

VELGAST

Gemeinde im Landkreis Nordvorpommern

Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 2

Wohn- und Sondergebiet Velgast „Bussiner Weg“

Begründung

Velgast, 14.08.1996


Gemeinde Velgast
Der Bürgermeister

INHALT

1. Veranlassung / Ziele
2. Bestand, Vorgaben
3. Geltungsbereich
4. Art der baulichen Nutzung
5. Maß der baulichen Nutzung
6. Städtebauliche Gestaltung
7. Grüngestaltung
8. Verkehrskonzeption
9. Stadttechnische Erschließung
10. Abfallentsorgung
11. Immissionschutz
12. Brandschutz
13. Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung
14. Kostenüberschlag

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dez. 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) und der Satzung der Gemeinde Velgast, Landkreis Nordvorpommern, über den

Bebauungsplan Nr. 2

Wohn- und Sondergebiet „Bussiner Weg“

für das Gebiet nordöstlich am Ortsausgang der Ortslage Velgast; begrenzt südwestlich von der Kleingartenanlage „Am Bussiner Weg“, südlich der Ortslage Velgast und östlich vom Wirtschaftshof.

1. Veranlassung und Ziele der Planung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Velgast hat für das Gebiet nordöstlich am Ortsausgang von Velgast am Bussiner Weg, mit Beschluß Nr. 227-21/96 v. 20.03.96 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit einem **allgemeinen Wohngebiet** nach § 4 BauNVO, umfassend die Flurstücke 115/25 bis 115/33, 115/45 bis 115/55, 115/63 bis 115/79, 115/85 bis 115/115, 119/2 teilw., 119/3 bis 119/48, 94/2 teilw. und 95/1 in der Flur 3 der Gemarkung Velgast und einem **sonstigen Sondergebiet „Ersatzneubau Schwerstbehindertenheim mit 80 Plätzen“** nach § 11 BauNVO umfassend die Flurstücke 115/34 bis 115/44, 115/56 bis 115/61 115/81 bis 115/84 für den Ersatzneubau des Schwerstbehindertenheimes in Velgast des Deutschen Roten Kreuzes beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 2 wird als verbindliche Bauleitplanung entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan, welcher aufgrund der in den letzten zwei Jahren erfolgten Eingemeindungen der Orte Hövet und Altenhagen und der damit verbundenen Aktualisierungen derzeit im Entwurf vorliegt, entwickelt. Das sonstige Sondergebiet nach § 11 BauNVO „Ersatzneubau Schwerstbehindertenheim mit 80 Plätzen“ wird in den Entwurf des Flächennutzungsplanes eingearbeitet.

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes ist das geplante Bebauungsgebiet Nr. 2 nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 2 konzentriert die Gemeinde Velgast ihre Planungsabsichten aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes.

Die Gemeindevertretung entspricht mit der Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Allgemeines Wohngebiet und Sondergebiet“ der ständig wachsenden Nachfrage nach erschlossenen Baugrundstücken für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern, gerade von jungen Familien aus Velgast und dem Umland der Gemeinde. Darüberhinaus wird dem durch die hohe Anzahl von vorliegenden Wohnungsanträgen belegbaren Bedarf von Mietwohnungen, vorrangig altersgerechtem Wohnraum, Rechnung getragen. Der Bau von Eigentumswohnungen ist ebenfalls möglich.

Somit wird die Gemeinde Velgast, welche mit Entwurf des Raumordnungsprogrammes Vorpommern als ländlicher Zentralort ausgewiesen ist, den Anforderungen eines Wohnstandortes für jede Bevölkerungsschicht gerecht. Mit Hilfe des Bebauungsplanes Nr. 2 soll der allgemein zunehmenden Abwanderung der jungen Generation vom Land in die überwiegend umliegenden Städte im Einzugsbereich der Gemeinde Velgast entgegengewirkt werden.

Im Verfahren der Bauleitplanung nach § 2 BauGB MaßnG ist von der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs auszugehen, der entsprechend Abs. 2 bis 7 ein zeitlich gekürztes Verfahren zuläßt. Durch die Anwendungen der Regelungen des § 2 BauGB MaßnG wird die Gemeinde Velgast in die Lage versetzt, mit der Bereitstellung von erschlossenen Grundstücken kurzfristig auf den dringenden Bedarf zu reagieren.

Der Ersatzneubau des Schwerstbehindertenheimes mit 80 Plätzen durch das DRK macht die Ausweisung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 erforderlich.

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 2 nimmt der Ersatzneubau des Schwerstbehindertenheimes eine Fläche von 2,15 ha ein, so daß die Gemeindevertretung mit der Ausweisung eines Sondergebietes dem prägenden Charakter des Gebietes (Fläche des Schwerstbehindertenheimes) Rechnung trägt. Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ist nicht ausreichend, da aufgrund der Komplexität des Vorhabens, neben der Unterbringung der Schwerstbehinderten, Wohnungen für das Dienstpersonal, Anlagen für Pflege, Betreuung und soziale Zwecke, einschließlich Werkstätten, Anlagen für die Freizeitbeschäftigung sowie Spiel- und Sportanlagen erforderlich sind.

Darüberhinaus wird mit der Ausweisung des Sondergebietes die Eigenständigkeit des Schwerstbehindertenkomplexes als funktionelle und gestalterische Einheit unterstrichen.

Das derzeit in Velgast befindliche Schwerstbehindertenheim ist aufgrund der Kapazitätsbegrenzung nicht in der Lage, den Bedarf an Heimplätzen der Region zu decken. Derzeit bietet der Gebäudekomplex wegen der räumlichen Gestaltung nur begrenzt die Möglichkeit der individuellen Betreuung durch das Fachpersonal der Einrichtung.

Als Standort für den Ersatzneubau des Schwerstbehindertenheimes bietet sich die Gemeinde Velgast vorrangig an, weil das Schwerstbehindertenheim mit seinen Bewohnern in das Dorfleben integriert ist und von den Bürgern des Ortes vollständig akzeptiert wird. Zudem ist die planungsrechtliche Absicherung des Vorhabens durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 für den Erhalt von Arbeitsplätzen in der Gemeinde Velgast und den umliegenden Regionen von größter Bedeutung.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 finden die Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege entsprechend § 1 Abs. 5 Punkt 7 BauGB besondere Berücksichtigung. Im Grünordnungsplan werden die Planungsgrundlagen wie Lage im Raum, Boden, Wasser, Relief, Klima, Geländeklima, Vegetation, vorhandene Bebauung, Landschaftsbild, Verkehr und örtliche Planungen beschrieben. Die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch den Bebauungsplan Nr. 2 werden durch Versiegelung der Flächen, Überbauung und Erschließung, Beseitigung von Vegetation und Veränderung des Landschaftsbildes aufgezeigt. Unter der Maßgabe der Minimierung des Eingriffs werden innerhalb der Siedlung, im Bereich des Regenrückhaltebeckens, dem Spielplatz und entlang der Straßen Baumpflanzungen vorgenommen und Grünflächen im öffentlichen Bereich angelegt.

Die Festlegungen für das Bebauungsgebiet Nr. 2 „Bussiner Weg“ verfolgen das Ziel, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich der Gemeinde Velgast mit geringsten Eingriffen in den Naturhaushalt zu gestalten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 „Bussiner Weg“ sind keine Boden- und Naturdenkmäler bekannt, so daß eine Festlegung und Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB entfällt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, wird gemäß § 11 DSchG M-V (Gvbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigt.

Der Fund oder die Fundstelle werden bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand gehalten. Verantwortlich sind der Entdecker, der Leiter der Tiefbauarbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Eine schriftliche und verbindliche Benachrichtigung der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege erfolgt mindestens vier Wochen vor Beginn der Erdarbeiten.

2. Bestand, Vorgaben

Die Größe der Wohnbauflächen wurde im Rahmen der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Velgast festgelegt.

Das Bebauungsgebiet Nr. 2 erstreckt sich über eine Fläche von 13,2 ha, das Sondergebiet darin umfaßt eine Fläche von 2,15 ha. Der vorhandene Katasterbestand an Grundstücken weist für das allgemeine Wohngebiet 79 unterschiedlich große bebauungsfähige Parzellen aus. Das Sondergebiet besteht aus 22 Parzellen, einschließlich Straßenbereich.

