

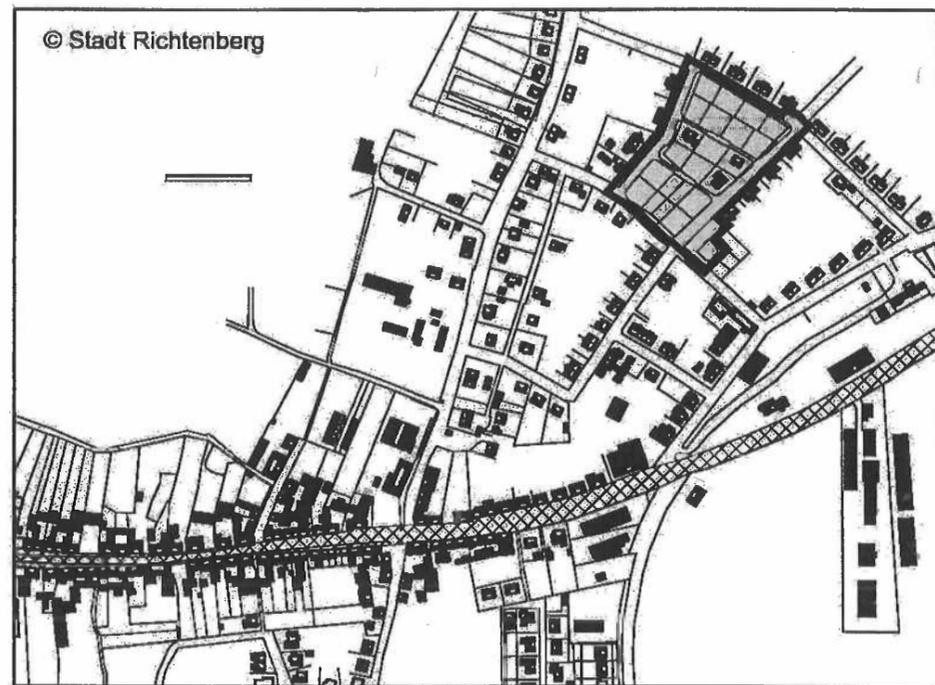
STADT RICHTENBERG

3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 3

Wohngebiet „In der Siedlung“

der Stadt Richtenberg

Begründung zur Satzung



Übersichtsplan M = 1:7500

Kreuzbruch, 15.09.2012

terra-in
Architektur- und Ingenieurbüro
Dr.-Ing. H.-W. Schneider
Kreuzbrucher Straße 26
16559 Liebenwalde/OT Kreuzbruch

Inhaltsverzeichnis

- 0. *Vorbemerkung*
- 1. Planungsstufen, Ziel und Zweck der Planung
 - 1.1 *Bisherige Entwicklung im Plangebiet und Anlass zur 3. Planänderung*
 - 1.2 *Ziel und Zweck der Planänderung*
 - 1.3 *Rechtsgrundlage*
 - 1.4 *Beteiligte Planungs- und Ingenieurbüros*
- 2. Lage des Bebauungsplangebietes und seine Abgrenzung
- 3. Grundlagen der Planung und Planungsvorgaben
- 4. Bestandserläuterung und gegenwärtige Nutzung
 - 4.1 *Plangebietsnutzung und Umgebungsbeschreibung*
 - 4.2 *Verkehrerschließung*
 - 4.3 *Freiräume*
 - 4.4 *Soziale Infrastruktur*
 - 4.5 *Technische Infrastruktur*
 - 4.6 *Schadstoffbelastung und Immissionen*
- 5. Planungsrechtliche Belange
 - 5.1 *Städtebauliches Konzept*
 - 5.2 *Flächenbilanz*
 - 5.3 *Wohnungen*
 - 5.3.1 *Anzahl der Einwohner*
 - 5.4 *Planungsrechtliche Festsetzungen*
 - 5.5 *Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V*
- 6. Verkehrerschließung und Stellplätze
- 7. Belange von Natur und Landschaft
 - 7.1 *Minimierung des Eingriffs*
 - 7.2 *Eingriffs- und Ausgleichsregulierung*
- 8. Immissionen
- 9. *Änderung bestehender Festsetzungen im Plan, Planteil A und Planteil B und Begründung dazu*

Anlage

Erläuterungsbericht zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Stadt Richtenberg

0. Vorbemerkung

Grundlage der 3. Änderung ist eine Abschrift des Bebauungsplanes Nr. 3 der Stadt Richtenberg in der Planfassung vom 22.09.2000.

Alle textlichen Änderungen und Einfügungen der Begründung gegenüber dem Stand des Satzungsbeschlusses des B-Planes, seiner 1. und 2. Änderung wurden zum Nachweis kursiv geschrieben. Weglassungen bzw. Löschungen von Textteilen werden folgend in Form der Tabelle 1 dokumentiert und begründet.

Änderungen der Festsetzungen im Planteil A und B werden in der Tabelle 2 dokumentiert und nachfolgend textlich begründet.

Tabelle 1 – Löschung von Texten –Dokumentation

Nr.	Pkt.	Seite	Abs.	Kennzeichnung der Textlöschung	Begründung
1	Deckblatt			mit örtlichen Bauvorschriften	keine örtlichen Bauvorschriften vorhanden
2	„			Entwurf	es liegt nunmehr der Vorentwurf zur 3. Änderung vor
3	1	3		entfällt vollständig	Neufassung des Pkt. 1 mit Unterpunkten Pkt. 1.1-Pkt. 1.4
4	2	3		wie vor	Neufassung des Pkt. 2
5	3	3		...zurzeit in Aufstellung befindlichen	FNP bereits in Kraft
6	4.1	4	1	...und wird derzeit... sowie als Übungsgelände für die freiwillige Feuerwehr...	nicht mehr zutreffend
7	4.1	4	3	„keine“ Bebauung	nicht mehr zutreffend, derzeit sind 3 Parzellen bebaut
8	4.1	4	5	„Der kostenmäßige Mehraufwand für die Gründung...“	entfällt wegen Ummutzung von WA auf öffentliches Grün
9	4.2	4	1	„Sie sind Bestandteil des B-Planes“	nur Teichstraße und Weberstraße sind noch Bestandteil
10	4.2	4	2	„Papenbergstraße“	Papenbergstraße wurde zu „An der Feuerwehr“ umbenannt
11	4.3	4	1	„Das B-Plangebiet ...von ca. 850 m ² aus...“	nicht mehr zutreffend, Neuformulierung
12	4.4	5	1	„Grund- und Hauptschule befinden sich in unmittelbarer Nähe“	nicht mehr zutreffend, Grund- und Hauptschule wurden nach Franzburg verlegt
13	4.5	5	2	„...im Feuerlöschbereich bereitgehalten. Entfernung zum Plangebietszentrum ca. 100 m“	nicht mehr zutreffend, Löschwasser wird dem Trinkwassernetz entnommen
14	5.2	6	1	„Flächennutzung...“	nicht mehr zutreffend, wird neu aufgeteilt
15	5.3	6	1	„...19 Einfamilienhäuser mit 19 Wohnungen vor...“	Anzahl und Bebauung entsprechen nicht den Erfordernissen neu: Anzahl 12; Bebauung E,D
16	5.3.1	6		„19 Wohnungen x 2,3 Einwohner...“	Aktualisierung auf 12 EFH

