

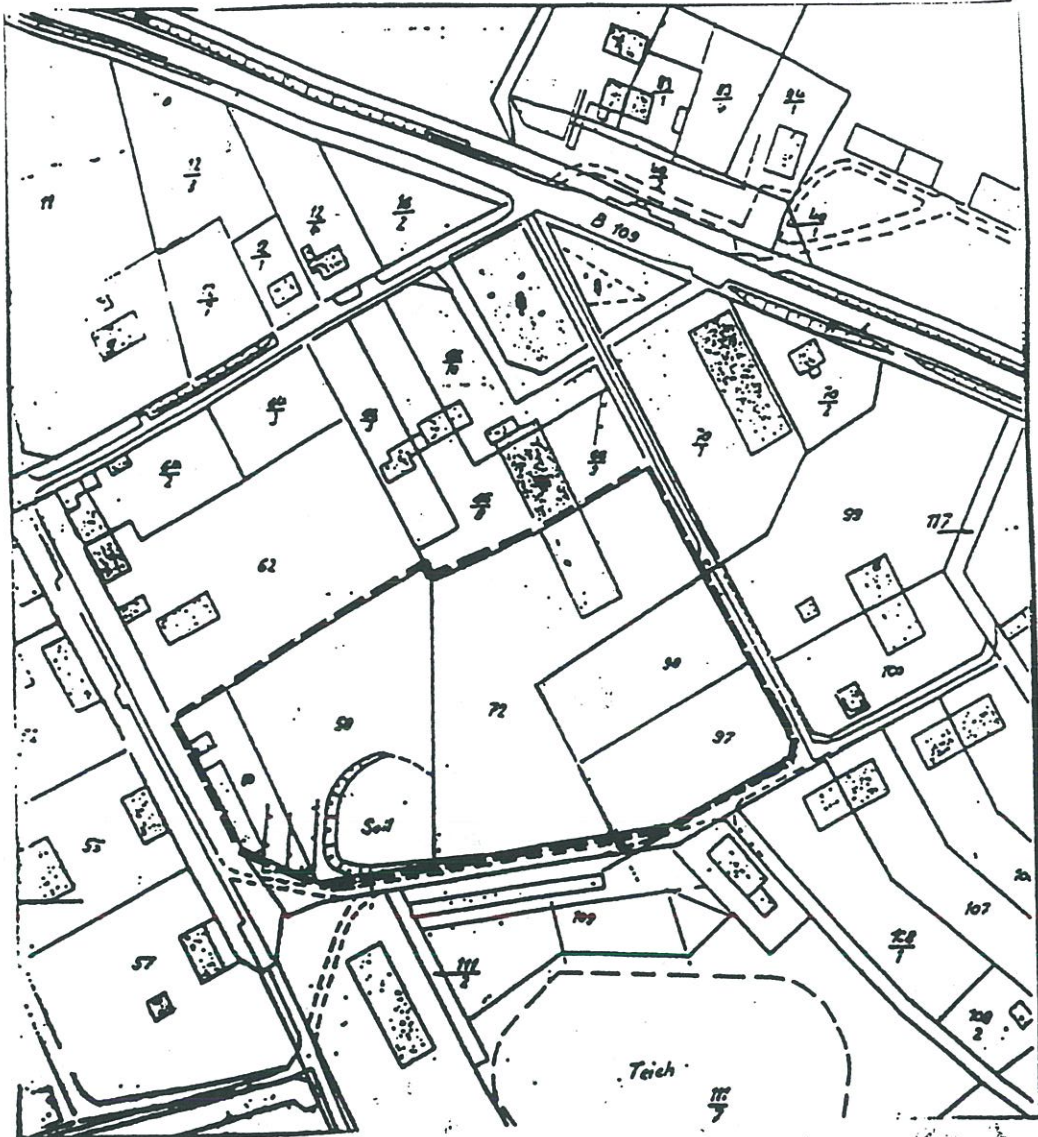
Begründung/Erläuterungsbericht

(§ 9 (8) BauGB)

Zum Bebauungsplan Nr. 3 - Diedrichshagen, Am Soll
Fassung vom 01.04.1998



Übersichtsplan



1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung
- Bauordnungsrecht

2. Geplante Größen

2.1 Geltungsbereich

- Wohngebiet (Baufelder + private Grünflächen)	ca. 20.828 m ²
- Wohngebiet mit Altbestand	ca. 12.108 m ²
- Verkehrsflächen	ca. 1.152 m ²
- Ausgleichsfläche - Kleingärten sowie öffentliche Grünflächen	ca. 1.385 m ²
	ca. 6.183 m ²

- 2.2 Einzel- u. Doppelhäuser** ca. 20 Einheiten
- Stellplätze, Carports sind im privaten Grundstücksbereich zu schaffen und bei der Bauanzeige nachzuweisen. ca. 20 Einheiten
- Öffentliche Parkplätze ca. 8 Einheiten

- 2.3 Geplante Einwohnerzahl** ca. 50 Personen

3. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich liegt in der Ortschaft **Diedrichshagen, Am Soll**, und umfaßt die **Flurstücke 58 - 60 - 72 - 97 - 98 der Flur 4 - Gemarkung Diedrichshagen**.