Über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde am 25.05.93 von der Gemeindevertretersitzung mit Beschluß Nr. 308-30/93 die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Wohngebiet „Bussiner Weg“ beschlossen. Die Satzung über den V- und E-Plan wurde am 19.08.1994 in der Ostseezeitung bekanntgegeben und war somit rechtskräftig. In diesem Zusammenhang wurde die katastermäßige Aufteilung durch Vermessung in vermarkungsfähige und verkehrstechnisch erschlossene Grundstücke vorgenommen. Entsprechend der Erschließungsvereinbarung mit dem Investor sollte das Vorhaben bis zum 31.12.1995 durchgeführt werden. Diese Frist konnte vom Investor nicht gehalten werden. Aus diesem Grund wurde von der Gemeindevertretung Velgast am 20.03.1996 mit Beschluß Nr. 226-21/96 die Aufhebung der Satzung und mit Beschluß Nr. 227-21/96 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 beschlossen. Der Beschluß der Aufhebung wurde nach § 2 (4) BauGB gefaßt. Der Investor hat von der Gemeinde Velgast 103 Grundstücke käuflich erworben, so daß von geklärten Eigentumsverhältnissen und Erschließungsmöglichkeiten ausgegangen werden kann.

Die Durchführung des Planverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 2 wurde lt. Beschluß Nr. 228-21/96 vom 20.03.96 dem Planungs- und Vermessungsbüro Voß und Gosch GmbH, Weddingstedt übergeben.

Das Gelände des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 2 ist schwach coupiert und weist Höhenunterschiede bis zu 4 m auf. Der anstehende Boden weist alle Bodenarten vom Ton über den Schluff bis zum Fein- und Mittelsand auf.

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 2 liegt in der Trinkwasserschutzzone III, die Wasserversorgung aus dem Wasserwerk ist aber bereits eingestellt. Auf Anregung der REWA GmbH läuft derzeit das Verfahren zur Aufhebung des Wasserschutzbereiches.

Das vorhandene Entwässerungssystem ist in nordwestlicher Richtung zum Bahndamm ausgerichtet. Als Vorfluter dient ein offenes Grabensystem innerhalb der sich in südwestlicher Richtung befindlichen Kleingartensparte, welches zu den Feuchtniederungen am Rande der Bahnlinie Rostock-Stralsund führt. Die Entwässerung geschieht über einen Durchlaß im Bahndamm. Das Grabensystem, mit der Bezeichnung 2 und 2/5 (Rohrleitung DN 300 vom 'Roten Meer' in Richtung Bahndamm), befindet sich in der Bewirtschaftung des Wasser- und Bodenverbandes „Barthe-Küste“. Von der Rohrleitung des Grabens 2/5 ist gemäß § 81 Abs. 1 LWaG M-V bei Bebauung oder Bepflanzung ein Abstand von 7,0 m einzuhalten. Die nördlich an den Bahndamm anschließende Rohrleitung, größtenteils DN 400, leitet das Oberflächenwasser zu einer ca. 1500 m entfernten Niederung an der Gemarkungsgrenze, Flur 2 Karnin. Die Rohrleitung des Grabens 2 (Uhlenbäk) muß das gesamte Oberflächenwasser nördlich des Hochpunktes innerhalb der Ortslage Velgast aufnehmen und ist für diesen Zweck nicht ausreichend bemessen. Das Entwässerungssystem funktioniert zur Zeit dennoch, da der Niederungsbereich südlich des Bahnkörpers als ein natürliches Regenrückhaltebecken fungiert. Zur Klärung der künftigen Oberflächenentwässerung fand am 30.10.1996 eine Sitzung aller Interessensvertreter statt. Als Lösung wird der Ausbau des natürlichen Regenrückhaltebeckens zur Reduzierung der Abflußmenge geprüft. Eine zweite angedachte Lösung ist die Offenlegung des Grabens 2, verbunden mit einer gleichzeitigen Renaturierung des Gewässerlaufes. Eine dritte Möglichkeit wäre die bereits 1984 angedachte Möglichkeit der Neuverlegung einer größer dimensionierten Rohrleitung (DN 800). Diese Möglichkeit scheidet im Hinblick auf die entstehenden Kosten vermutlich aus.

Die bisher angenommene Regenwassermenge aus dem Bebauungsgebiet wird durch den Einbau einer Rohrversickerung gemäß ATV 138 im 2. und 3. Erschließungsabschnitt weiter reduziert.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 „Bussiner Weg“ Velgast ergibt sich aus dem Flächennutzungsplanentwurf der Gemeinde Velgast und umfaßt die Flurstücke 115/25 bis 115/115, 119/2 teilw., 119/3 bis 119/48, 94/2 teilw. und 95/1 in der Flur 3 der Gemarkung Velgast.

Die nördliche Grenze des Plangebietes bildet die Gemarkungsgrenze Bussin, Flur 3 in ca. 1000 m Abstand.

Im Westen endet der Bebauungsplan Nr. 2 an der in ca. 40 m Abstand parallel der Verbindungsstraße Velgast-Bussin gedachten Begrenzungslinie, Flurstück 94/2. Die südliche Grenze des Plangebietes bildet die vorhandene Wohnbebauung von Velgast.

Im Osten grenzt der Bebauungsplan Nr. 2 an den Wirtschaftshof, Flurstück 125/23.

Die angrenzende Bebauung (Bauflächen) sind Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 (1) Satz 1 BauGB im Bereich des Bussiner Weges, südwestlich die angrenzende vorhandene Kleingartenanlage unter Beachtung der Regelungen des Bundeskleingartengesetzes und der Wirtschaftshof unter Berücksichtigung des § 35 (1) Satz 1 BauGB, Bauen im Außenbereich als privilegiertes Vorhaben, zu beachten.

4. Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet die im § 4 der BauNVO angegebenen Bauvorhaben.

Für das ausgewiesene Sondergebiet wird die Nutzung mit der Zweckbestimmung nach § 11 BauNVO für den Ersatzneubau des Schwerstbehindertenheimes mit 80 Plätzen des DRK festgesetzt. Das Bauvorhaben „Ersatzneubau Schwerstbehindertenheim“ umfaßt die Unterbringung der Schwerstbehinderten, Wohnungen für das Dienstpersonal, Anlagen für Pflege, Betreuung und soziale Zwecke, einschließlich Werkstätten, Anlagen für die Freizeitbeschäftigung sowie Spiel- und Sportanlagen.

Für das allgemeine Wohngebiet sind im Textteil B I weitere planungsrechtliche Festlegungen getroffen. Im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sind Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Bauliche Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Carports und Garagen gem. § 12 BauNVO sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten.

Einschränkungen, die sich aus der Lage des Bebauungsgebietes Nr. 2 innerhalb der Trinkwasserschutzzone III ergeben, sind unbedingt entsprechend des Regelwerkes DVGW (Stand Feb. 1995) einzuhalten.

Die äußere Gestalt der baulichen Nutzung wird im Textteil B II des Bebauungsplanes Nr. 2 festgelegt (gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 86 LBO).

5. Maß der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des **Sondergebietes** wird eine zweigeschossige offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO als zulässig erklärt. Somit sind Freiräume für den vom DRK mit europaweitem Architektenwettbewerb ausgeschriebenen Gebäudekomplex als Ersatzneubau des Schwerstbehindertenheimes gegeben. Die Geschoßflächenzahl von 0,8 und die Grundflächenzahl von 0,6 wird festgelegt.

Für das **allgemeine Wohngebiet** wird eingeschossige offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer daraus resultierenden Geschoßflächenzahl von 0,3 festgelegt. Vorhaben nach § 22 Abs. 2 BauNVO sind als Einzel- oder Doppelhäuser mit einer maximalen Länge von 50 m zulässig.

Auf die am 01. Januar 1995 in Kraft getretene Verordnung über einen energiesparenden Wärmeschutz bei Gebäuden (WärmeschutzV) wird aufmerksam gemacht.

6. Städtebauliche Gestaltung

Das allgemeine Wohngebiet im Bebauungsgebiet Nr. 2 ist entsprechend der Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung mit Einzel- oder Doppelhäusern zu bebauen.

Auf Grund der angrenzenden Dorfbebauung des Bussiner Weges mit vorwiegend Ein- und Zweifamilienwohnhäusern ist die maximale Zahl der Vollgeschosse zu begrenzen, um den dörflichen Charakter nicht zu zerstören. Die großzügige Grundstücksaufteilung erlaubt ausgedehnte Gartenflächen, die in den nächsten Jahren für eine innere Durchgrünung des Bebauungsgebietes sorgen. Die Grundstücksgröße erlaubt zudem die Anlage von Kleinkinderspielflächen in unmittelbarer Wohnungsnähe.