17	5.5	8		„örtliche Bauvorschriften“	richtig muss es heißen: „Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M V
18	6	9		„Besucher“ ... „Öffentlicher Stellplatzbedarf...“	kein Bedarf an öffentlichen Stellplätzen an dieser Stelle, da Parken auf den neu hergestellten Straßen (Teichstraße, Weberstraße) sowie Sandstraße und Straße an der „Feuerwehr“ möglich
19	7.1	10		a) entfällt, Rasenfläche vorhanden	kein Bedarf an öffentlichen Stellplätzen, da Parken auf den neu hergestellten Straßen (Teichstraße, Weberstraße) sowie Sandstraße und Straße an der „Feuerwehr“ möglich
20	7.2	10		Text vollständig gelöscht	neuer Text
21	8	10	2	„...und der damit um ca. 44 EW steigende Bewohnerzahl...“	mur noch 12 EFH, Faktor 2,3 ist fraglich
22	9	10		kompletter Pkt. 9 wird gelöscht	Angaben nicht erforderlich
23	10	11		Anstrich 1 und Anstrich 2	Neufassung entsprechend aktueller Rechtsgrundlagen und Verlagerung als Pkt. 1.3
24	11	11		Pkt. 11	wird zu Pkt. 9
25	9	2		Pkt. 9 des Inhaltsverzeichnisses entfällt	wird gesondert behandelt
26	5.4	6		Art und Maß der baulichen Nutzung	Unter diesem Punkt sind sowohl Festsetzungen gemäß § 9(1) Pkt. 1 als auch § 9(1) Pkt. 2 enthalten. Insoweit ist die Überschrift irreführend neu: „Planungsrechtlichen Festsetzungen“
27	5.4	8	4	Drempel sind zulässig	entfällt wegen Neudefinition des Geschossbegriffes in der Landesbauordnung M-V 2006
28	5.5	8	5	Gaubengestaltung	entfällt. da in B-Plan nicht festgesetzt
29	5.5	8	6	Werbeanlagen	entfällt, da nicht begründbar, Regelung erfolgt durch LBauO M- V 2006
30	5.5	8	7	Anbringen ... Fernsehanlage	entfällt, da im B-Plan nicht festgesetzt
33	5.4	8	4	Von den Nutzungen, die als Ausnahme ...	entfällt, für nichtstörendes Gewerbe nicht begründbar, nichtstörendes Gewerbe stört nun mal nicht

					Anlagen für Verwaltung stören insoweit, als dass das Wohngebiet durch Fremde frequentiert wird, die zu den Bewohnern keine Beziehung haben und den Autoverkehr erhöhen (Lärmschutz vorbeugend)
--	--	--	--	--	--

1. Planungsstufen, Ziel und Zweck der Planung

1.1 Bisherige Entwicklung im Planungsteil und Anlass zur 3. Planänderung

Mit Datum 22.09.2000 trat der Bebauungsplan Nr. 3 „In der Siedlung“ in Kraft und mit Datum 30.08.2004 wurde der Bebauungsplan durch die 1. und 2. Änderung konkretisiert. Die 1. und 2. Änderung wurde bisher nicht in den B-Plan, Planteil A und B eingearbeitet.

Bis zum heutigen Zeitpunkt wurden von den ursprünglichen 19 Parzellen nur 3 Parzellen bebaut. Gründe dafür sind vorrangig in der geringen Größe der Grundstücke und dem schlechten und mit Hausmüll durchsetzten Baugrund im Südteil des B-Plangebietes zu sehen.

Dagegen wurde die im B-Plan nordwestlich gelegene Fläche mit bestem Baugrund als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Bei der Überprüfung der Straßenflächen wurde festgestellt, dass die Breite der Straßengrundstücke der Verbindungsstraßen Weberstraße-Teichstraße zu gering bemessen ist, Rückenstützen und darunter befindliche Trag- und Frostschutzschichten befinden sich auf bereits gebildeten und vermessenen Flurstücken. Die Straßenaufweitungen in den Knotenpunkten entsprechen nicht den Erfordernissen der Schleppkurven von Entsorgungsfahrzeugen. Bis zum heutigen Zeitpunkt wurden die Teichstraße und die Weberstraße grundhaft erneuert, wodurch das B-Plangebiet aufgewertet wurde.

Durch die Stadtvertretung der Stadt Richtenberg wurde am 02.05.2011 beschlossen, durch eine weitere Änderung des B-Planes die erkannten Mängel abzustellen, um in Zukunft eine Vermarktung des Plangebietes voranzubringen.

1.2 Ziel und Zweck der Planänderung

Die wesentlichen inhaltlichen Aspekte werden durch die in der Zielstellung des Änderungsbeschlusses genannte Neufestsetzungen oder geänderten Festsetzungen bestimmt:

- a) Umnutzung des südlich gelegenen Quartiers von WA zu Ausgleichsflächen
- b) Umnutzung der Ausgleichsfläche im Nordwesten des Plangebietes zu WA-Fläche
- c) Vergrößerung der Baugrundstücke bzw. Verkleinerung der Anzahl im nördlichen Bereich
- d) Neugestaltung Verbreiterung des Straßengrundstücks Nord
(Verbindungsstraße zwischen Teichstraße und Weberstraße-Nordverbindung)
- e) Wegfall der Verbindungsstraße, südlich gelegen.

- f) Wegfall der Parkfläche vor dem Kleingewässer (Feuerlöschteich) und Umnutzung zu Ausgleichsfläche. Neuordnung einer Fläche zur Aufstellung von Glascontainern.
- g) Errichtung einer Parkfläche vor der Zahnarztpraxis
- h) Alle Festsetzungen des B-Planes werden geprüft und wenn erforderlich, auf einen aktuellen Stand gebracht.
- i) Einarbeitung der wegen Verfahrensfehler nicht gültigen 1. und 2. Änderung des B-Planes Nr. 3

1.3 Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Richtenberg wird geändert auf Grundlage der Neufassung des Baugesetzbuches vom 23. September 2001, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 29.07.2011 und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 18.04.2006 in der derzeit gültigen Fassung.

Für diesen B-Plan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der Fassung vom 30.07.2011.

1.4 Beteiligte Planungs- und Ingenieurbüros

Das Änderungsverfahren wird unter Beteiligung des

Architektur- und Ingenieurbüro
Dr.-Ing. Horst-Werner Schneider
Kreuzbrucher Straße 26
16559 Liebenwalde/OT Kreuzbruch

Vermessungsbüro Krawutschke, Meißner, Schönemann
Hainholzstraße 6a
18435 Stralsund

durchgeführt.

2. Lage des Bebauungsplangebietes und seine Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich liegt in der Flur 1, Gemarkung Zandershagen und wird durch äußere Grenzen gekennzeichnet, im Einzelnen:

- im Norden bis zur Sandstraße
- im Osten durch die Teichstraße einschließlich
- im Süden bis zur Straße „An der Feuerwehr“
- im Westen durch die Weberstraße einschließlich.

Diese Grenzen umfassen die nachfolgend aufgezählten aktuellen Flurstücke, von denen ein großer Teil aus Kostengründen betreffend der Neuordnung verschmolzen werden müssen (siehe auch Tabelle 2, Pkt. 2 und Begründung dazu).

142/34, 142/32, 142/22, 142/23, 117/1, 117/2, 117/3, 117/4, 117/5, 117/7, 117/8; 117/9; 117/14, 117/16, 116/2, 116/3, 116/4, 116/5, 116/6, 116/7, 116/8, 116/9, 115/1, 115/2, 115/3, 112/3, 112/4, 112/5, 189/9, 189/10, 142/12, 142/13, 142/18, 142/24, 142/25, 142/38, 142/40; 142/17, 142/19, 117/10, 117/11, 117/12, 117/13, 117/15, 117/16, 142/26, 142/27, 42/1, 142/16, 114/1, 189/11, 142/31, 142/33, 142/35, 142/37, 142/39.

3. Grundlagen der Planung und Planungsvorgaben

Im Ergebnis der Stadtvertreterversammlung vom 15.01.1996 zum Thema „Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 3“ wurde die Aufstellung des B-Planes beschlossen.

Die Bezeichnung des B-Planes „Alter Sportplatz“ wurde mit Präzisierung der Aufgabenstellung geändert und trägt jetzt die Bezeichnung „In der Siedlung“.