4. Bauliche Ausgangssituation

Die Flurstücke wurden bislang gewerblich sowie als Brachland und Gartenland genutzt. Der Boden ist von geringer Güteklasse. Die Lage der Grundstücke ist für den Wohnungsbau geeignet. Sie runden und grenzen die Ortschaft ab.

5. Planungsgrundsätze

Der Bebauungsplan wird festgestellt, um zusätzliches Baugelände für den Wohnungsbau zu schaffen.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche Ordnung im Geltungsbereich.

Sie regelt die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bildet die Grundlage zur Durchführung baulicher Maßnahmen nach dem BauGB. Damit wird eine geordnete, gerechte Bodennutzung gewährleistet.

6. Inhalt der Planung

6.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung.

Der Bebauungsplan setzt die bauliche Ausführung und Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern mit zulässigen Einliegerwohnungen als offene Bauweise fest.

Das ausgewiesene WA-Gebiet wird nicht von dem im Dorf ansässigen Betrieben beeinträchtigt, da dieses reine Tagebetriebe sind, welche nicht an Wochenenden arbeiten. Der daraus anfallende Lärm kann dem WA-Gebiet zugemutet werden.

Die Erschließungsstraße sowie die öffentlich ausgewiesenen Stellplätze sollen nur dem Anliegerverkehr dienen.

6.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes hat so zu erfolgen, daß in den neu anzulegenden Planstraßen, Versorgungsleitungen für Wasser, Abwasser, Strom, Post zu verlegen sind. Diese sind an das zentrale, öffentliche Netz anzuschließen. Die Details werden in der Erschließungsplanung geregelt.

Der Ausbau der Straße und Stellplätze erfolgt in Betonsteinpflaster, das wasser-durchlässig verlegt wird.

8 Parkplätze sind als öffentliche Stellplätze auszuweisen, die erforderlichen privaten Stellplätze sind jeweils auf der eigenen Grundstücksfläche zu errichten.

Das B-Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone, das Oberflächenwasser muß auf dem Grundstück versickert werden.

Die übrigen Auflagen der Wasserschutzzone müssen eingehalten werden.

Standflächen für Müllbehälter sind auf dem Grundstück nachzuweisen. Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die öffentliche Müllentsorgung. Die Auflagen der kommunalen Müllentsorgung sind bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

6.3 Gestalterische Festsetzungen

Gestaltungsvorschrift erfolgt auf der Grundlage des Bau-Gesetzbuches und des Bauordnungsrechts gemäß Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B).

6.4 Ausgleichsmaßnahmen / Grünflächen

Im B-Plan sind private und öffentliche Grünflächen ausgeworfen, die der Ausgleichsmaßnahme für die Bodenversiegelung dienen.

Die Herrichtung der Grünflächen sowie die Bepflanzung hat gemäß der Ausgleichsbilanzierung, wie im B-Plan dargestellt, zu erfolgen.

Die privaten Flächen sind gemäß B-Plan von den Bauherren herzurichten und zu unterhalten.

Die öffentlichen Grünflächen sowie die Ausgleichsfläche sind im Zuge der Erschließung herzurichten und der Gemeinde zu übertragen. Die spätere Unterhaltung und Pflege obliegt der Gemeinde.

Die festgelegte Bepflanzung im B-Plan Teil B ist mit Fertigstellung der Bebauung vorzunehmen.

7. Sicherung der Plandurchführung

In dem Bebauungsplan sind Maßnahmen zur Sicherung der Infrastruktur mit festgesetzt. Die Erschließungsmaßnahmen sind erforderlich, um einen zweckmäßigen Anschluß der Versorgungsleitungen an das öffentliche Netz zu sichern.

- Das Oberflächenwasser soll jeweils auf den einzelnen Grundstücken versickern; überschüssiges Oberflächenwasser von der Straße und den Stellplätzen, welches nicht versickert, ist in den **Soll** zu leiten. Vor Einleitung ist das Wasser durch einen Schmutzabscheider zu reinigen.
- Das Schmutzwasser ist an die zentrale Ortskanalisation anzuschließen, so daß eine
- vorschriftsmäßige Schmutzwasserentsorgung gewährleistet ist.