Das Sondergebiet „Ersatzneubau Schwerstbehindertenheim mit 80 Plätzen“ liegt im südwestlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bussiner Weg“, wo sich die zweigeschossige Bauweise landschaftlich in die vorhandene Gebäudestruktur und in die vorhandene Bebauung des Wirtschaftshofes eingliedert.

Für das gesamte Bebauungsgebiet Nr. 2 gilt der Grundsatz des weitestgehenden Erhalts des Charakters und der Eingliederung in die vorhandene Gebäudestruktur.

Ausgewiesene Baugrenzen sind großzügig gestaltet und lassen individuelle Bebauungsmöglichkeiten zu. Für den Bauherrn bedeutet die Ausweisung von Baugrenzen, daß innerhalb dieser gebaut werden muß.

7. Grüngestaltung

Die Planstraße A (Bussiner Weg) erhält eine Bepflanzung aus 38 Stieleichen (*Quercus robur*), die Planstraße B aus 4 Hainbuchen (*Carpinus betulus*), die Planstraße C aus 24 Winterlinden (*Tilia cordata*). Auf der Verkehrsinsel zwischen den Planstraßen B und C wird eine Scharlachroßkastanie (*Aesculus x carnea* 'Briotii') gepflanzt. Innerhalb des Sondergebietes ist die Pflanzung von mindestens 30 Laubbaum-Hochstämmen vorgesehen.

Die zu versiegelnden Flächen werden durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und durch die Festsetzung, daß Grundstückszufahrten nur teilversiegelt werden dürfen, begrenzt. Für Ausgleichsmaßnahmen werden Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB festgelegt. Neben einer umlaufenden Feldgehölzhecke mit beidseitigem Saumstreifen ist eine naturnah gestaltete Parkfläche vorgesehen, die mit Landschaftsrasen eingesät wird und künftig als Hochstaudenflur entwickelt werden soll. Aus diesem Grund wird auf den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmaßnahmen verzichtet. Zudem wird das anfallende Mähgut abgefahren, um langfristig einen nährstoffarmen Standort zu erhalten. Ein Teilbereich der Parkanlage wird als Streuobstwiese ausgebildet (Pflanzung von 30 Obstbaum-Hochstämmen lokaler Sorten). Der öffentliche Spielplatz wird in eine Grünfläche integriert, die durch Pflanzgruppen räumlich gegliedert wird. Am Rand des Spielplatzes erfolgen weitere Baumpflanzungen. Abpflanzungen im Randbereich des Regenrückhaltebeckens II sorgen für eine Zugriffsicherung für Kinder. In der Nähe des Spielplatzes werden keine giftigen Gehölze (z. B. Pfaffenhütchen - *Euonymus europaea*) verwendet.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 wird ein Grünordnungsplan (GOP) aufgestellt. Über die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG wird im GOP abschließend entschieden.

8. Verkehrskonzeption

a) Fließender Verkehr - Erschließungsstraßen -

Das Bebauungsgebiet Nr. 2 wird über die Landesstraße Nr. 212, mit Anbindung an die B 105 in Karnin, und an die L 192 in Richtenberg für den Verkehr überörtlich erschlossen. Die Anbindung des Bebauungsgebietes Nr. 2 an die L 212 in der Ortslage Velgast erfolgt über den Bussiner Weg, der sich in kommunaler Straßenbaulastträgerschaft befindet. Die B 105 schafft die Verbindung zur westlich gelegenen Hansestadt Rostock (ca. 50 km), östlich zur Hansestadt Stralsund (ca. 25 km) als Oberzentrum und nördlich zum Unterzentrum Barth (ca. 15 km). Die Landesstraße L 212 führt vom Kreuzungspunkt (mit der B 105) Karnin durch die Ortslage Velgast zum ländlichen Zentralort und Amtssitz Franzburg/Richtenberg (ca. 15 km), der wiederum über die B 194 mit der Kreisstadt des Landkreises Nordvorpommern, Grimmen, verkehrstechnisch verbunden ist.

Das Bebauungsgebiet Nr. 2 wird durch die Verbindungsstraße zum Ortsteil Bussin, Bussiner Weg, verkehrlich erschlossen, welche als befestigter Weg nach Kummerow, Amt Niepars, weiterführt. Diese Verbindungsstraße (Planstraße A) ist Hauptader für den fließenden Verkehr im Bebauungsgebiet. Eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 Beiblatt 1 für die Gebietskategorie 'Allgemeines Wohngebiet' ist aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens nicht zu erwarten.

Die Planstraßen B, C, D und E nehmen ausschließlich den Anliegerverkehr zur Wohnbebauung und zum Sondergebiet auf. Die Straßen wurden nach Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85) ausreichend bemessen. Das Sondergebiet wird hauptsächlich über die Planstraße B als Hauptzufahrt erschlossen.

Der im Bebauungsplan ausgewiesene verkehrsberuhigte Bereich (Planstraße B und C) wird im Zuge der Straßenplanung mit geschwindigkeitsmindernder Möblierung ausgestattet. Dies wird in erster Linie durch Baumpflanzungen erfolgen.

b) Ruhender Verkehr

Innerhalb des Bebauungsgebiets Nr. 2 sind öffentliche Stellflächen in ausreichender Zahl (41) vorgesehen. Erforderlich sind nach der Berechnungsgrundlage der VVL Bau mindestens 34 Stellflächen ($79 \text{ Wohneinheiten} \times 1,3 \text{ Stellflächen/Wohneinheit} \times 0,33 \text{ -WA-} \Rightarrow 34 \text{ Stellflächen}$).

Die öffentlichen Stellflächen befinden sich im Bereich der Planstraßen A, B und C.

Stellflächen für den privaten Fahrzeugverkehr sind auf den jeweiligen Baugrundstücken zu errichten. Eine vollflächige Versiegelung darf ausnahmsweise bis zu einer maximalen Größe von 60 m² erfolgen.

Innerhalb des Sondergebietes sind zusätzliche öffentliche Stellflächen für den Besucherverkehr vorgesehen. Die Stellflächenflächen für das Personal und die Gäste werden ebenfalls auf dem Grundstück (Geltungsbereich Sondergebiet) errichtet.

c) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Alle notwendigen Erschließungsleitungen sind im öffentlichen Bereich zu verlegen. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen sind nicht vorhanden.

d) Fußwege

Straßenbegleitende Fußwege sind für die Planstraßen A, B und C vorgesehen. Die Planstraßen D und E ist ein von Fußgängern mitgenutzter befahrbarer Wohnweg. Das setzt eine gegenseitige Rücksichtnahme von allen Verkehrsteilnehmern voraus. Die Planstraße F ist ebenfalls als Fußweg ausgelegt. Die Breite von 4 m erlaubt gleichzeitig eine Mitbenutzung durch Rettungsfahrzeuge als Notzufahrt bei Unglücks- und Katastrophenfällen.

Radwege sind ausschließlich für die Planstraße A in gemeinsamer Benutzung mit den Fußgängern geplant. Planerisch wird hiermit die Bedeutung der Hauptverkehrsader unterstrichen.

9. Stadttechnische Erschließung

a) Wasserversorgung

Der Anschluß erfolgt an die zentrale Trinkwasserversorgung der Gemeinde Velgast, welche von der REWA GmbH, betrieben und unterhalten wird. Der Anschluß erfolgt am Ortsausgang des Bussiner Weges.

b) Abwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser wird über Freigefälleleitungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2 gesammelt und mittels einer Druckrohrleitung dem Rohrsystem (Kanalisation) der Kläranlage der Gemeinde Velgast, Unterhaltung und Bewirtschaftung durch die REWA GmbH, am Ortsausgang (Bussiner Weg) zugeführt. Innerhalb des Schmutzwassersystems befinden sich zwei Pumpwerke, eines am südwestlichen Randbereich des Bussiner Weges und eines am nordöstlichen Randbereich, an der Einmündung der Planstraße F.

Die Kläranlage der Gemeinde Velgast befindet sich in der Straße der Einheit in Velgast und ist aufgrund der Kapazitätsfreiräume in der Lage, das anfallende Schmutzwasser des Bebauungsgebietes aufzunehmen und zu klären.

c) Regenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser wird über Freigefälleleitungen im Trennsystem und über das Regenrückhaltebecken dem Vorflutsystem am Bahndamm zugeführt. Dem Durchlaß unter dem Bahndamm als aufzunehmendes Vorflutsystem wird ein zweites Regenrückhaltebecken (RRB I) zur Verminderung der Fließgeschwindigkeit vorgeschaltet.