Grundlage der Beschlussfassung war die Empfehlung des Bauausschusses der Stadt Richtenberg vom 05.12.1995 und des Hauptausschusses vom 09.01.1996.

Die gemäß Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 03.05.2005 sowie regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern vom August 2010 als ländliche Zentralorte ausgewiesenen Städte Richtenberg und Franzburg sollten innerhalb ihrer Stadtgebiete Wohnbauflächen bereitstellen.

Damit wird weitestgehend der Abwanderung in angrenzende Gemeinden, die keine zentralörtliche Funktion haben, vermieden.

Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als Wohnstandort aus.

Des Weiteren wurden im Ergebnis der Beratungen vom 08. Dezember 2003 und 19. Juli 2004 die 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

4. Bestandserläuterungen und gegenwärtige Nutzung

4.1 Plangebietsnutzung und Umgebungsbeschreibung

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Nordosten der Stadtgrenzen.

Das Gebiet ist in der Nordsüdachse fast eben, in der Westostausdehnung steigt das Gelände von West nach Ost um ca. 70 cm.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich außer einem nicht mehr genutzten Brunnen im Nordwesten des Gebietes eine Bebauung dreier Parzellen.

In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich eingeschossige Siedlungsbebauung als Straßenrandbebauung der 4 bereits unter Punkt 2 erwähnten Straßen.

Dabei handelt es sich fast ausschließlich um Doppelwohnhäuser. Die Fläche des B-Plangebietes wurde von der Stadt ursprünglich für die Wohnbebauung erworben. Durch die Ereignisse der Baugrunduntersuchung vom Dez. 1996 ist festgestellt, dass die Bebauung des südlichen Quartiers infolge ungünstiger Baugrundsichtung nur mit erhöhtem Gründungsaufwand bebaubar ist.

Darüber hinaus wurden im Baugrund Hausmüllschichten größerer Mächtigkeit vorgefunden.

4.2 Verkehrserschließung

Die unter Pkt. 2 genannten Straßen bilden um das B-Plangebiet einen Ring und stellen damit eine ausreichende Verkehrserschließung dar.

Die *Sandstraße* und die *Straße „An der Feuerwehr“* stellen Verbindungsstraßen zwischen Feld- und Bahnhofstraße dar, die wiederum in die Lange Straße als Ortsdurchfahrtsstraße münden.

4.3 Freiräume

Im Südteil des B-Plangebietes wird eine öffentliche parkähnliche Grünfläche ausgewiesen, die mit Gehwegen durchzogen ist. Darüber hinaus befinden sich in weniger als 500 m Entfernung östlich gelegene größere Freiräume (Bereich Bahnhofstraße).

4.4 Soziale Infrastruktur

Das Plangebiet des B-Planes liegt im Einzugsbereich von

- Einkaufsstätten von Lebensmittel in der Feldstraße, Entfernung ca. 400 m, Plus-Markt am westl. Stadtrand ca. 1.400 m, Aldi-Markt ca. 600 m entfernt.
- Ein Kindergarten befindet sich an der Kreuzung Lange Straße – Bahnhofstraße, Entfernung zum Zentrum des B-Plangebietes ca. 350 m.
- Die ärztliche Versorgung kann über einen niedergelassenen Allgemeinmediziner und Zahnärzte erfolgen.

4.5 Technische Infrastruktur

- Trinkwasserversorgung ist über das vorh. Versorgungsnetz der Sand-, Weber-, Papenberg- und Teichstraße möglich.
- Die Ableitung des Regenwassers ist über die im Oktober/November 1996 gebaute Betonrohrleitung DN 300 vorgesehen.
Vorsorglich sollte das Regenwasser auf den Baugrundstücken für gärtnerische Zwecke genutzt werden.
Löschwasser wird im Brandfall *dem Trinkwassernetz entnommen.*
- Das Schmutzwasser wird über die zeitgleich hergestellte Schmutzwasserleitung aus Steinzeug DN 200 abgeleitet.
- Der Erdgasanschluss ist über vorhandenes Leitungssystem gleichfalls möglich. Ebenfalls ist der Fernmeldeanschluss möglich.

4.6 Schadstoffbelastungen und Immissionen

Schadstoff- oder Immissionsbelastungen durch den Straßenverkehr werden infolge des geringen Verkehrsaufkommens nicht erwartet.

Emittierte gewerbliche Nutzung ist im Plangebiet nicht vorgesehen.

5. Planungsrechtliche Belange

5.1 Städtebauliches Konzept

Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht den Bau von Einzelhäusern als Einfamilienhäuser und Doppelhäuser vor. Insoweit wird der angrenzenden Bebauung der Teichstraße, Sandstraße und Weberstraße Rechnung getragen. Mit der Bebauung des Plangebietes wird eine Komplettierung der Wohnsiedlung im Nordosten der Stadt Richtenberg erreicht. Die Beibehaltung der Siedlungsstruktur ist gefordert.

Aufgrund der eingeschränkten Bebaubarkeit des Südteils des B-Plangebietes und der im Umfeld mangelnden Grünstruktur wird hier ein kleiner Stadtpark (parkähnliche Grünfläche) vorgesehen.

Infolge der Vergrößerung der Baugrundstücke im Norden des Plangebietes ist die Anlage von Hausgärten mit Großbäumen möglich und somit wird das Plangebiet an die Umgebung grünordnerlich angepasst bzw. wertet das Umfeld von Erholungswert auf.

5.2 Flächenbilanz

<u>Flächennutzung außerhalb der Wohnbaunutzung</u>	<u>Fläche in m²</u>
straßenseitige Erschließung, Parkflächen u. Gehwege	2.488,08
Grünfläche (Straßenbegleitgün u. Wiese am Teich)	1.488,72
Wasserflächen	227,32
Versorgungsflächen	50,05
Pflanzflächen (Bäume u. Sträucher ö. u. priv. sowie Pumpe)	3.863,62
<u>Wohnbauflächen</u>	
1. Flächen der Anpflanzung und gärtnerische Nutzung	3.073,79
2. überbaubare Flächen	3.397,39
3. Stellplatzflächen (in 2. enthalten)	
Plangebiet	<u>14.588,97</u>

5.3 Wohnungen

Die Bebauung des B-Plangebietes sieht den Bau von 12 Einfamilien- und/oder Doppelwohnhäusern vor.

5.3.1 Anzahl der Einwohner

In Richtenberg wird mit einem durchschnittlichen Haushaltsfaktor von 2,3 Einwohnern je Wohnung gerechnet. Es ist damit zu rechnen, dass die Nutzung des B-Plangebietes vorwiegend von Familien mit Kindern vorgesehen wird, so dass der Haushaltsfaktor beibehalten wird.

12 Wohnung x 2,3 Einwohner = 28 Einwohner

5.4 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Bereitstellung des B-Plangebietes durch die Stadt Richtenberg erfolgt zur Wohnbaunutzung. Plangebiet und Umgebung dienen fast ausschließlich dem Wohnen, deshalb erfolgt die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO und in

Anlehnung an die Umgebungsbebauung wird die Grundflächenzahl (GRZ) wird hier mit 0,35 festgesetzt.

Tankstellenbau ist auch als Ausnahme unzulässig, da ein zusätzliches Verkehrsaufkommen die Wohnruhe im WA stören würde und die geplanten Erschließungsstraßen zusätzlichen Verkehr ungenügend aufnehmen würden.

Darüber hinaus fehlt der Bedarf, da die nächste Tankstelle in 500 m Entfernung vorhanden ist. Gartenbaubetriebe würden der Bebauung durch großen Flächenbedarf entgegenstehen; sie sind deshalb im WA, auch als Ausnahme, nicht zugelassen. *Insoweit werden nur die Nutzungen des § 4 Abs. 3, Nr. 4 +5 (BauNVO) ausgeschlossen.*

Um die Bebauung im Plangebiet der umgebenden Bebauung anzupassen, werden GRZ mit 0,35 *und die Zahl der Geschosse auf II* festgesetzt.