Die Wasser- und Stromversorgung ist ebenfalls an das öffentliche Netz anzuschließen.

Die Erschließungsplanung ist mit dem Ver- und Entsorgungsträger abzustimmen.

Erschließungsmaßnahmen werden im Rahmen eines Erschließungsvertrages vergeben.

Verwirklichungsgebote - soweit aus baulichen Gründen erforderlich - behält sich die Gemeinde vor, nach Erörterung und Beratung, Maßnahmen zur Verwirklichung der Planungsabsichten in die Wege zu leiten. Mieter und Pächter, sowie sonstige Nutzungsberechtigte haben die Durchführung der Maßnahmen zu dulden.

Die Bereitstellung der Verkehrsfläche ist gegeben, die Planstraße ist nach Fertigstellung der Gemeinde zu übertragen. Die Erschließung erfolgt nach Bedarf.

Hilfweise können Grenzregelungen und Grundstücksumlegungen vorgenommen werden.

8. Kosten und Finanzierung

Bei Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen folgende überschlägige Kosten:

a)	Erschließungsplanung	ca.	DM 60.000,--
b)	Schmutzwasserentsorgung	ca.	DM 170.000,--
c)	Wasserversorgung	ca.	DM 50.000,--
d)	Stromversorgung	ca.	DM 20.000,--
e)	Herstellung der Straßen und Stellplätze	ca.	DM 200.000,--
f)	Bepflanzung und Herrichtung der Ausgleichs- und öffentlichen Fläche	ca.	DM 40.000,--
	Gesamt	ca.	<u>DM 540.000,--</u>

Die Kosten der Erschließung im B-Plangebiet trägt der Investor. Die Gemeinde wird mit dem Investor einen entsprechenden Erschließungsvertrag schließen.

9. Erschließungsbeiträge

Zur Deckung des anderweitigen, nicht gedeckten Aufwands für Erschließungsanlagen und deren Verzinsung, werden Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 127 bis 133 BauGB erhoben und sind von den anliegenden Grundstückseigentümern zu zahlen.

Die Umlegung hat nach Grundstücksgröße und Ausnutzung (GRZ) zu erfolgen.

Diedrichshagen, den 01.04.1998



Stempel/Unterschrift

Bürgermeister der Gemeinde Diedrichshagen

Gemeinde Diedrichshagen

Anlage zur Begründung zum B-Plan Nr. 3 „Am Soll“ -Entwicklung des Wohnraum- und Bevölkerungszuwachses-

Die letzte verfügbare statistische Unterlage zum Wohnraumbestand und der Gemeinde-
einwohner stammt aus dem Jahre 1995. Sie ist Grundlage der folgenden Berechnung.

Zum Ermittlungszeitpunkt lebten **245 Einwohner in 89 Wohneinheiten** im Erfassungs-
gebiet. Zu diesem Zeitpunkt waren **8 weitere Wohneinheiten** als Einfamilienhäuser im Bau
(Lückenbebauung gem. § 34 Bau-GB), so daß der **Wohneinheitenbestand** **aktuell** mit **97**
WE zu Grund zu legen ist. Die **Bevölkerungszahl** hat sich um **13** auf **258** Einwohner
verändert.

Im Gegensatz zur **Wohnraumstatistik 1993** ist ein **Abgang von 2 WE** zu verzeichnen. Zur
tatsächlichen Feststellung des gemeindlichen **Zuwachses** an Wohneinheiten ist dies zu **be-**
rücksichtigen. In der **abschließenden Ermittlung** wird deshalb die vorgenannte Entwicklung
an Wohneinheiten nur mit einem **Nettozuwachs von 6 WE** berücksichtigt.

Die Planung des Bebauungsplanes Nr. 3 umfaßt **siebzehn** neu zu vermessende **Grundstücke**.

Hierauf sollen **maximal** errichtet werden:

14 Einfamilienhäuser
3 Doppelhäuser

Somit ergeben sich **maximal 20 Wohneinheiten**.

Der **statistische Bevölkerungszuwachs** ermittelt sich hieraus wie folgt:

20 WE x 2,5 Einwohner, Zuwachs somit 50 Einwohner

Sollten auf den für Doppelhausbebauung vorgesehenen Parzellen aufgrund der Marktsituation
nur **Einfamilienhäuser** errichtet werden, reduziert sich der **Bevölkerungszuwachs** um
ca. **8t Einwohner**, der Bestand an Wohneinheiten um **3 WE**.