Die Problematik der Regenwasserentwässerung ist bereits unter dem Pkt. 2 - Bestand und Vorgaben - angesprochen worden. Die Gemeinde Velgast prüft z. Zt. die drei angedachten Lösungsvarianten, Ausbau des natürlichen Regenrückhaltebeckens, Ausbau des Grabens 2 (Uhlenbäk) als offenes Gerinne mit gleichzeitiger Renaturierung oder Ausbau der vorhandenen Rohrleitung DN 400, um entscheiden zu können, welche Variante technisch und wir-

schaftlich am günstigsten ist. Diese Prüfung wird durch das Planungsbüro Bielenberg und Levsen durchgeführt.

Bis zur endgültigen Klärung des Abwasserbeseitigungsproblems der gesamten Ortslage ist die Regenwasserleitung des ersten Erschließungsabschnittes verdeckelt zu führen. Die Regenrückhaltebecken sind abflußlos zu führen.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser muß auf den Grundstücken versickert oder in Zisternen gesammelt werden. Die Festsetzung gilt auch für das Sondergebiet, so daß ausreichend Versickerungsflächen vorhanden sein müssen.

Der schadlose Abfluß des Niederschlagswassers des Oberflächenwassers aus dem Bebauungsgebiet ist von der Weddingstedter Erschließungsgesellschaft mbH prüffähig nachzuweisen und zu gewährleisten.

Die Fläche der Regenrückhaltebecken sind zur Überführung in Kommunaleigentum bei der Oberfinanzdirektion Rostock beantragt.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser muß auf den Grundstücken versickert oder in Zisternen gesammelt werden. Die Festsetzung gilt auch für das Sondergebiet, so daß ausreichend Versickerungsflächen vorhanden sein müssen.

d) Fernwärme / Heizung

Eine Versorgung mit Fernwärme ist nicht vorgesehen. Die anstehenden Wohnbauten und das Schwerstbehindertenheim werden durch individuelle Energieträger versorgt. Die Versorgung mit Erdgas wird in der Planung berücksichtigt und allen zur Nutzung angeboten.

e) Versorgung mit elektrischer Energie

Die Stromversorgung wird durch die HEVAG AG gewährleistet und erfolgt über TRAFO-Anlagen ausreichender Kapazität. Die Mehrspannungsverteilung erfolgt, wie die übrige Versorgung, außerhalb der Fahrbahn im Bereich der Gehwege und Grünstreifen.

f) Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung in den Planstraßen A - E wird im Abstand von ca. 40 m in Einseitenaufstellung sichergestellt und nach Fertigstellung der Gemeinde Velgast in Eigentum und Bewirtschaftung übergeben.

g) Fernsprechversorgung

Die Gemeinde Velgast ist an das Telefonnetz der TELEKOM angeschlossen. Das Wohngebiet ist neu zu erschließen.

10. Abfallentsorgung

Die zentrale Einzelabfuhr erfolgt gemäß der Satzung des Landkreises Nordvorpommern. Die Abfallbehälter der Anlieger befinden sich auf dem jeweiligen Grundstück und dürfen von der Straße nicht einsehbar sein.

Stellflächen im öffentlichen Bereich für Sammelbehälter wiederverwertbarer Rohstoffe sind an der südwestlichen Plangebietsgrenze vorgesehen. Die Anordnung am Rande der Wohnbebauung schließt eine Geruchsbelästigung der Anwohner aus.

11. Immissionsschutz

Die Immissionswerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV v. 12.06.1990) dürfen beim Bau oder der wesentlichen Änderung von öffentlichen Straßen nicht überschritten werden. Genehmigungsbedürftige Anlagen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, die aufgrund ihrer Beschaffenheit oder ihres Betriebes in besonderem Maße geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen oder in anderer Weise die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu gefährden, erheblich zu benachteiligen oder erheblich zu belästigen, sind nicht zulässig.

Tierhaltungen auf dem Wirtschaftshof in Größenordnungen von 627 GV-E befinden sich in einer Entfernung von mindestens 200 m zum ausgewiesenen Bebauungsplan Nr. 2. Die an die Wohnbebauung angrenzende Feldgehölzhecke mit einer Breite von 8,50 m sowie die Pflanzungen innerhalb des Sondergebietes sorgen für einen zusätzlichen Immissionsschutz.

Generell ist in dörflich geprägten Gebieten, deren Umgebung von landwirtschaftlichen Nutzflächen gekennzeichnet ist, mit temporären Lärm- und Geruchsimmissionen, z. B. bei der Ausbringung von Dung oder Gülle, zu rechnen.

12. Brandschutz

Zur Löschwasserversorgung stehen das RRB I in 250 m Entfernung, das Regenrückhaltebecken II in unmittelbarer Nähe der Wohnbebauung, der vorhandene Teich östlich des B-Plangebietes („Rotes Meer“) sowie Hydranten in der Ortslage (Einzugsbereich Ernst-Thälmannstraße/Bussiner Weg) zur Verfügung. Im Rahmen der Trinkwassererschließung sind im Geltungsbereich des allgemeinen Wohngebietes und des Sondergebietes ausreichend Hydranten für die Absicherung der Erstbrandversorgung vorgesehen.

Die vorgeschriebene offene Bauweise nach § 22 BauGB sorgt für ausreichende Gebäudeabstände der Neubauten. Bei Gebäuden, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über der festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist eine Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr notwendig.

13. Maßnahmen zur Sicherung und Durchsetzung der Planung

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 2 ist identisch mit dem vorher bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Wohnbebauung Bussiner Weg“ der Gemeinde Velgast.

Alle Träger öffentlicher Belange haben mit der Abgabe der Anregungen und Bedenken im Beteiligungsverfahren Stellung genommen. Die Gemeinde hat diese Anregungen und Bedenken im Abwägungsbeschuß in die Satzung aufgenommen.

Aus diesem Grund ist grundsätzlich von einer positiven Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 2 auszugehen.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat in seiner landesplanerischen Stellungnahme vom 04.06.96 zum angeregten Bebauungsplan Nr. 2 „Bussiner Weg“ die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung festgestellt.

14. Kostenüberschlag zum Erschließungsaufwand

Die Erschließungskosten werden durch das Planungs- und Vermessungsbüro Voß und Gosch GmbH in Höhe von 4,5 Mio DM veranschlagt, wobei die Erschließung in drei Erschließungsabschnitte gegliedert wird. Der abschnittsweise Ausbau erlaubt eine bedarfsorientierte Erschließung des Bebauungsgebietes.

Der 10%ige Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Erschließungsaufwand nach § 129 BauGB wird auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages nach § 124 Abs. 4 BauGB vom Investor, der Weddindstedter Erschließungsgesellschaft mbH, Vogelsang 43, 25795 Weddingstedt übernommen. Die Erschließung wird durch dieses private Unternehmen zu 100 % getragen.

Velgast, den

16.07.1997

Gemeinde Velgast




Der Bürgermeister

Aktennotiz zum Vororttermin B- Plan Wohngebiet „ Bussiner Weg“

Datum: 06.05.2002

Uhrzeit: 7:30

Teilnehmer: Frau Freiboth Landkreis Nordvorpommern Tiefbauamt

Aufgrund der Zahlungsunfähigkeit des Erschließungsträgers und der Tatsache, dass die straßenmäßige Erschließung des Wohngebietes nicht entsprechend der Festsetzungen des B-Planes erfolgt ist, wurde der Termin mit der Genehmigungsbehörde gemäß Straßen- und Wegegesetzes anberaumt um abzu prüfen, inwieweit die ausgebauten Anlagen überhaupt genehmigungsfähig hergestellt wurden. Bei der Inaugenscheinnahme konnte festgestellt werden, dass die Fahrbahnen der Planstraßen B und C Breiten von 6,00 m aufweisen. Durch Frau Freiboth wird eingeschätzt, dass die hergestellten Fahrbahnbreiten für die zu erwartenden Verkehrsbelegungen ausreichend sind, da eine Breite von 5,50 m ausreicht, um den Begegnungsverkehr von Lkw /Lkw mit verringerter Geschwindigkeit abzusichern und 4,75 m dem Begegnungsfall Lkw/ Pkw genügen.

Hinsichtlich der Genehmigungspflicht der Straßenbaumaßnahme wird festgestellt, dass der Landkreis seinerzeit im Planverfahren als Träger öffentlicher Belange beteiligt worden ist. Bis zum Inkrafttreten der Genehmigungspflicht von Straßenbaumaßnahmen nach Straßen- und Wegegesetz im Jahre 1998 waren die Städte und Gemeinden selbst Genehmigungsbehörde. Da die getätigten Erschließungsmaßnahmen vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung begonnen worden sind, ist davon auszugehen, dass die Gemeinde zu diesem Zeitpunkt selbst Genehmigungsbehörde war und somit eine Verfahren über den Landkreis nicht erforderlich ist.