Sowohl diese als auch die Festsetzung der Sockelhöhe als gemittelte Höhendifferenz zwischen minimalstem und maximalstem Abstand zwischen OKF/EG und natürlicher Geländehöhe von 35 cm soll großvolumiger Kubatur der Wohnhäuser entgegenwirken.

Unter dem Aspekt der bestmöglichen Flächennutzung bei lockerer Bebauung ist die offene Bebauung festgesetzt.

PKW-Stellplätze werden auf den Grundstücksauffahrten als verträglich angesehen.

Carpports oder Garagen sind als Grenzbebauung zulässig.

5.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V

- Die Bebauung im Plangebiet soll einen weitestgehend einheitlichen Charakter haben, um an das umgebende Siedlungsgebiet angepasst zu sein. *Örtliche Bauvorschriften durch Satzung wurden allerdings bisher von der Stadt Richtenberg nicht erlassen.*
- Es werden Dachformen als Satteldach und Krüppelwalmdach *sowie Walmdächer* mit einer Mindestdachneigung von 25 bis 45 ° festgesetzt. *Diese Festsetzungen entsprechen den Beschlüssen der Stadtvertreter vom 08.12.2003 und vom 19.07.2004 (1. und 2. Änderung des B-Planes). Wegen Verfahrensfehler betreffend der Nichtbeteiligung der Betroffenen erlangten diese Festsetzungen keine Gültigkeit. Aufgrund der Nachfrage an Gebäuden im Bungalowstil und der Dachgestaltung als Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach mit Dachneigungen zwischen 25 ° und 45 ° und insbesondere mit dem Wunsch nach altersgerechtem Wohnen hat die Stadt Richtenberg diese Änderungen/Ergänzungen vorgesehen.*
Die Dachdeckung muss aus rotem, anthrazitfarbenem oder braunem Material bestehen. *(siehe auch Anstrich 1)*
- Für die Fassadengestaltung sind der Putzbau mit hellen Putztönen und die Klinkerfassade festgesetzt. *Somit wird betreffend Dachneigung, Dachdeckung und Fassadengestaltung dem Charakter der Bebauung außerhalb des Planungsgebietes und auch innerhalb des Planungsgebietes (mithin sind bereits 3 Parzellen bebaut) entsprochen.*
- Nebengebäude, wie Garagen und Carports, dürfen neben den Dachformen der Wohnhäuser auch flachgeneigte Dächer haben (Dng. 5-35°). *Dadurch wird auch für die Nebengebäude eine große Variabilität der baulichen Gestaltung bewirkt.*
- Grundstückseinfriedungen an Verkehrsflächen sollen als Holzstaketenzäune, Scherengitter (Jägerzäune) oder zur Erlangung eines höheren Gehölzanteils in den

relativ kleinen Gärten aus geschnittenen, dornelosen Hecken bis zur Höhe von 1 m bestehen, um die Einsehbarkeit in den Vorgartenbereich zu gewährleisten.

- Einfriedungen zum Nachbargrundstück dürfen als geschnittene Hecke oder Drahtzaun bis 1,5 m Höhe ausgeführt sein. *Die Gestaltung der Einfriedungen entspricht somit dem externen Umfeld des B-Plangebietes und verhindert den so genannten „Burgenbau“. Außerdem entspricht die Einsichtnahme in den Vorgarten dem allgemeinen Interesse an der Beobachtung der Gartengestaltung. Dornelose Hecken vermeiden die Verletzungsgefahr der Fußgänger, insbesondere der Kinder.*

6. Verkehrserschließung und Stellplätze

Die Breiten der Erschließungsstraßen orientieren sich am Begegnungsfall PKW/PKW und an den dazu gegebenen Empfehlungen für Erschließungsstraßen der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (EAE 85).

Im Bereich der Straßenaufweitungen ist der Begegnungsfall PKW/LKW möglich.

Der Ausbau der Kurvenradien muss eine Befahrbarkeit mit Müllfahrzeug, Feuerwehr und Möbelwagen mit Anhänger ermöglichen. *Entsprechende Korrekturen wurden vorgesehen.*

Als Straßen- und Gehwegbelag sind Betonverbundsteine vorgesehen. *Allerdings ist zu vermerken, dass die Weberstraße entgegen dieser Festsetzung mit einer Schwarzdecke ausgebaut wurde. Die Teichstraße wurde mit Betonpflaster befestigt.*

Folgende Fahrbahnbreiten sind vorhanden:

	<i>Straßenbreite</i>	<i>Grundstücksbreite</i>
	<i>(m)</i>	<i>(m)</i>
<i>ausgebaute Weberstraße</i>	5,0	5,85
<i>ausgebaute Teichstraße</i>	4,9	i. M. 7,00
<i>Straße A</i>	3,55	5,55
<i>Stichstraße B</i>	3,50	4,20

die Verbreiterung der Fahrhahn Straße A

war erforderlich, um den Bedingungen der Müllentsorgung

gerecht zu werden, entsprechend war auch die Breite

des Straßengrundstücks zu verändern. Dabei muss beachtet werden, dass sich der Straßenunterbau im öffentlichen Bereich befindet.

Die Stichstraße B wird nicht über den Bestand hinaus ausgebaut. Das angrenzende Wohngrundstück Nr. 11 wurde jeweils hälftig an die Eigentümer der Parzellen 10 und 12 verkauft. Eine katasterliche Teilung des Grundstückes Nr. 11 steht noch aus. Die Stichstraße D ermöglicht für die Parzellen Nr. 10 und 12 eine 2. Zufahrt. Eine Entsorgung von Abfällen erfolgt an der angrenzenden Weberstraße.

Entsprechend dieser Vorgaben wurde die Entwässerung der Teichstraße, Weberstraße und der Sandstraße konzipiert. Das 1996 gebaute Kanalsystem entwässert Niederschlagswasser über die Sandstraße, nachfolgend Feldstraße in den Graben 25/9/3-1. Da die Stichstraße B nicht ausgebaut wird, ist eine gesonderte Entwässerung erforderlich. Die Planstraße A erhält aufgrund der geringen Fläche und der Versickerungsfähigkeit des Bodens eine Muldenversickerung. Der Antrag zur wasserrechtlichen Erlaubnis zum Einleiten in den o. g. Graben 25/9/3-1 wurde gestellt. Für die Beseitigung des Niederschlagswassers auf den Bauflächen wurde gleichermaßen Antrag auf Versickerung gestellt.

Die Fußwegbreite beträgt generell 1,50 m.

Stellplätze für PKW sind generell auf den Grundstücken selbst vorzusehen.
Für *Patienten der Zahnarztpraxis* ist ein Parkplatz mit 4 Stellplätzen festgelegt, davon ist ein Stellplatz behindertengerecht auszubauen. *Parkmöglichkeiten in ausreichender Zahl können in der „Sandstraße“ und der Straße „An der Feuerwehr“ von den Anwohnern und Besuchern genutzt werden. Insbesondere kann die Sandstraße für die ansässige Fahrschule genutzt werden.*

7. Belange von Natur und Landschaft/Bodenschutz/Altlast

Durch die Bebauung der bisher unbebauten Flächen des B-Plangebietes wird ein erheblicher Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes M/V vorgenommen. Der Eingriff in die Natur besteht im Wesentlichen in der Beseitigung der Vegetation und der damit in Verbindung stehenden Fauna.

Es werden Flächen zu versiegeln sein, die bisher zur Versickerung zur Verfügung standen.