Unter **Berücksichtigung** der vollen **Bauausnutzung** ergibt sich nach Fertigstellung der
Baumaßnahmen im B-Plan Nr. 3 ein **Anwachsen** der Wohneinheiten wie folgt:

statistischer Stand 1995	89 WE	
Nettozuwachs seitdem		6 WE
<u>Zuwachs durch B-Plan Nr. 3</u>	<u>20 WE</u>	
neuer Gesamtbestand	115 WE	

Dies entspricht einer Vergrößerung der Gemeinde im Bestand der Wohneinheiten gegenüber
1995 um **29 %** und geht somit grundsätzlich über die eigenbedarfliche Zuwachsentwicklung
von **20% hinaus**.

Mit Schreiben vom 23.10.1995 hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern in einer Vorabstellungnahme zum B-Plan Nr. 3 die Weiterentwicklung dieses B-Planes im Hinblick auf die damit verbundene Stärkung des Ortskernes begrüßt und die Planung unter Hinweis auf LROP M-V, Pkt. 4.1 (3) als raumverträglich gewertet.

Das Amt stellt weiterhin fest, daß die angezeigte Planung im Hinblick auf die städtebauliche Einordnung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gem. LROP M-V, Pkt. 4.1 und 4.2 entspricht.

Als Voraussetzung für die Genehmigung dieser Wohnraumentwicklung wurden aber gemeindliche Beschlüsse über die bisher vorliegenden B-Pläne 1 und 2 gefordert.

Die Gemeinde Diedrichshagen hat zwischenzeitlich die Aufstellungsbeschlüsse für diese Bebauungspläne widerrufen. Es wird somit planerisch nur noch der B-Plan Nr. 3 weiterverfolgt.

Durch diese Beschlußfassungen hat die Gemeinde den Forderungen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern in vollem Umfange Rechnung getragen.

Wenn auch jetzt noch eine „Überschreitung“ der als allgemein verträglich gewerteten Zuwachsrate von 20% vorliegt, so sollte doch berücksichtigt werden, daß durch die vorliegende Planung der Ortskern der Gemeinde in sich geschlossener wird und diese Planung zu einer erheblich geringeren Zuwachsrate führt, als jene, welche sich aus den bisherigen Planungen der B-Pläne 1 und 2 ergeben hätten. Die sich aus der Planung ergebende Steigerung der Bevölkerung wird sich auch positiv auf die weitere Entwicklung der Gemeinde auswirken. Durch verbesserte Steuereinnahmen wird die Gemeinde in die Lage versetzt, über weitere infrastrukturelle Maßnahmen für die Bürger (Straßensanierung etc.) nachzudenken.

Auch die derzeit in der Projektierung befindliche Abwassererschließung wird durch die vorliegende Planung begünstigt, da durch den Zuwachs eine ökonomischere Kostenverteilung erfolgt und sich insgesamt für jeden Bürger günstigere Anschlußgebühren ergeben werden.

Sollte die Gemeinde zukünftig weitere Neubaugebiete planen, so wird dann sicher eine Abstimmung zur Wohnungsbauentwicklung zwischen der Hansestadt Greifswald und dem Kreis Ostvorpommern erforderlich sein.

AUSGLEICHSBILANZIERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 3 DER GEMEINDE DIEDRICHSHAGEN - AM SOLL -

1. ANLIEGEN DER PLANUNG

Auf dem im Bebauungsplan festgesetzten Gebiet sollen Einzel- und Doppelhäuser erstellt werden. Im Bebauungsplan ist die Fläche als *Allgemeines Wohngebiet* ausgewiesen.

Das Gebiet ist am Dorfrand südlich der Fernverkehrsstraße B 109, etwa 4 km südwestlich der Hansestadt Greifswald in Richtung Anklam gelegen.

Das Baugebiet wird von einer U - förmigen Einbahnstraße erschlossen, die auf eine Straße führt, welche von der B 109 abzweigt.

An die nördlichen Grenzen stossen Grundstücke mit zum Teil verfallenen Scheunen, bzw. eingeschossigen Wohnbebauungen. Im Süden wird das Plangebiet von weiterer, zum Teil neuer Wohnbebauung begrenzt, an die sich eine Teichkoppel mit 4 Söllen und einem größeren Teich anschließt.

Der Grünordnungsplan ist ein Ergänzungsplan zum Bebauungsplan. In ihm sind die Ergebnisse aus landschaftspflegerischer Sicht zusammengefaßt. Außerdem werden Festsetzungen im Bereich der Landschaftspflege, des Naturschutzes, der Freiraumentwicklung und der Erholungsvorsorge getroffen.

2. GEBIETSCHARAKTERISTIK

Das zu bearbeitende Gebiet entspricht in seinen Ausmaßen dem vorliegenden Bebauungsplan.