Hinsichtlich der Erforderlichkeit einer B- Planänderung aufgrund der verringerten Ausbaubreiten, vertritt Frau Freiboth in Übereinstimmung mit Mitarbeitern des Planungsamtes die Auffassung, dass Aufgrund der Tatsache, dass die Grenzen der Verkehrsanlage zu den privaten Grundstücken nicht verändert worden sind, sondern lediglich die Breiten der einzelnen Teileinrichtungen der Verkehrsanlagen reduziert wurden, keine Planänderung erforderlich ist, zumal die ausgebauten Breiten der Teileinrichtungen den Regelanforderungen entsprechen. Eine Planänderung wäre erforderlich, wenn der Anteil der Versiegelungen erhöht worden wäre, da dieses höhere Anforderungen hinsichtlich der Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen hätte.

Zusammenfassend kann eingeschätzt werden, dass Seitens des Tiefbauamtes des Landkreises NVP keine Bedenken bezüglich der hergestellten Verkehrsanlagen im B- Plan Gebiet „Bussiner Weg“ vorgebracht werden. Frau Freiboth wird ebenfalls eine diesbezügliche Stellungnahme fertigen und an das Amt übergeben.

3. Friedrich

Grünordnungsplan

zum

Bebauungsplan Nr. 2

der

Gemeinde Velgast

Wohn- und Sondergebiet

„Bussiner Weg“

Eingriffs - und Ausgleichsbilanzierung

aufgestellt durch :

Planungs- und Vermessungsbüro Voß + Gosch

- Bearbeitung : Dipl.-Ing. Frauen -

25795 Weddingstedt - Buchenweg 10 - Tel.: 0481/88536

17033 Neubrandenburg - Edgar-Andre-Straße 3

Inhalt

1. VORBEMERKUNG

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

- 2.1. LAGE IM RAUM
- 2.2. GEOLOGIE, BODEN
- 2.3. WASSER
- 2.4. RELIEF
- 2.5. KLIMA/GELÄNDEKLIMA
- 2.6. VEGETATION
- 2.7. VORHANDENE BEBAUUNG
- 2.8. VERKEHR
- 2.9. ÖRTLICHE PLANUNGEN

3. LANDSCHAFTSBEWERTUNG

4. BESCHREIBUNG DES EINGRIFFS

- 4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- 4.2 MAßNAHMEN ZUR EINGRIFFSMINIMIERUNG
 - 4.2.1 *Minimierung des Eingriffs auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung*
 - 4.2.2 *Minimierung des Eingriffs auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung*
 - 4.2.2.1 Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes bei der Planeinrichtung

5. GRÜNORDNERISCHE PLANFESTSETZUNGEN

- 5.1 FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)
- 5.2 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB)
- 5.3 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)
- 5.4 STRAßENBAUMPFLANZUNGEN ENTLANG DER PLANSTRASSEN A, B UND C
- 5.5 FESTSETZUNGEN ZUM SCHUTZ VON WASSER UND BODEN

6. EINGRIFFSBEWERTUNG

- 6.1 EINGRIFF IN DAS SCHUTZGUT KLIMA
- 6.2 EINGRIFF IN DAS SCHUTZGUT BODEN
- 6.3 EINGRIFF IN DAS SCHUTZGUT WASSER
- 6.4 EINGRIFF IN DAS SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD
- 6.5 EINGRIFF IN DAS SCHUTZGUT ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN

7. BILANZIERUNG VON EINGRIFF UND AUSGLEICH

8. ZUSAMMENFASSUNG

ANHANG

Anlage 1: Pflanzenliste mit Empfehlungscharakter

Anlage 2: Grünordnungsplan, Maßstab 1: 1000

1. VORBEMERKUNG

Das Bebauungsgebiet „Bussiner Weg“ gemäß Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Velgast umfaßt eine Fläche von ca. 132.000 m². Es soll ein allgemeines Wohngebiet mit 79 Baugrundstücken sowie ein Sondergebiet (Schwerstbehindertenheim des Deutschen Roten Kreuzes mit 80 Plätzen) erstellt werden.

Für das Bebauungsgebiet liegt bereits ein genehmigter Vorhaben- und Erschließungsplan vor. Der Landschaftspflegerische Begleitplan aus dem Jahre 1993 liegt ebenfalls genehmigt vor. Der 1. Erschließungsabschnitt ist im 1. Bauabschnitt fertiggestellt. Er umfaßt den Bussiner Weg, die Planstraße B, Rondell, Planstraße C (nördlicher Teil mit Wendeschleife) und ein Regenwasserrückhaltebecken.

In der Vergangenheit wurde die Fläche als intensive landwirtschaftliche Ackerfläche und zur Viehhaltung mit Stallungen (Flurstück 115/20) genutzt.

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.2 Lage im Raum

Velgast ist in zwei naturräumliche Haupteinheiten gegliedert, einerseits in das Mecklenburg-Vorpommersche Küstengebiet und andererseits in das Nord-Ost-Mecklenburgische Flachland. Die Gemeinde liegt im inneren Bereich Vorpommerns, ca. 3 km von der Bundesstraße 105 (E 22), ca. 22 km von Stralsund und ebensoweit von der Ostseeküste entfernt. Sie befindet sich an der Hauptstrecke der Eisenbahnverbindung zwischen Stralsund und Rostock.

Die Gemeinde Velgast liegt in einer flachwelligen Grundmoränenlandschaft, die durch die letzte Eiszeit (Weichseleiszeit) entstanden ist. Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Ortslage Velgast. Es grenzt im Süden an vorhandene Grundstücke mit Obstbäumen und Gärten und das Gelände der Tierzucht Velgast. Im Norden und Westen schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Durch das Plangebietes verläuft die Straße von Velgast nach Bussin (Bussiner Weg).

2.2 Geologie, Boden

Die Mecklenburgische Seenplatte ist während des Pleistozäns entstanden. Es lassen sich darüber hinaus pleistozäne Ablagerungen feststellen. Der Planungsraum befindet sich im Bereich eines Stauchendmoränengebietes. Am oberflächennahen geologischen Aufbau des Untergrundes sind vorrangig Geschiebemergel beteiligt.

Der Boden um Velgast variiert in der Korngrößenzusammensetzung von Ton (0-0,002 mm) bis hin zum Sand (0,063-2 mm). Bodensondierungen im neuen Wohn- und Sondergebiet ergaben, daß der Oberboden dort stark tonig bis feinsandig ist. Es sind Wurzelreste und Pflanzenreste zu finden.

Der darunter folgende Teil zeichnet sich durch Schluff und Ton sowie feinsandige, kiesige und stark mit Rostbändern durchlagerte Anteile aus. Diese Konkretionen, die auf der Oxidation des im Boden enthaltenen Eisens beruhen, deuten auf den Grundwassereinfluß im Unterboden hin.

Die durchschnittlichen Bodenwerte liegen bei 46, sie schwanken zwischen 20 und 55 auf der Fläche. Es überwiegen Pseudogleye.

2.3 Wasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine offenen oder verrohrten Gewässer. Der Grundwasserleiter 2 ist nach Aussage des Geologischen Landesamtes zuoberst verbreitet. Er führt ungespanntes Grundwasser, das unter geologisch gestörten Deckschichten fließt. Der genaue Grundwasserflurabstand ist nicht bekannt.

2.4 Relief

Das Plangebiet fällt vom Süden nach Norden ab. Das Gefälle variiert zwischen 2-6 %. Es liegt auf einem Höhenniveau von 25,00 m bis 10,00 m ü.NN.

2.5 Klima/Geländeklima

Die mittleren Jahresniederschläge befinden sich zwischen 750 und 850 mm.

Klimatologisch liegt Velgast im Übergangsbereich zwischen dem maritimen Klima Westeuropas und dem eher kontinental geprägten Klima in Osteuropa. Durch die Nähe zur Ostsee ist aber der maritime Einfluß als deutlich kennzeichnend zu bewerten. Es sind hier weder besonders heiße Sommer noch extrem kalte Winter zu erwarten, da die Ostsee als "Wärmepuffer" das Klima der küstennahen Regionen bestimmt. Man darf hier von einer relativ geringen Temperaturamplitude ausgehen.

