetzungen

Die zulässige Art der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche und die Geschossigkeit lassen sich aus der vorhanden Bebauung im Umfeld der Änderungsfläche ableiten. Mit der Festlegung des räumlichen Geltungsbereiche und der Baugrenzen wird keine ungeordnete bzw. außerhalb der Bauflucht liegende Bebauung möglich sein.

Eine Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Höhe der baulichen Anlage wird somit nicht festgesetzt.

Die Bebauung im Geltungsbereich muss sich diesbezüglich des Maßes der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Baufeldes ist grundsätzlich eine Bebauung zulässig. Die Bebauung kann die Errichtung einer Einfamilienhausbebauung mit Garagen und Stellplätzen, Nebenanlagen, Zufahrten, Wegen und Terrasse beinhalten.

Als zulässige Grundfläche werden 400 m² als Höchstmaß festgelegt.

5.3 Bestandsanalyse

Mit der Ergänzungssatzung wird im Plangebiet zukünftig Wohnbebauung zulässig sein.

Es handelt sich um Teilflächen der Flurgrundstücke 5/3 und 922/5 der Gemarkung Roßdorf.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt 2.700 m². Als Höchstmaß der zu versiegelnden Fläche werden 400 m² festgesetzt.

Bei der Ergänzungsfläche handelt es sich um - Sonstiges Grünland, Code GSA - mit einem Biotopwert von 7

Eine ca. 80 jährige Eiche befindet sich außenhalb des Planfeldes.

6. Eingriff und Kompensationsbedarf

Mit der Ergänzungssatzung findet ein Eingriff in Natur und Landschaft statt.
(§ 1 a ABs.3 BauGb i, V. mit § 14 Abs. 1 BNatschG)

Der geplante Eingriff besteht in der Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grünland, wodurch die leistungs-und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beeinträchtigt wird.

Der Eingriff ist somit gemäß BNatschG auszugleichen und zu kompensieren.

Für die Eingriffsermittlung ist die Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) gem. RdErl. des MLU anzuwenden.

Die Gesamtfläche beträgt 2700 m² mit einem Biotoptyp – Sonstiges Grünland, Code GSA –

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes wird ein Höchstmaß der zu versiegelnden Fläche von 400 m² zu Grunde gelegt.

Biotopwert Bestand	Code	Fläche (m²)	Biotopwert (WP/m²)	Wertepunkte WP
Geltungsbereich der Ergänzungssatzung	GSA	2.700	7	18900

Biotopwert Planung			Planwert	
Bebauung, versiegelte Fläche	BD, VPZ	400	0	0
Grünland	GSA	2300	7	16100
Kompensationsdefizit				**2800**

Kompensation

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Ausgleichsfläche (entlang der westlichen Grundstücksgrenze, Flur 2, Flurstück 5/3, Gemarkung Roßdorf) ist auf einer Fläche von 340 m², auf einer Länge von 68 m eine 4-reihige Baum-Strauchhecke zu pflanzen.

Strauch- Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten, Planwert 16

Vierreihig 68.0 m * 5.0 m = 340 m², Planwert 16

8 Bäume, Hochstamm im Abstand von 10 m

Kompensationsbewertung

Grünland	GSB	340	7	2380
Baum- Strauchhecke	HHB	340	16	5440
Summe Kompensationsbewertung (Planung- Bestand)				**3060**

Festsetzung der Baum- Strauchhecke

Durch die Entwicklung einer Baum- Strauchhecke wird eine Abgrenzung zum öffentlichen Weg geschaffen, die den Ortsrandbereich aufwertet. Heckenanpflanzungen dienen dem Biotopverbund und führen zu einer ökologischen Aufwertung.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Ausgleichsfläche ist auf einer Fläche von 340 m², auf einer Länge von 68 m eine 4-reihige Baum-Strauchhecke gemäß nachfolgender Ausführung zu pflanzen.

- Der Pflanzabstand der Sträucher untereinander beträgt 1.20 m.
- Der Abstand der Reihen beträgt 1.0 m.

Die Reihen werden mit einem Versatz von 0.50 m ausgeführt.

Es sind 5 verschiedene Straucharten zu pflanzen. Entsprechend nachfolgend aufgeführter Pflanzenliste Sträucher: (beispielhaft)

- Eingriffiger Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Gemeine Hasel (Corylus avellana)
- Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Hunds-Rose (Ros canina)
- Blutroter Hartriegel (Cornus sangulnea)

Die Sträucher müssen eine Mindesthöhe von 60 cm – 100 cm aufweisen.

Innerhalb der Baum-Strauchhecke sind 8 Bäume im Abstand von 10 m zu pflanzen.

Pflanzenliste Bäume: (beispielhaft)

- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Feldahorn (Acer campstre)
- Hängebirke (Betula pendula)

Die Empfehlungen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Jerichower Land hinsichtlich Arten von Gehölzpflanzen und Sträuchern sind zu beachten.

Für alle Ausgleichsmaßnahmen ist eine 5-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zwingend erforderlich. Alle ausgefallenen Gehölze sind zu ersetzen.

Die Kompensation erfolgt auf dem privaten Grundstück des Bauwilligen.