Das Grundstück besteht zum überwiegenden Teil aus brachliegendem Ackerland, wird landwirtschaftlich nicht mehr genutzt und ist somit noch nicht bebaut. Der westliche Teil des Bebauungsplangebietes wird als *Kleingartengelände* genutzt, an welches das als *Öffentliches Grün* ausgewiesene Gebiet anschließt. Diese beiden Bereiche bleiben von der geplanten Bebauung unberührt.

3. **NATURHAUSHALT UND LANDSCHAFTSBILD**

Bei der Analyse des vorhandenen Landschaftsraumes in Bezug auf seinen Naturhaushalt, sein Landschaftsbild und sein Erholungspotential sowie in Hinsicht seiner vorgesehenen Nutzung als *Allgemeines Wohngebiet* mit entsprechender Bodenversiegelung und entsprechenden Baukörpern ist im Grünordnungsplan der Schwerpunkt auf die Eingriffs-Ausgleichs-Regelung lt. BNatSchG § 8 zu legen.

Eingriffe in die Natur sind nach Möglichkeit zu minimieren. Das Maß des Eingriffs ist mit den beteiligten Ämtern abzusprechen.

Notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Grünordnungsplan als rechtliche Rahmenbedingungen festgesetzt (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB).

Von Bebauung freibleibende Flächen sind generell zu begrünen. Für schützenswerte Landschaftselemente sind Schutzmaßnahmen vorzusehen, die eine Beeinträchtigung auch während der Bauphase verbieten.

Den jeweiligen Bauanträgen ist ein Plan beizufügen, in dem die Grünflächen und ihre Nutzungen dargestellt sind. Diese Planungen sollten auf den Aussagen des Grünordnungsplanes basieren.

Die im Grünordnungsplan festgesetzten Maßnahmen sind Rahmenfestlegungen, die im Zuge des Baufortschritts zu realisieren sind.

4. **BESTANDSBESCHREIBUNG UND BEWERTUNG**

Das im Bebauungsplan bearbeitete Gebiet hat eine Größe von ca. 22.000 qm.

Prinzipiell kann man von keiner Nutzung der *brachliegenden Fläche* mehr ausgehen. Sie weist keine nennenswerte Vegetation mehr auf. Als erhaltenswert sind die an der Stichstraße befindlichen *Kopfweiden* einzuordnen. Das *Kleingartengelände* und das *Öffentliche Grün* mit seinem Soll sind von der geplanten Bebauung freizuhalten. Das Feuchtbiotop und das Kleingartengelände bilden einen Lebensraum für Vögel, Insekten und Kleinsäugetiere.

Dieser Bereich ist unbedingt zu erhalten und zu schützen.

BEWERTUNG

Die brachliegende Fläche bietet nur einen sehr geringen Lebensraum für Fauna und Flora.

Dies wird sich durch die ganzjährige Vegetation, die in den Gärten entsteht, wesentlich verbessern.

Der Soll ist als wertvolles Biotop anzusehen, wobei die Bepflanzung an und um den Soll zu erhalten und zu ergänzen ist. Die zur Zeit im Wasserbereich wachsenden Pflanzen sind gemäß STAUN (Frau Willnert) zu entfernen.

Die großen Weiden an der Stichstraße sind etwa 20 cm über den "Ausstellungen" abzuröden, um ein erneutes, kontrolliertes Austreiben zu ermöglichen und die Bildung von gepflegten "Kopfweiden" in die Wege zu leiten. Diese sind im 5 - Jahres - Rythmus wieder zurückzuschneiden, was im Vertrag des jeweiligen Grundstückbesitzers zu regeln ist.

Aus den abzuholzenen Ästen der Weiden sind neue Pflanzungen am Soll vorzunehmen, um den Bestand der hier bereits wachsenden Weiden auszubauen.

5. FREIRAUMENTWICKLUNG

Im Bebauungsplangebiet ist eine Bebauung nur zu Wohnzwecken geplant. Es werden durch Gebäude maximal ca. 3500 qm überbaut. Für Straßen, Wege und Parkplätze ergibt sich eine Fläche von ca. 1200 qm.

Die Maßnahmen der Freiraumgestaltung erstrecken sich auf die Erhaltung und Entwicklung des Baumbestandes, Schutzpflanzungen, Schaffung von Grünflächen im näheren Umfeld von Gebäuden und Maßnahmen zum Versickerungspotential befestigter Flächen.

Die zu erwartenden ökologischen Belastungen sind durch Ersatzmaßnahmen auszugleichen.

Sämtliche Vegetation, außer der auf der Brachfläche, ist zu erhalten. Mittelgroße Bäume sind sowohl an der Verkehrsfläche als auch auf den einzelnen Baugrundstücken geplant.