2.6 Vegetation

Waldbestände sind in der Umgebung von Velgast nur noch dort zu finden, wo die Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung ungeeignet sind. Die übertriebene Abholzung hat in einigen Fällen zur Bodengefährdung durch Erosion geführt. Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 2 der Gemeinde Velgast wurde vor Beginn des ersten Bauabschnitts als Intensivacker mit Wintergetreide, v. a. Winterweizen und Raps, genutzt.

Als potentielle natürliche Vegetation kann hier von einem Eichen-Hainbuchen-Wald (Querco-Carpinetum) ausgegangen werden.

2.7. Vorhandene Bebauung

Die vorhandene Bebauung in der Umgebung des Plangebietes besteht aus Einzelhäusern und gewerblich genutzten Gebäuden ohne besondere Bedeutung für den Orts - und Landschaftscharakter.

2.8. Landschaftsbild

Das Plangebiet ist, geprägt durch die Ortsrandsituation, typisch für die Agrarlandschaft im Wandel. Optisch treten die Obstbaumbepflanzungen und die die Grundstücke umfassenden Grünstrukturen in den Vordergrund. In Verbindung mit den Ackerflächen bilden sie den typischen Aspekt einer schwach strukturierten Agrarlandschaft.

Im Osten tritt der Ortsrand deutlich hervor. Im Südwesten bestimmt eine Kleingartenanlage das Landschaftsbild des Ortsrandes. Im Osten, Westen und Norden schließen intensive landwirtschaftliche Nutzflächen an. Sie sind durch den Einsatz von technischen Hilfsmitteln in der Landwirtschaft groß parzelliert. Jegliche natürliche Begrenzungen der Feldraine wie Gräben oder Hecken sind entfernt worden.

2.9 Verkehr

Die Straße von Velgast nach Bussin (Bussiner Weg) verläuft durch das geplante Bebauungsgebiet. Die zukünftige Erschließung der Grundstücke erfolgt über eine Ringstraße und eine Stichstraße mit Wendeschleife. Die Ringstraße ist an den Bussiner Weg angebunden. Somit ist die verkehrstechnische Anbindung an die durch den Ort führende Straße nach Velgast/Richtenberg und in anderer Richtung nach Bussin gewährleistet.

Am südlichen Rand soll die Planstraße D das Sondergebiet und die Randgrundstücke an den Bussiner Weg anbinden.

Eine unbefestigte Notzufahrt erschließt den nördlichen Teil des Wohngebietes und den Spielplatz.

2.10 Örtliche Planungen

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Velgast ist die Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die Änderung des vorgesehenen Standortes für die Wohnbebauung in ein Wohn- und Sondergebiet wird von der Kreisverwaltung befürwortet.

3. LANDSCHAFTSBEWERTUNG

Das Plangebiet wird durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen, die Kleingartenanlage und die Streusiedlung am Ortsrand im Westen geprägt. Das Bebauungsgebiet ist ein typischer Ausschnitt der intensiv genutzten Landschaft des Nord-Ost-Mecklenburgischen Flachlandes. Die landwirtschaftliche Nutzung schließt die Ansiedlung einer natürlichen Vegetation aus. Die ökologische Wertigkeit der Fläche ist mit gering bis sehr gering anzusprechen.

4. BESCHREIBUNG DES EINGRIFFS

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Gemeinde Velgast beabsichtigt den Bau eines allgemeinen Wohn- und Sondergebiets mit 79 Grundstücken auf einer Fläche von 132.139,32 m².

Der Bebauungsplan Nr. 2 sieht die Nutzung mit eingeschossigen Wohnhäusern vor, deren Dachneigung 33° bis 49° betragen muß. Ausnahmen können im Sondergebiet zugelassen werden.

Zugelassen ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern mit maximal vier Wohnungen pro Gebäudeeinheit im Wohngebiet. Die Grundflächenzahl beträgt 0,3. Innerhalb der Siedlung sind Baumpflanzungen entlang der Straßen, eine öffentliche Grünfläche (naturnah gestaltet) und ein Kinderspielplatz vorgesehen.

Das Sondergebiet sieht die Nutzung durch das Deutsche Rote Kreuz mit einem Schwerstbehindertenheim mit 80 Plätzen vor.

Mit dem Eingriff sind die folgenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes verbunden:

- Versiegelung der Flächen durch Überbauung und Erschließung
- Beseitigung von Vegetation
- Die Veränderung des Landschaftscharakters und Landschaftsbildes

Versiegelung von Flächen durch Überbauung und Erschließung wirkt sich auf verschiedene Faktoren des Naturhaushalts belastend aus. Maßgeblich sind:

- der Verlust an Boden, wobei der Begriff BODEN die belebte oberste Schicht des Untergrundes bedeutet
- die Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushalts durch Abführung von Oberflächenwasser über die Kanalisation
die verminderte Grundwasserneubildung und die Veränderung des Geländeklimas. Tendenziell wird mit jeder neuversiegelten Fläche die Ausbildung eines urbanen Klimas gefördert. Kennzeichnend sind dafür höhere Temperaturamplituden geringere Luftfeuchtigkeit und höhere Staubaufwirbelung

Im Rahmen der Baumaßnahme wird in keine wertvollen Vegetationsbestände eingegriffen. Auf der Fläche sind weder Bäume noch Sträucher vorhanden. Neben den Kulturpflanzen sind lediglich Ackerunkrautfluren vorhanden.

Das Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung nur schwach beeinflusst. Die großzügigen Grundstücksgrößen erlauben eine intensive Eingrünung der einzelnen Parzellen.

4.2 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und den Landesgesetzen sind die mit einem unvermeidbaren Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts zu minimieren (Minimierungsgebot). Dies geschieht auf zwei Ebenen:

- auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) und
- der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan)

4.2.1 Minimierung des Eingriffs auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung

In einer vorgezogenen Prüfung wurde die grundsätzliche Eignung der Fläche und der in Frage kommenden Alternative in die Überlegung einbezogen und der gültige Vorhaben- und Erschließungsplan zu Grunde gelegt. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Velgast weist die Fläche als Wohnbaufläche aus.

4.2.2 Minimierung des Eingriffs auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung

Auf der Ebene des Bebauungsplanes erfolgt die Minimierung über die Berücksichtigung grünordnungsplanerischer Vorgaben bei der Erarbeitung des Entwurfs. Die wesentlichen Inhalte des Grünordnungsplanes sind Bestandteil des Satzungstextes des Bebauungsplanes (Teil B). Der Verursacher eines Eingriffs ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. § 8 a BNatSchG verlangt bei der Aufstellung von Bauleitplänen, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bereits auf der Ebene des Bauleitplanes abschließend zu behandeln. Das Flurstück 115/20 liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Velgast, die Sicherstellung der Fläche für ausgleichende Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege geschieht deshalb durch die Eintragung einer entsprechenden Baulast.

4.2.2.1. Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes bei der Planeinrichtung

Bei der Planeinrichtung werden die folgenden Punkte berücksichtigt:

Die für die Erschließung notwendigen Flächen werden durch Planung der Anbindung einer Zufahrt so gering wie nötig gehalten. Für Fußgänger und Radfahrer werden weitere Verbindungen an den bestehenden Ortskern geschaffen.

Die Flächenversiegelung wird reduziert:

- durch die Grundflächenzahl von 0,3,
- durch die Festsetzung, daß die Grundstückszufahrten nur teilzuversiegeln sind,
- durch die Anlage einer Grünfläche innerhalb des Bebauungsgebietes und
- durch die Festsetzung, daß das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern ist (es muß ausreichend unversiegelte Fläche auf den Grundstücken vorhanden sein). Diese Festsetzung gilt auch für das Sondergebiet „Ersatzneubau Schwerstbehindertenheim mit 80 Plätzen“ des DRK.

Die versiegelten Flächenanteile der Baugrundstücke dürfen maximal 30 % betragen. Hinzu kommt der öffentliche Straßenbereich, der ca. 10 % der Gesamtfläche ausmacht. Folglich kommt es zu einer Erhöhung des Wasseranteiles, der über die Kanalisation abgeführt wird. Um diesen Wert möglichst gering zu halten und die Grundwasserneubildung zu fördern, wird im 2. und 3. Erschließungsabschnitt sowie im Sondergebiet im Straßenbereich eine Rigolenversickerung eingebaut (gem. ATV 138). Dadurch kann ein großer Teil des Oberflächenwassers unter dem Straßenkörper versickern und wird dem Grundwasser unmittelbar wieder zugeführt.