Mit der Ableitung von Regenwasser werden sich die Abflussverhältnisse verschärfen, Vorfluter werden den erhöhten Abfluss aufnehmen müssen. *Aufgrund des vorliegenden Bodengutachtens ist auf den Parzellen 13 bis 16 bei Grabungen zum Anlegen der Flächen für Bäume und Sträucher mit Funden von Hausmüll zu rechnen. Der Hausmüll ist gesetzeskonform zu entsorgen. Das Fachgebiet Umweltschutz des Landkreises Vorpommern-Rügen ist zu informieren, um festzustellen, um welche Art von Müll es sich handelt. Auf der Planzeichnung wurde der Bereich eventueller Müllfunde gekennzeichnet.*

7.1 Minimierung des Eingriffs

Um den Eingriff so gering wie möglich zu halten, sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- a) Flächen, die als Parkplatz ausgewiesen sind, müssen mit wasserdurchlässigem Material belegt sein, das eine Niederschlagsversickerung ermöglicht.
- b) Auffahrten zu den Grundstücken sind mit Materialien zu befestigen, die ein Versickern von Niederschlagswasser ermöglichen (durchbrochene Bodenbefestigungsplatten, Rasengitter, Schotterrasen).

7.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (siehe Anlage) weist eine positive Bilanz aus, das heißt, der Eingriff könnte vollständig kompensiert werden.

8. Immissionen

Das Verkehrsaufkommen wird mit der Bebauung des Plangebietes in der Wohnsiedlung steigen.

Durch die Bebauung mit der geringen Anzahl von 12 Wohnhäusern ist jedoch nicht mit einer wahrnehmbaren Belastung durch Immissionen zu rechnen.

9. Änderungen bestehender Festsetzungen im Plan, Planteil A und Planteil B und Begründung dazu

Tabelle 2 – Änderung der Festsetzungen im Plan, Teil A und B

Nr.	Änderung/Änderungsbereich	PT	bestehende Festsetzungen	neue Festsetzungen
1	Planzeichnung Geltungsbereich	A	<ul style="list-style-type: none"> - im Norden durch die Sandstraße - im Osten durch die Teichstraße - im Süden durch die Papenbergstraße - im Westen durch die Weberstraße <p>Aufzählung aller Grundstücke gemäß Pkt. 2</p>	<ul style="list-style-type: none"> - in Norden bis zur Sandstraße - im Osten durch die Teichstraße einschließlich - im Süden bis zur Straße „An der Feuerwehr“ - im Westen durch die Weberstraße einschließlich
2	Planzeichnung neue Grundstücksgrenzen nördliches Quartier	A	- Flurstücke gemäß B-Planurfassung: 142H; .142K; .142L; .142M; .142N; .142P; .117S; .117T; .117U; .117P; .117N; .117M; .117L; .117K; 117R	142/32, 142/22, 142/23, 142/24, 142/25, 117/1, 117/2, 117/3, 117/4, 117/5, 117/6, 117/7, 117/8, 142/34 Verschmelzung ist vorgesehen
	südliches Quartier	A	- Flurstücke gemäß B-Planurfassung .142A; .142B; .142C; .142D; 189B; .189C; .116A; .116B; .116C; .116F; .116D; .116E; .117B; .112S; .112B; .112C; .115A; .115B; .	Verschmelzung ist vorgesehen 142/13; 142/40; 142/12; 142/38; 116/6; 116/8; 116/7; 116/2; 116/3; 116/4; 117/14; 115/2; 115/1; 115/3; 116/5; 116/9;
	mittleres Quartier	A	142G; 117F; 117G; 117H; 142R; 142F; 117E; 117D;	142/19 117/10 117/11 117/12 142/26 142/18 117/16 117/15

			117A; 117C; 142F	117/13 142/27 142/17																
	<u>Straßen:</u> • Straße A • Straße B • Teichstraße • An der Feuerwehr • Weberstraße • Sandstraße • Teichgrundstück	A	117K 146A 112A 114 116G 115C 189/7 142/16 189 A 42/1	117/9 146/1 114/1 189/11 142/16 142/31 142/33 142/35 142/37 142/39 112/4 112/5 112/3 189/9 189/1 42/1																
3	Planzeichnung Teichstraße	A	angenommener Leitungsverlauf	entfällt																
4	Planzeichnung, Planzeichenerklärung Teichstraße Weberstraße Papenbergstraße Sandstraße Straße A Straße B	A	Sichtdreiecke	entfallen																
5	Planzeichnung, Planzeichenerklärung der Nutzungsschablone	A	- Nordteil <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td>WA</td> <td>I</td> </tr> <tr> <td>0,3</td> <td>SD, KW</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td></td> </tr> <tr> <td>0</td> <td>35°-45°</td> </tr> </table>	WA	I	0,3	SD, KW	5		0	35°-45°	- <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td>WA</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>0,35</td> <td>SD, KW, W</td> </tr> <tr> <td></td> <td>D</td> </tr> <tr> <td>0</td> <td>25°-45°</td> </tr> </table>	WA	II	0,35	SD, KW, W		D	0	25°-45°
WA	I																			
0,3	SD, KW																			
5																				
0	35°-45°																			
WA	II																			
0,35	SD, KW, W																			
	D																			
0	25°-45°																			
zu 5			- Mittelteil wie vor - Südteil wie vor	- wie vor entfällt																
6	Planzeichnung, Planzeichenerklärung zulässige Bebauung	A	nur Einzelhausbebauung zulässig	Einzelhaus- und Doppelhausbebauung zulässig																
7	Planzeichnung Straßengrundstück A	A	<ul style="list-style-type: none"> • Straßenbreite 3,02 m • mittlere Aufweitung 5,0 m 	<ul style="list-style-type: none"> • Straßenbreite 5,55 m • Fahrbahnbreite 3,55 m • Veränderung der Aufweitungen Weberstraße und Teichstraße 																

				gemäß Schleppkurve der Entsorgungsfahrz eug
8	Planzeichnung Straßengrundstück B	A	<ul style="list-style-type: none"> • Straßenbreite 3,02 m • Verbindung zwischen Weberstraße und Teichstraße 	<ul style="list-style-type: none"> • Straßenbreite 4,25 m • Fahrbahnbreite 3,5 m • Gestaltung als Stichstraße, keine Verbindung zwischen Weberstraße und Teichstraße
9	Planzeichnung Nordteil Planzeichnungserkl ärung Nutzungsregelunge n	A	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	<ul style="list-style-type: none"> - Umnutzung zu Baugrundstücke - Umnutzung zu öffentlicher Grünfläche (Standort Pumpe)
10	Planzeichnung Bebauung	A	Baugrenzen	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassung der Baugrenzen an die neugestalteten Straßenbegrenzung sglinien und Grünflächen (Pumpe) und bereits realisierter Bebauung
11	Planzeichnung Grundstück	A	Grundstücksgrenzen	Neuordnung der Grundstücksgrenzen
12	Planzeichnung Grundstück	A	Größe der Grundstücke	entfällt
13	Planzeichnung Grundstück	A	Größe der Straßenabschnitte und der Grundstücksgrenzen in m	entfällt
14	Planzeichnung Südteil	A	Bauweise, Baugrenze	entfallen, Neuordnung zu <ul style="list-style-type: none"> • Flächen zum Anpflanzen von • Bäumen und Sträuchern • Verkehrsflächen (öffentlich)
15	Festsetzungen	B	Ausgleichsmaßnahmen Pkt. 6 Anstrich 1+3 und 2, Satz 1 entfällt	Neuformulierung der Festsetzungen