Sowohl die Grundstücksgrenzen als auch das Öffentliche Grün sollen mit Hecken und Büschen unterschiedlicher Arten gekennzeichnet werden („Feldheckenbepflanzung"). Der Vorgang dieser Ersatzmaßnahmen wird durch gezielte Pflanzung beschleunigt und es wird die Voraussetzung für eine potentielle Vegetation geschaffen.

Für die Ersatzmaßnahmen ist nach Festsetzung der Flächen eine Planung mit anschließender Ausführung und Pflege unbedingt erforderlich.

FESTSETZUNG DER GRÜNORDNUNGSMAßNAHMEN

1. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ DER VORHANDENEN LANDSCHAFTSELEMENTE

1.1 SCHUTZ DES BAUMBESTANDES IM BEBAUUNGSPLANGEBIET

Sämtlicher Baumbestand ist zu schützen. Es werden nur Flächen freigemacht, die für den Bau von Gebäuden, Straßen und Wegen notwendiger Weise benötigt werden. Die Bäume müssen während der Bauphase vor Beeinträchtigungen, wie mechanischer Schädigung, Bodenandeckung und Bodenverdichtung, durch geeignete Maßnahmen geschützt werden. Im Wurzelbereich ist eine Überdeckung nicht zulässig.

1.2 FESTSETZUNG VON MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ UND ZUR ERHALTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Der Ausgleich erfolgt ausschließlich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

PFLANZUNG VON STANDORTGERECHTEN HEIMISCHEN GEHÖLZEN

- AUSGLEICHSFLÄCHE -

Entlang der U- förmigen Planstraße sind 18 großkronige, einheimische Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von 14 - 16 cm anzupflanzen. Entlang der Grundstücksgrenzen sind pro Grundstück 1 - 2 einheimische Laubbäume (Buche, Eiche oder Linde) mit einem Stammdurchmesser von 14 - 16 cm zu pflanzen (insgesamt 24). Die restliche Fläche ist als Rasenfläche anzulegen. Das Öffentliche Grün sowie der Uferbereich des Solls sind mit 12 einheimischen Laubbäumen sowie Strauch- und Buschgewächsen (Art und Anzahl, siehe Artenliste) in aufgelockerter Weise zu bepflanzen. Die Weiden am Soll sind zu ergänzen wie unter 4. / Bewertung beschrieben.

GRÜN IM ÖFFENTLICHEN STRAßENBEREICH

An den im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen sind 18 großkronige einheimische Bäume wie Linden, Eichen und Buchen mit einem Stammdurchmesser von 14 -16 cm anzupflanzen. Diese Bäume dienen der Gliederung des Straßenraumes und der Markierung der Parkflächen.

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Eine Grundstücksteilung soll durch Hecken aus heimischen Gehölzen im seitlichen und hinteren Bereich kenntlich gemacht werden ("Feldheckenbewuchs")

1.3 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ VON BODEN UND GRUNDWASSER

1.3.1 SICHERUNG DES KULTURFÄHIGEN BODENS BEI BODENAUSHUB

Kulturfähiger Boden, der für notwendige Baumaßnahmen ausgehoben werden muß, ist zu sichern und wiederzuverwenden. Bei der Lagerung sollte darauf geachtet werden, daß der Boden vor Austrocknung und Erosion geschützt ist.

1.3.2 VERSICKERUNG DES OBERFLÄCHENWASSERS

Auf befestigten Flächen (Straßen, Wege) sind, wenn möglich, offenporige, Niederschlagsdurchlässige Baustoffe zu verwenden. Wo überschüssiges Regenwasser abgeleitet werden muß, ist es über eine Halbrinne am Straßenrand, nach grober Vorklärung (Laub, div. Feststoffe) in den Soll einzuleiten.

1.3.3 ANWENDUNGSVERBOT VON PESTIZIDEN, HERBIZIDEN UND AUFTAUMITTELN

Grundsätzlich ist die Anwendung von Pestiziden, Herbiziden und Auftaumitteln verboten. Diese Stoffe nehmen Einfluß auf die natürliche Entwicklung der Flora und Fauna, und stören somit durch ihre chemische Zusammensetzung eine schnelle Wirkung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Außerdem wird mit dem Verbot verhindert, daß der Boden und das Grundwasser zusätzlich belastet werden.

2. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE SANIERUNGSMABNAHMEN
 (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen BNatSchG § 8 (2))

Sanierungsmaßnahmen sind im Bereich der Weiden notwendig.

Die großen Weiden an der Stichstraße sind etwa 20 cm über den "Ausästellungen" abzuroden, um ein erneutes, kontrolliertes Austreiben zu ermöglichen und die Bildung von gepflegten "Kopfweiden" in die Wege zu leiten. Diese sind im 5 - Jahres - Rythmus wieder zurückzuschneiden.