5. GRÜNORDNERISCHE PLANFESTSETZUNGEN

5.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der umlaufende Grüngürtel, der auch die naturnah gestaltete Parkanlage umgibt, hat eine Breite 8,50 m und umfaßt eine Fläche von 8846,76 m². Er wird im zentralen Bereich (6244,77 m²) als Feldgehölzhecke ausgebildet. An den beiden Seitenrändern befinden sich jeweils 1,25 m breite Saumstreifen (2601,99 m²), auf denen sich Hochstauden etablieren können. Die Saumstreifen sorgen für einen bis zum Boden geschlossenen Bestand, in dem sich ein eigenes Innenklima mit reduzierten Temperaturamplituden entwickeln kann. Die Bepflanzung erfolgt sechsreihig mit einem Reihenabstand von 1,00 m und einem Abstand von 1,50 m innerhalb der Reihe. Der Saumstreifen wird nicht eingesät. Es soll sich aus dem im Boden vorhandenen autochthonen Samenmaterial entwickeln. Bei der Pflege des Saumstreifens wird abschnittsweise im 2-3 jährigen Turnus gemäht, damit ständig verschiedene Entwicklungsstadien nebeneinander vorhanden sind. Die beiden Randstreifen unterscheiden sich durch ihre Exposition in der Artenzusammensetzung. Auf dem nordöstlich exponierten Saumstreifen sind nitro- bzw. mesophytische Pflanzengesellschaften der *Glechometalia hederaceae* zu erwarten, während sich auf den südwestlich exponierten Saumstreifen vermutlich Pflanzengesellschaften der *Trifolio-Geranietaea* etablieren.

Bei den Bäumen 2. und 3. Ordnung sowie den Sträuchern sind nachfolgende Auslichtungshiebe im Abstand von 7-20 Jahren erforderlich, um einem Auskahlen von der Basis entgegenzuwirken. Die Bäume 1. Ordnung werden als Überhälter entwickelt.

Die Anpflanzung geschieht mit folgenden heimischen Arten:

Acer campestre (3 %), Acer pseudoplatanus (7 %), Carpinus betulus (5 %), Cornus sanguinea (8 %), Corylus avellana (10 %), Crataegus monogyna (10 %), Euonymus europaea (2 %), Frangula alnus (2 %), Fraxinus excelsior (7 %), Prunus avium (5 %), Prunus padus (5 %), Prunus spinosa (8 %), Quercus robur (5 %), Rosa canina (8 %), Rubus fruticosus (2 %), Sambucus nigra (3 %), Sorbus aucuparia (6 %), Viburnum opulus (4 %). Als Pflanzqualität werden 2 x verpflanzte Heister und Sträucher 2 x v., 60 - 100 cm verwendet.

Das Flurstück 115/20 hat eine Größe von 13.000,01 m² und liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2. Im ersten Erschließungsabschnitt des zuvor gültigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Velgast sind die ehemals vorhandenen Schweineställe der Tierzuchtanlage abgebrochen worden. Gleichzeitig ist der gesamte auf dem Flurstück befindliche Müll abgefahren worden. Durchgeführte Untersuchungen auf nutzungsbedingte Schadstoffe haben keine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser am Untersuchungsort erbracht. Nachfolgend wurde die Fläche mit Oberboden abgedeckt. Im Rahmen der Eingriffsregelung wird für die Fläche die Nutzung als extensives Grünland festgesetzt. Die Sicherstellung geschieht durch die Eintragung einer entsprechenden Baulast. Die Festsetzung als extensives Grünland bedeutet den Verzicht auf organische und mineralische Düngemittel sowie auf Pflanzenschutzmittel.

Bei dem Flurstück 115/20 handelt es sich um eine 'klassische' Ausgleichsmaßnahme, da hier dem Naturhaushalt eine teilweise versiegelte Fläche zurückgeführt worden ist.

Folgende Festsetzungen werden für das Flurstück 115/20 getroffen:

1. - Extensive Beweidung mit max. 6 Schafen, inkl. Lämmern
- kein Einsatz mineralischer oder organischer Düngemittel
- kein Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel

oder alternativ

2. - max. Mähgänge im Jahr (Juli/Oktober) mit gleichzeitiger Abfuhr des Mähgutes, um eine Abmagerung zu erzielen
- kein Einsatz mineralischer oder organischer Düngemittel
- kein Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel
- kein Walzen, Schleppen, Mähen u.s.w. vom 01.04. - 30.06.

5.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Der Randbereich um den Spielplatz hat eine Fläche von 5513,25 m², inklusive Regenwasserrückhaltebecken (RRB). Auf der Fläche werden heimische Arten in Gruppen gepflanzt. Eine flächige Pflanzung ist in diesem Bereich nicht sinnvoll, da der öffentliche Spielplatz sonst aus Richtung des Bebauungsgebietes nicht eingesehen werden kann. Die Bepflanzung erfolgt mit folgenden Arten:

Acer pseudoplatanus (9 %), Cornus sanguinea (12 %), Corylus avellana (12 %), Crataegus monogyna (12 %), Euonymus europaea (3 % - nur entfernt vom Spielplatz verwenden !), Fraxinus excelsior (9 %), Prunus spinosa (12 %), Quercus robur (6 %), Rosa canina (12 %), Rubus fruticosus (8 %), Viburnum opulus (5 %). Als Pflanzqualität werden 2 x verpflanzte Heister und Sträucher 60 - 100 cm verwendet.

Das RRB (vorhanden - 1. Bauabschnitt) ist durch eine landschaftsgerechte Ausprägung der Ufer naturnah gestaltet. Es hat sich hier bereits eine Röhrichtzone mit einem anschließenden Hochstaudensaum entwickelt.

5.3 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Der Spielplatz erhält eine raumgliedernde Bepflanzung aus 4 Wildäpfeln (*Malus sylvestris*), 4 Vogelkirschen (*Prunus avium*) und 4 Ebereschen (*Sorbus aucuparia*). Als Pflanzqualität werden Hochstämme mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm sowie einer Drahtballierung verwendet.

Die Parkanlage südöstlich des Spielplatzes wird durch die Einsaat von Landschaftsrasen (Regelsaatgutmischung 7.1.2 „Landschaftsrasen, Standard mit Kräutern“) naturnah gestaltet. Ziel ist die Entwicklung einer Hochstaudenflur im zentralen Bereich. Aus diesem Grund wird eine zweimalige Mahd (Juli, Oktober) mit Abfuhr des Mähgutes festgesetzt, um langfristig eine Abmagerung des Standortes zu erreichen. Die naturnahe Entwicklung wird durch den Verzicht auf organische und mineralische Düngemittel sowie auf Pflanzenschutzmittel gewährleistet.

Im Randbereich der Parkanlage sollen 30 Obstbaumhochstämme in der Qualität 2 xv., 8-10 cm gepflanzt werden. Dieser Bereich wird als Streuobstwiese entwickelt. Lokale Sorten sollen Verwendung finden.

5.4 Straßenbaumpflanzungen entlang der Planstraßen A, B und C

Die Planstraße A erhält eine begleitende Baumpflanzung aus 38 Stieleichen (*Quercus robur*). Die Stieleiche ist für die Landschaft Mecklenburg-Vorpommerns typisch und ökologisch von außerordentlich hoher Bedeutung. Sie bietet einem Großteil der heimischen Fauna eine Nahrungsgrundlage.

Die Planstraße B erhält eine Bepflanzung aus vier Hainbuchen (*Carpinus betulus*), die am Beginn der verkehrsberuhigten Zone ein Baumtor ausbilden. Es sollte die Sorte *Carpinus betulus* 'Fastigiata' verwendet werden, die für straßenbegleitende Pflanzungen besonders geeignet ist.

Die Planstraße C (Ringstraße, Stichstraße mit Wendeschleife und 7 Stellplätzen) wird mit 24 Winterlinden (*Tilia cordata*) bepflanzt. Die Sorte *Tilia cordata* 'Erecta' ist für den Straßenbereich im besonderen Maße geeignet.

Alle Straßenbäume sollen einen Stammumfang von 16 - 18 cm aufweisen sowie eine Drahtballierung. Die Pflanzflächen sollen eine Größe von ca. 4 m² besitzen. Schutzbügel oder Poller verhindern eine Verdichtung des Wurzeltellers und eine Beschädigung des Stammbereiches.

Alle Pflanzarbeiten haben gemäß DIN 18916 zu erfolgen.

5.5 Festsetzungen zum Schutz von Wasser und Boden

- das von Dächern und Terrassen abfließende Wasser ist auf dem Grundstück zu versickern
- Im Straßenbereich wird durch eine Rigolenversickerung ein großer Teil des Oberflächenwassers versickert und dem Grundwasser wieder zugeführt
- die Stellflächen (7 Pkw) in der Wendeschleife der Planstraße C werden mit wasserdurchlässigem Rasenfugenpflaster hergestellt

6. EINGRIFFSBEWERTUNG

Die Bewertung des Eingriffs erfolgt auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Velgast, in den die Minimierungsmaßnahmen und Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft bereits eingearbeitet sind.