16	Planzeichnung Ostteil (Teichgrundstück)	A	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkplätze)	Verlagerung in die südliche Grünfläche
17	Planzeichnung Ostteil (Teichgrundstück) Planzeichenerklärung	A	Anpflanzen von Sträuchern	entfällt zu Gunsten öffentlicher Grünfläche
18	Planzeichnung Ostteil (Teichgrundstück) Planzeichenerklärung	A	öffentliche Grünfläche (Teichgrundstück)	Fläche für Abfall
19	Planzeichnung Teichstraße Weberstraße	A	Straßenbegrenzungslinie	Präzisierung durch Einzeichnen der zwischenzeitlich errichteten Straßenverkehrsflächen
20	Planzeichnung	A	Stand: 25.05.1998	Stand 05.03.2012
21	Zeichnung	A	Geländehöhen im Südteil	Geländehöhen im Südteil entfallen
22	Planzeichnung Südteil Planzeichenerklärung	A	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	neu: Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich
23	Planzeichnung Planzeichenerklärung	A	Flurstücksgrenzen zukünftig wegfallend	entfällt
24	Planzeichenerklärung	A	Straßenprofile der Erschließungsstraße	entfällt
25	Planzeichenerklärung	A	vorhandene Grundstückseinfriedung	entfällt
26	Planzeichnung Grenzpunkt	A	Grenzpunktdarstellung als Quadrat (nur PZ, in PZE nicht erklärt)	entfällt
27	Planzeichnung Planzeichenerklärung Ausgleichsmaßnahmen	A	keine	anzupflanzende Bäume
28	Planzeichen Planzeichenerklärung	A	keine	Schwengelpumpe
29	Planzeichnung Westteil im südlichen Quartier	A	Bauparzelle 14	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 4mal parken
30	Verfahrensvermerke	B	keine betreffend frühzeitiger Bürgerbeteiligung	frühzeitige Bürgerbeteiligung

31	Pkt. 2, Anstrich 4	B	„Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ...“	entfällt
32	pkt. 4 Anstrich 3	B	„Drempel sind zulässig“	entfällt
33	Pkt. 4, Anstrich 7	B	„Werbeanlagen sind...“	entfällt
34	Planzeichenerklärung	A	Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV. vom 18.12.1990)	Ergänzung: (...in der Fassung vom 30.07.2011)
35	Füllschema	A	Vollgeschosse	entfällt. vom: „Geschosse“, wegen Neudefinition des Geschossbegriffes in der LBauO M-V 2006
36	Planzeichen	A	Darstellungen ohne Normcharakter	Neu: Flurstücksgrenzen
37	Pkt. 2	B	2. Maß der baulichen Nutzung (§ Abs. 1...)	entfällt
38	Pkt. 2 Anstrich	B	- Es sind ebenerdige...	Neuformulierung und Erweiterungen: 2. Nebenanlagen und ebenerdige, offen und geschlossene Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9(1) Nr. 2 BauGB sowie § 14 und 23 Abs. 3 BauNVO)
39	Pkt. 2 Anstrich 2	B	- Als Ausnahme...	Neu: Pkt. 3 sowie Bezugnahme auf § 23(3) BauNVO
40	Pkt. 2 Anstrich 3	B	- Höhenlage...	Anstrich wird mit 4 nummeriert
41	Pkt. 2 Anstrich 4	B	- Im WA sind...	entfällt, siehe Neuformulierung Pkt. 38 der Tab.2: 2. Nebenanlagen
42	Pkt. 3	B	3....	Nummerierung 3. entfällt Neueinordnung nach „Bauordnungsrechtliche Festsetzungen“
43	Pkt. 4	B	4....	Nummerierung 4. entfällt
44	Bauordnungsrechtliche...	B	keine zu Solaranlagen	neue Festsetzung: 6. Solaranlagen auf Dächern sind grundsätzlich zulässig
45	Pkt. 5	B	5. Einfriedung	Nummerierung 5. entfällt
46	Pkt. 6	B	6. Ausgleichmaßnahmen	Nummerierung 6 entfällt,

				dafür Nummerierung der Anstriche
47	Festsetzungen		Begriff „Festlegungen“	Neu: „Festsetzungen“
48	Zweckbestimmungen	A	bisher keine	Neu: - Schutzgebiet Oberflächengewässer - Straßenbegleitgrün - Parkanlage
49	Rechtsgrundlage	B	keine Aussage Planzeichenverordnung Baugesetzbuch - Stand der Änderung „22.12.2006“	Ergänzung Satz 2: ...sowie die Planzeichenverordnung in der gültigen Fassung vom 30. Juli 2011 - Stand der Änderung „29.07.2011“
50	Verfahrensvermerke Pkt. 7	B	7. Der katastermäßige Bestand...	Austausch durch folgende Formulierung: Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Planes am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1000 (aus dem ursprünglichem Maßstab 1:2500 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden. Stralsund, den Landkreis Vorpommern-Rügen Kataster- und Vermessungsamt
51	Planzeichnung-Planzeichenerklärung	A	Verkehrsflächen (ohne Schraffur)	Schraffur der Verkehrsflächen

52	Planungsrechtliche Festsetzungen	B	Farbe der Dacheindeckung	Ergänzung durch Farbe „antrazith“
53	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	B	keine zu Firsthöhe	Als maximale Firsthöhe sind 9 m zulässig
54	Bodenschutz/Altlasten	B	keine	Festsetzungen zum Austausch belasteten Bodens
55	Bodenschutz/Altlasten	A	keine	Verdachtsfläche für Hausmüll
56	Niederschlagswasser	B	keine	Verbleib des Niederschlagswassers

Begründung der Änderungen von Festsetzungen gemäß Tabelle 2

zu Nr.	Begründung
1	Der Geltungsbereich wurde um die Fläche der Sandstraße und der Straße „An der Feuerwehr“ eingeschränkt, weil zum heutigen Zeitpunkt ein Straßenausbau noch nicht absehbar bzw. erforderlich ist.
2	Eine vorhergehende Verschmelzung der aufgeführten Grundstücke ist die kostengünstigste Variante bei der Neubildung von Grundstücken. Insbesondere bedarf es der Vergrößerung der Straßengrundstücke, weil bisher die tatsächlichen Schleppkurven der Müllfahrzeuge unberücksichtigt blieben.
3	Im Zuge des Straßenausbaus Teichstraße wurden die Leitungspläne kontrolliert und korrigiert. Für die Umnutzung des B-Planes sind diese Angaben nunmehr nicht relevant.
4	Die Straßenplanung und Umsetzung hat die Sichtverhältnisse berücksichtigt.
5	Das Füllschema berücksichtigt nunmehr die 1. und 2. Änderung des B-Planes.
6	Die bisherige Begründung zur Einzelhausbebauung ist nicht stichhaltig, da die Nachbarbebauung zum B-Plangebiet vorrangig als Doppelhausbebauung ausgeführt wurde.
7	Die Vorgabe der Straßenbreiten als auch der Querschnitt in der Planzeichnung entspricht nicht den Erfordernissen. Die neue Festsetzung berücksichtigt sowohl die Abfallentsorgung durch 3achsige Müllfahrzeuge als auch den Platz für die Schneebeseitigung. Weiterhin ist noch genügend Platz für die Herstellung einer Versickerungsmulde.
8	Die Vorgabe der Straßenbreiten als auch der Querschnitt in der Planzeichnung entspricht nicht den Erfordernissen. Aufgrund der vollzogenen Bebauung und der Zuordnung von benachbarten Grundstücken als Eigentum sowie der tatsächlichen Anordnung von Einfahrten ist die Verbindungen zwischen Weber- und Teichstraße betreffend der Planstraße B nicht erforderlich.
9	Die Umnutzung zum Baugrundstück erfolgt auf der Erkenntnis, dass hier bester Baugrund vorhanden ist. Die Pumpe wird aus städtebaulicher Sicht erhalten.
10	Eine Veränderung der Baugrenzen ist zur Korrektur einer vollzogenen Überbauung geschuldet, bzw. passt eine Bebauung an den Standort der Pumpe an.
11	Die Neuordnung der Grundstücksgrenzen (ohne Normcharakter) eröffnet eine marktgerechte Grundstückssituation (größere Grundstücke, Grundstücksbildung erst