Aus den abzuholenden Ästen der Weiden sind neue Pflanzungen am Soll vorzunehmen, um den Bestand der hier bereits wachsenden Weiden auszubauen, mit denen ebenso zu verfahren ist, wie mit denen an der Stichstraße.

Weiterhin sind die zur Zeit im Wasserbereich des Solls wachsenden Pflanzen zu entfernen.

3. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE ENTWICKLUNGS- UND GESTALTUNGSMABNAHMEN
 (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen BNatSchG § 8 (2))

ENTWICKLUNG DER BRACHFLÄCHE

Diese Flächen sind zur Zeit mit Vegetation nur im geringfügigen Maße überzogen. Im Zuge des Baufortschritts sind die Flächen zu gestalten. Es sind sowohl auf den privaten als auch öffentlichen Grünflächen Pflanzungen mit einheimischen, standorttypischen Gehölzen vorzunehmen.

4. **MABNAHMEN ZUR FREIRAUMGESTALTUNG**

4.1 **FESTSETZUNG DER GEHÖLZPFLANZUNGEN**

Als Ausgleich und zur Gestaltung sind Gehölzpflanzungen auf der Bebauungsplanfläche vorgesehen. Dazu sind Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Hochstämme sind mit Dreiböcken zu sichern.

4.1.1 **FESTSETZUNG VON GEHÖLZARTEN FÜR DIE PFLANZUNG**

Die Festsetzung der Gehölzarten geschieht aus pflanzensoziologischer Sicht. Es ist auf Artenreichtum zu achten und bei Strauchpflanzungen sind vermehrt fruchttragende Gehölze als Vogelnährgehölze zu verwenden.
(zu verwendende Gehölze lt. Anlage)

4.2 **FASSADENBEGRÜNUNGEN**

Fassadenbegrünungen aller Baukörper sind aus ökologischer Sicht erwünscht.

Anlage

EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT**1. EINGRIFFSBEWERTUNG, AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN****Grundlagen**

Im Bundesnaturschutzgesetz werden der Erhalt und die Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gefordert. Entstehende Beeinträchtigungen sollen unterlassen oder ausgeglichen werden.

(§ 2 (1) Ziffer 1 BNatSchG)

In besiedelten Bereichen sind Teile von Natur und Landschaft, auch begrünte Flächen und deren Bestände, in besonderem Maße zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.

(§ 2 (1) Ziffer 2 Satz 2 BNatSchG)

Für Naherholung und sonstige Freizeitgestaltung sind in ausreichendem Maße nach ihrer natürlichen Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu erschließen und zweckentsprechend zu gestalten.

(§ 2 (1) Ziffer 11 BNatSchG)

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen sowie Gewässern aller Art, welche die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

(§ 1 (1) Erstes Gesetz zum Naturschutz im Land M-V)

Eingriffe sind zu vermeiden, mindestens jedoch in ihrer Wirkung zu mindern. Nicht zu mindernde Faktoren sind auszugleichen.

Als ausgeglichen gilt ein Eingriff, wenn nach Beendigung des Eingriffs keine erheblichen bzw. nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

(§ 8 BNatSchG)

Ist ein Ausgleich nicht möglich, sind durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege die beeinträchtigten Funktionen oder Werte des Naturhaushaltes an anderer Stelle im betroffenen Raum wiederherzustellen oder möglichst ähnlich und gleichwertig zu ersetzen.

(§ 1 (3) Erstes Gesetz zum Naturschutz im Land M-V)

2. **EINGRIFFSBEWERTUNG**

Um eine Bewertung von Eingriffen vornehmen zu können, sind alle bestimmenden und sich verändernden Faktoren in ihrer Gesamtheit zu untersuchen. Der gesamte Landschaftsraum mit seinem mannigfaltig untergliederten Naturhaushalt ist dabei Mittelpunkt der Betrachtungen. Dabei werden geplante Maßnahmen und sich in Folge ergebende Veränderungen im Vergleich zum ursprünglichen Bestand in ihrer Wirkung, in Wirkung auf andere Faktoren, in Erheblichkeit und Nachhaltigkeit abgewogen.

Sämtlicher Bestand an derzeit vorhandenen Pflanzen soll erhalten bleiben, sodaß in dieser Richtung nicht mit einer Minderung des Naturhaushaltes zu rechnen ist.

Versiegelt durch Gebäude werden ca. 3500 m². Weitere ca. 1200 m² werden durch Wege und Parkplätze überbaut werden, die allerdings mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden sollen, sodaß anfallendes Oberflächenwasser zum größten Teil dem Erdboden zugeführt wird.