Bei der Bewertung des Eingriffs und der Bemessung der Kompensationsmaßnahmen ist die Vorbelastung der Fläche zu berücksichtigen, da der Eingreifer nach § 8 BNatSchG grundsätzlich nur zur Kompensation der durch ihn verursachten Beeinträchtigungen verpflichtet ist (Verursacherprinzip). Die Vorbelastung der Fläche ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung als hoch zu bewerten.

Das Plangebiet ist in seiner Gesamtheit nicht von höherer Bedeutung für den Naturschutz, das Landschaftsbild oder die Erholung der Bevölkerung. Die Bewertung des Eingriffs und die Bemessung der Kompensationsmaßnahmen kann daher ohne die bei empfindlichen Gebieten notwendigen Anpassungen erfolgen.

6.1 Eingriff in das Schutzgut KLIMA

Der Eingriff in das Schutzgut KLIMA ist als vernachlässigbar zu betrachten. Da negative Auswirkungen auf das Klima in aller Regel nicht kompensierbar sind, sind Flächen mit besonderer Bedeutung für das Klima schon auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung vom Eingriff auszuschließen.

Die verbleibende Beeinträchtigung des Geländeklimas wird durch die Pflanzbindung von Bäumen und Sträuchern sowie die Entsiegelung von Flächen kompensiert.

6.2 Eingriff in das Schutzgut BODEN

Die Versiegelung stellt aus den oben genannten Gründen grundsätzlich eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzgutes BODEN und Bodenwasserhaushalts dar. Ein Ausgleich ist nur durch die Entsiegelung einer Fläche oder durch die Umwandlung einer intensiv genutzten Fläche in eine naturnahe Fläche möglich. Ein Teilausgleich erfolgt durch die Entsiegelung auf dem Flurstück 115/20.

6.3 Eingriff in das Schutzgut WASSER

Der Eingriff in das Schutzgut Wasser ist gleichfalls auf die Versiegelung von Flächen zurückzuführen. Der Eingriff ist jedoch dadurch ausgeglichen, daß das auf den Grundstücken und im Straßenbereich anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken und im Straßenbereich versickert wird. Das anfallende Niederschlagswasser im Straßenbereich des 1. Erschließungsabschnittes wird über Regenwasserrückhaltebecken, in denen bereits ein Teil versickert und verdunstet, in die vorhandene Entwässerung abgeführt.

6.4 Eingriff in das Schutzgut LANDSCHAFTSBILD

Der Eingriff in das Landschaftsbild ist als nicht besonders schwerwiegend einzustufen, da das Landschaftsbild im Eingriffsgebiet durch die angrenzende Ortslage der Gemeinde Velgast schon relativ stark vorbelastet ist und das Gebiet nur untergeordnete Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung hat. Der Eingriff ist durch die vorgesehene Eingrünung, insbesondere die straßenbegleitenden Baumpflanzungen und die Anlage eines umlaufenden Grüngürtels um das zukünftige Wohn- und Sondergebiet, kompensiert.

Die Bepflanzung der privaten Hausgärten sorgt für eine optische Aufwertung und Einbindung der Wohnbebauung in die umgebende Landschaft.

6.5 Eingriff in das Schutzgut ARTEN und LEBENSGEMEINSCHAFTEN

Als nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes ist die Beseitigung oder Beeinträchtigung von Lebensräumen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz zu bewerten. Von besonderer Bedeutung für den Naturschutz sind:

- Sonderstandorte (feucht, trocken, quellig, besondere Bodenverhältnisse u. a.),
- Standorte seltener oder bedrohter Tier - und Pflanzenarten sowie
- Lebensräume von Tier - und Pflanzenarten, die nur mittel bis langfristig ersetzbar sind.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Velgast sind keine Lebensräume mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz vorhanden.

In Zukunft sorgen die Anlage des Grüngürtels (Feldgehölzhecke mit beidseitigem Saumstreifen), die naturnahe Gestaltung der Parkanlage (Streuobstwiese im Randbereich, Hochstaudenflur) und die Pflanzungen um den Spielplatz für eine Erhöhung der ökologischen Strukturvielfalt, so daß das Schutzgut ARTEN und LEBENSGEMEINSCHAFTEN langfristig eine Aufwertung erfahren wird.

7. BILANZIERUNG VON EINGRIFF UND AUSGLEICH

Tab. 1: Flächenverteilung vor dem Eingriff

Biotoptyp	Fläche
Intensivacker, Fläche I	115.214,32 m ²
Intensivacker, Fläche II	13.707,00 m ²
Straße (Bussiner Weg)	3.218,00 m ²
gesamt:	132.139,32 m²

Tab. 2: Eingriffsbedingte Versiegelung (Ausgleichsbedarf)

Biotoptyp	Berechnung	Fläche
Straßen (inkl. Fußwege und Straßenbegleitgrün)	15.199 m ² - 3.218 m ² (Bestand Bussiner Weg)	11.981,00 m ²
Wohnbebauung	75.895,52 m ² x 0,4 (GRZ von 0,3 + 0,1 für Terrassen und Auffahrten)	30.358,20 m ²
Stellfläche - Wendeschleife Planstraße C	87,5 m ² x 0,8 (teilversiegelt)	70 m ²
Sondergebiet DRK	21.535,50 m ² x 0,6 (GRZ)	12.921,30 m ²
gesamt:		55.330,50 m²

Tab. 3: Berechnung der Ausgleichsmaßnahmen

Biotoptyp	Flächengröße Anzahl der Bäume	Ausgleichskoeffizient Ausgleichsfläche	anrechenbare Fläche
Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:			
Feldgehölz (Breite 6 m)	6244,77 m ²	3,0	18.734,32 m ²
Saumstreifen mit Hochstauden (Breite 2,5 m)	2601,99 m ²	1,8	4.683,58 m ²
Extensives Grünland Flurstück 115/20	13.000,01 m ²	1,8	23.400,02 m ²
Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB:			
Randbereich Spielplatz, inkl. Regenwasserrückhaltebecken	5.513,25 m ²	2,0	11.026,50 m ²
Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB:			
Parkanlage (Hochstauden)	5.061,79 m ²	1,8	9.111,22 m ²
Baumpflanzungen:			
Planstraße A, B und C 16 - 18 cm Stammumfang	67 Stck.	20 m ²	1.340,00 m ²
Sondergebiet DRK 16 - 18 cm Stammumfang	30 Stck.	20 m ²	600,00 m ²
Spielplatz 14 - 16 cm Stammumfang	12 Stck.	20 m ²	240,00 m ²
gesamt:			69.135,64 m²

Der eingriffsbedingten Versiegelung von 55.330,50 m² steht eine anrechenbare Fläche für Ausgleichsmaßnahmen von 69.135,64 m² gegenüber, so daß die geplanten Ausgleichsmaßnahmen als ausreichend zu bewerten sind.

8. ZUSAMMENFASSUNG

Die geplanten Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in der Lage, die eingriffsbedingten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auszugleichen. Der nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG geforderte Ausgleich wird mit der Realisierung der im vorliegenden Grünordnungsplan erläuterten Maßnahmen erzielt. Eine Übernahme der Inhalte des Grünordnungsplanes in die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 2 (Teil A und B) der Gemeinde Velgast hat stattgefunden.

ANHANG

Anlage 1: Pflanzenliste mit Empfehlungscharakter

Arten für Laubgehölzhecken zur Einfriedung der Grundstücke:

- Acer campestre	2-3 Stck./lfm.
- Carpinus betulus	2-3 Stck./lfm.
- Crataegus monogyna	3-4 Stck./lfm.
- Fagus sylvatica	2-3 Stck./lfm.
- Ligustrum ovalifolium	4-5 Stck./lfm.
- Ligustrum vulgare	4-5 Stck./lfm.

Bepflanzung der Parkbuchten und Verkehrsinseln:

- Alchemilla mollis
- Euonymus fortunei var. vegetus
- Geranium macrorrhizum
- Hedera helix
- Hypericum 'Hidcote'
- Ligustrum vulgare 'Lodense'
- Mahonia aquifolium
- Potentilla fruticosa
- Ribes alpinum 'Schmidt'
- Rosa 'The Fairy'
- Spiraea x bumalda 'Anthony Waterer'

Anlage 2: Grünordnungsplan, Maßstab 1: 1000