	<i>nach Verkauf).</i>
12	<i>siehe 11</i>
13	<i>Angaben nicht erforderlich</i>
14	<i>Die ehemaligen Bauflächen im Südtteil des B-Planes werden aufgrund des schlechten Baugrundes umgewidmet (Ausgleichsflächen).</i>
15	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Ausgleichsmaßnahmen sind tlw. realisiert (Baumpflanzung und natürliche Sukzession)</i> - <i>Anordnung einer Ausgleichsfläche im Plangebiet als parkähnliche Grünfläche</i>
16	<i>Parkplätze am Teich sind nicht erforderlich, jedoch im Bereich der Zahnarztpraxis notwendig. Des Weiteren stehen Parkmöglichkeiten in der Sandstraße und der Straße „Ander Feuerwehr“ zur Verfügung.</i>
17	<i>Die Stadt plant, die hinter dieser Fläche gelegenen gefangenen Grundstücke an die Teichstraße anbinden zu lassen (Verkauf von Teilflächen). Eine Bepflanzung mit Sträuchern würde die Anbindung stark beeinträchtigen.</i>
18	<i>Die Fläche für Abfall wurde auf das Teilgrundstück verlagert, weil am derzeitigen Standort die Abfallfläche den Erholungswert der neuen Grünfläche bzw. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern negativ beeinträchtigt.</i>
19	<i>Präzisieren gemäß des Iststandes.</i>
20	<i>wie vor</i>
21	<i>Angaben nicht erforderlich</i>
22	<i>Durch die neue Verkehrsfläche für Fußgänger erhält die Ausgleichsfläche Park- und Erholungscharakter.</i>
23	<i>Angaben nicht erforderlich</i>
24	<i>Die Straßenprofile werden im Rahmen der Ausbauplanung festgelegt.</i>
25	<i>Angaben nicht erforderlich</i>
26	<i>nur in der Planzeichnung vorhanden, nicht in der Planzeichenerklärung vorhanden, außerdem Angabe als Quadrat nicht erforderlich</i>
27	<i>Im Zuge des Straßenausbaus als Ausgleich angeordnet.</i>
28	<i>Dokumentation der vorhandenen Schwengelpumpe.</i>
29	<i>siehe Pkt. 17</i>
30	<i>Einfügung Verfahrensvermerke betreffend frühzeitige Bürgerbeteiligung ist zwingend erforderlich.</i>
31	<i>Hier keine textliche Festsetzung, wird durch Planzeichen festgesetzt.</i>
32	<i>Wegen Neudefinition des Geschossbegriffes in der Landesbauordnung M-V 2006. Durch die Festsetzung der maximalen Dachneigungen von 45° und eine maximale Firsthöhe von 9 m wird die Drempelhöhe eingeschränkt (siehe auch Tab. 2, Pkt. 53)</i>
33	<i>Nicht begründbar, regelt die LBauO M-V 2006.</i>
34	<i>Aktualisierung der Rechtsgrundlage erforderlich.</i>
35	<i>Neudefinition des Geschossbegriffes gemäß LBauO M-V 2006 erforderlich.</i>
36	<i>Es fehlt in der Planzeichenerklärung die Darstellung der Flurstücksgrenzen.</i>
37	<i>Zugeordnete Festsetzungen entsprechen nicht dem angegebenen § des BauGB.</i>
38	<i>Neuformulierung entspricht der Rechtslage (Verweis darauf) sowie der nachbarlichen Bebauung außerhalb des B-Plangebietes und der Urfassung des B-Planes Nr. 3.</i>
39	<i>Neuordnung der Festsetzungen wegen erforderlicher Übersicht und Verweis auf Rechtslage.</i>
40	<i>Wegen erforderlicher Übersicht Nummerierung zweckmäßig.</i>
41	<i>siehe Pkt. 38</i>
42	<i>Wegen erforderlicher Übersicht Neuordnung notwendig.</i>
43	<i>Wegen erforderlicher Übersicht Neuordnung notwendig.</i>
44	<i>Erleichterung der Nutzung regenerativer Energien.</i>

45	Wegen erforderlicher Übersicht Neuordnung notwendig.
46	Wegen erforderlicher Übersicht Neuordnung notwendig.
47	Einheitlicher Begriff erforderlich.
48	Planzeichen als notwendige Zweckbestimmungen erforderlich.
49	Hinweis auf aktuelle Gesetzeslage erforderlich.
50	Beachtung des Hinweises von Kataster- und Vermessungsamt.
51	Zur besseren Übersicht werden die Verkehrsflächen gemäß Planzeichenordnung schraffiert.
52	Festsetzung wurde in der Begründung aufgeführt, jedoch in Teil B des B-Planes vergessen.
53	siehe Begründung zu Pkt. 32 und Pkt. 35 Die maximalen Firsthöhen werden für jede nicht bebaute Parzelle in den Festsetzungen des B-Planes im Bezugssystem HN angegeben. Mit der Festsetzung wird eine einheitliche Struktur der Firsthöhen im Plangebiet angestrebt.
54	Kontrolle zum Verbleib des eingegrabenen Hausmülls erforderlich
55	Kontrolle zum Verbleib des eingegrabenen Hausmülls erforderlich
56	Wasserrechtliche Entscheidung erforderlich

Anlage

Erläuterungsbericht zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zur 3. Änderung des B-Planes
Nr. 03 der Stadt Richtenberg
Stand Satzung

Richtenberg, den 01. 02. 2013



[Handwritten signature]
Wegner
BM

**Erläuterungsbericht
zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3
der Stadt Richtenberg**

Stand: Satzung

Bearbeiter: *terra-in*
Architektur- und Ingenieurbüro
Dr. Ing. H.-W. Schneider
Kreuzbrucher Straße 26
16559 Liebenwalde
OT Kreuzbruch

Kreuzbruch, 15.09. 2012

Inhaltsverzeichnis

- 0. *Vorbemerkungen*
- 1. *Vorhaben*
- 2. *Bestand*
 - 2.1 *Arten und Biotope*
 - 2.2 *Avifauna*
 - 2.3 *Baumbestand*
 - 2.4 *Orts- und Landschaftsbild*
 - 2.5 *Schutzgebiet*
- 3. *Eingriff*
- 4. *Maßnahmen zur Eingriffsminimierung bzw. zum Ausgleich*
- 5. *Bilanzierung*
- 6. *Auswirkung des Vorhabens auf die Schutzgüter*
 - 6.1 *Einwirkung auf den Boden (Neuversiegelung)*
 - 6.2 *Einwirkung auf das Grundwasser*
 - 6.3 *Einwirkung auf Klima und Luft*
 - 6.4 *Einwirkung auf Arten und Biotope*
 - 6.5 *Einwirkung auf das Orts- und Landschaftsbild*
 - 6.6 *Auswirkung des Vorhabens in der Bauphase*
 - 6.7 *Auswirkungen des Vorhabens durch die Betriebsweise und Nutzung*
 - 6.8 *Auswirkungen des Vorhabens durch die äußere Gestalt und seine physische Einheit*
- 7. *Planentwurf*
- 8. *Zusammenfassung*
 - Pflanzliste*
 - Plan für die Ersatzmaßnahmen*

**Erläuterungsbericht zur Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung zur
3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Richtenberg**

0. Vorbemerkung

Grundlage des Erläuterungsberichtes zur Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung betreffend der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Stadt Richtenberg ist eine Abschrift des Erläuterungsberichtes des Büros OLAF vom 22.06.1998.

Analog zur Begründung des Vorentwurfs der 3. Änderung des Bebauungsplanes werden alle textlichen Änderungen und Einfügungen gegenüber dem Stand des Satzungsbeschlusses des B-Planes inklusive der Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung zum Nachweis kursiv geschrieben. Weglassungen bzw. Löschungen von Textteilen werden folgend in Form der Tabelle 1 dokumentiert und begründet.