Alle übrigen Flächen (Gartenfläche und öffentliche Grünfläche) werden bepflanzt. Es wird eine ganzjährige Begrünung geschaffen. Eine Bepflanzung ist durch Festsetzungen gesichert.

Eine Liste der zu verwendenden Pflanzen ist als Anlage beigelegt.

3. **BILANZIERUNG**

Alle sich verändernden Faktoren werden analysiert und mit einer Punktzahl bewertet. Durch den Vergleich des Bestandes und der neu entstehenden Situation ergibt sich eine *Differenzpunktzahl*. Diese wird mit der Fläche multipliziert. Man erhält einen Biotopfaktor, der eine *Aufwertung* (+) oder eine *Verschlechterung* (-) der Situation verdeutlicht. Die Summe aller Biotopfaktoren ergibt eine deutliche Verbesserung der bisherigen Situation des Landschaftsraumes oder zwingt auf Grund eines Defizits zur Festlegung von Ersatzmaßnahmen.

Diese werden nach gleichem Muster behandelt und bewertet: d.h. für einen konkret festgelegten Planungsraum, in dem diese Ersatzmaßnahmen durchzuführen sind, wird eine Zielaussage in Form eines Biotopfaktors getroffen. Der Vergleich dieses Faktors mit der Bewertung des Bestandes ergibt einen Differenzfaktor.

Die Division des auszugleichenden Defizits durch diesen Differenzfaktor ergibt die Flächengröße für die Ersatzmaßnahme. Innerhalb dieser Fläche gilt es nun, den festgelegten Biotopfaktor durch umfangreiche Maßnahmen und Festsetzungen in seiner Zielsetzung zu untermauern.

4. BEWERTUNG DES BESTANDES

Fläche	Wertfaktor Bestand
Ackerfläche	0,3
Fläche mit Feldheckenbepflanzung	0,5

5. BEWERTUNG DER PLANUNG

Bebaute Fläche	0
Pflasterfläche	0,1
Garten- und Grünfläche	0,4
Fläche mit Feldheckenbepflanzung	0,5

6. ERSATZMAßNAHMEN

Die im Bebauungsgebiet zu leistenden Ausgleichmaßnahmen sind *ausreichend* und müssen nicht durch Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden.

Die Ausgleichmaßnahmen haben gleichzeitig mit dem Eingriff zu erfolgen und sind spätestens *zwei Jahre* nach Beginn des Eingriffs abzuschließen.

Anlage

LISTE DER ZU VERWENDENDEN PFLANZEN**Bäume:**

Carpinus betulus	Heinbuche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Trauerweide
Tilia-cordata	Winterlinde

Großsträucher:

Prunus-spinosa	Schlehe
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus padus	Traubenkirsche
Rosa-canina	Hundsrose
Salix aurita	(Weide)
Salix cinerea	(Weide)
Salix purpurea	(Weide)
Salix viminalis	(Weide)

Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Euonymus europaeus	Spindelbaum
Ribes nigrum	Zierjohannisbeere
Rubus idaeus	Brombeere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

BEWERTUNG DER EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN IN DIEDRICHSHAGEN, "AM SOLL"

Fläche	Bonus	Malus	Bewertung	Veränderung x Fläche (m²)	Faktor
<u>Bebaute Fläche (0)</u>					
- Totale Versiegelung		-	aus Ackerfläche (0,3)	0,3 - 0	3500
- Begrünung der Fassaden	+				-1050
<u>Pflasterfläche (Straßen und Wege) (0,1)</u>					
- Geringe Wasserdurchlässigkeit		-	aus Ackerfläche (0,3)	0,3 - 0,1	1200
- Begrünung durch Bäume im Strassenbereich	+				-240
<u>Feuchtbiofläche (Soil) (0,6)</u>					
- Randbepflanzung mit heimischen Gehölzen	+				
- Schaffung eines Schilfgürtels	+				
- Durch Neuanlegung anfangs geringe Wirkung		-			
<u>Garten- und Grünfläche (0,4)</u>					
- Aufwertung durch Neugestaltung	+		aus Ackerfläche (0,3)	0,3 - 0,4	17300
- Artenvielfalt durch Pflanzenbindung	+				+1730
- Lebensraum für Kleinlebewesen	+				
- Erhalt von Einzelbäumen	+				
- Durch Neuanlegung anfangs geringe Wirkung		-			
<u>Fläche mit Feldheckenbepflanzung (0,5)</u>					
- Neuanlegung von Feldheckenbepflanzung	+		aus Ackerfläche (0,3)	0,3 - 0,5	500
- Lebensraum für Kleinlebewesen	+				+100
- Durch Neuanlegung anfangs geringe Wirkung		-			

SUMME DES BIOTOPFAKTORS $\Sigma =$ +540