Tabelle 1 – Löschung von Texten - Dokumentation

Nr.	Pkt.	S	Abs.	Kennzeichnung der Textlöschung	Begründung
1	DB			Bearbeiter... Stand...	nicht aktuell
2	alle Seiten Kopf- leiste			Stadt Richtenberg b-Plan Nr. 3 Ein- griffs- und Ausgleichbilanzierung OLAF	nicht aktuell, ohne wesentlichen Informati- onsinhalt
3	1	3	2	...zur Zeit in Aufstellung befindlich	FNP ist als Satzung vorliegend
4	1	3	2	...Wohnstandort...	sachlich falsch, richtig: allgemeines Wohn- gebiet
5	1	3	5	Das Büro...	nicht aktuell
6	2	3	1	...Grundstück...	falsch, das Plangebiet besteht nicht aus einem Grundstück
7	2	3	1	...14.400 m ²	nicht aktuell, außerdem falsch
8	2	4	2	In den stark genutzten Bereichen vor den Toren und...	nicht aktuell, da der Ausbau der Teich- und Weberstraße erfolgte
9	2	4	4	Westen...Osten	wie vor
10	3	4	1	14.400 m ² ...3.461 m ² 3.770 m ²	nicht aktuell, außerdem beide Werte falsch wie vor
11	3	4	2	...und der vegetationslosen Flächen...	südlicher Teil wird nicht bebaut
12	3	4	3	In der südöstlichen Ecke ...restlichen...	Stellplätze werden dort nicht mehr vorgese- hen
13	4	4	1	Anstrich 1-3	entfällt wegen Neuordnung der Flächen
14	4	4+5	3	...und Abpflanzung der öffentlichen Stellplätze nach Osten	Stellplätze sind hier nicht mehr vorgesehen
15	4	5	2	Die Gehölzpflanzung ... ersetzt werden	Aussagen hierzu wurden an anderer Stelle neu begründet
16	5	5/6	1	Text + Tabellen + Anmerkungen	Aussagen müssen vollständig aktualisiert werden
17	6	6		komplett	nicht mehr aktuell, Punkte werden neu formuliert und unter Pkt. 7 + 8 gemäß neuem Inhaltsverzeichnis dargestellt.
18	7	7		komplett	

1. Vorhaben

Im Rahmen des *Vorentwurfs zur 3. Änderung* zum Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Richtenberg „In der Siedlung“ wird die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung als Ergänzung zu Punkt 7 – Belange von Natur und Landschaft – des Entwurfs zum B-Plan Nr. 3 vorgelegt.

Der *Vorentwurf der 3. Änderung* des Bebauungsplanes sieht den Bau von Einzelhäusern als Einfamilienhäuser und *Doppelhäuser* vor. Mit der Bebauung des Plangebietes wird eine Komplettierung der Wohnsiedlung im Nordosten der Stadt Richtenberg erreicht. In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes befindet sich eine eingeschossige Siedlungsbebauung als Straßenrandbebauung. Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als *allgemeines Wohngebiet* aus.

Die geplante Bereitstellung von Baugrundstücken auf bisher brachliegenden Flächen stellt naturschutzrechtlich einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Ausgehend vom Bestand werden die vorhandenen Biotoptypen beschrieben und der durch die Bebauung erfolgende Eingriff in diese Biotope erläutert. Danach erfolgt eine kurze Zusammenfassung der geplanten Maßnahmen zur Minimierung bzw. zum Ausgleich des Eingriffs. Abschließend wird eine Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen und die zusätzlich erforderlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen vorgeschlagen.

2. Bestand

2.1 Arten und Biotope

Der Bestand wurde bei einer Ortsbegehung im Februar 1998 erfasst, Das *Plangebiet* hat *ursprünglich* eine Größe von 17.206 m². *Die aktuelle Größe aufgrund der Planänderung beträgt 14.588,97 m²*. Den Großteil der Fläche nimmt eine öffentliche Rasenfläche ein, die als Sport- und Spielfläche sowie als Übungsgelände der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Richtenberg genutzt wird. Der bestimmende Standortfaktor ist hier die Trittbelastung. *Ein Teil des Plangebietes wurde mit 3 Einfamilienhäusern bebaut und zur Vergrößerung dieser Grundstücke wurden diesen EFH weiterer 3 Parzellen käuflich zugeordnet*. So hat sich bei diesem Standortfaktor ein in ganz West- und Mitteleuropa typischer Trittrasen, der Weidelgras-Breitwegerich-Teppich (*Lolio-Plataginetum majoris*) angesiedelt. Die vorherrschenden Arten sind: *Lolium perenne* (Deutsches Weidelgras), *Poa annua* (Einjähriges Rispengras), *Plantago major* (Großer Wegerich), *Polygonum aviculare* (Vogelknöterich) und *Matricaria discoidea* (Strahlenlose Kamille). In den Randbereichen, in denen die Trittbelastung geringer wird, finden sich auch Vertreter von Grünland-, Ackerunkraut- und Ruderalfluren ein, wie z. B. *Taraxacum officinale* (Löwenzahn), *Crepis capillaria* (Grüner Pippau), *Capsella*

bursa pastoris (Hirtentäschelkraut), Trifolium repens (Weißklee), Stellaria media (Vogelmiere), Veronica officinale (Thymianblättriger Ehrenpreis) etc.

Im Zeitraum 2000 – 2010 erfolgte der Straßenausbau der Weberstraße und der Teichstraße sowie im südlichen Quartier des Plangebietes Rasenansaat auf dem vegetationsfreien Boden (ca. 2.300 m²) und die Herstellung einer Fläche für Abfall (ca. 21 m²). Längs der Teichstraße wurden 8 Bäume (Stieleichen) und in der Langen Straße 10 Bäume (Rotdorn) gepflanzt. Diese Maßnahmen sind bei der neuerlichen Bilanzierung zu berücksichtigen.

Im Vorfeld der 3. Änderung des B-Planes wurde erkannt, dass bei der Ermittlung der Flächengröße des Plangebietes größere Abweichungen zu den katasterlich vermerkten Flächen bestehen. Insoweit besteht auch hier Korrekturbedarf.

Überprüfung der Flächen Bestand (aus gültigem B-Plan)

Größe m ²	Nutzung	Bewertung	Summe	überprüfte Fläche m ²	
				Fläche	Summe
110	Spurplatten	0,2	22	110	22
1.430	Straße Schotter/sandgeschlämmt	0,4	572	1.430	572
9.680	Trittrassen	1,3	12.584	11.413	14.836,50
680	Wiese	1,6	1.088	680	1.088
2.300	Vegetationsfreier Boden	1,0	2.300	2.300	2.300
200	Kleingewässer	3,2	640	200	640
14.400	Summe Bestand		17.206	16.133	19.458,50

Nach elektronischer Überprüfung der Grundstücksflächen ergibt sich eine Gesamtfläche des Plangebietes von 16.133 m² statt 14.400 m².

In der 3. Änderung des B-Planes wird das Plangebiet um die Flächen der Sandstraße und der Straße an der Feuerwehr verkleinert. Insoweit besteht die Aufgabe, einerseits diese Flächen herauszurechnen und andererseits das verbleibende Plangebiet betreffend der Größe der Biotope genau zu bestimmen.

Im gesamten südlichen Bereich der Fläche war der feuchte und lehmige Boden vegetationslos, bzw. nur fleckenweise mit Vegetation bedeckt. Hier hat eine temporäre Maßnahme stellenweise Nachsaat mit Lolium perenne stattgefunden.

Im südöstlichen Bereich befindet sich eine Wiesenfläche mit einem Feuerlöschteich. Bei der Wiese handelt es sich um eine Ausbildung der Glatthaferwiese, der Rotschwengel-Wiesenrispen-Form.

Das Plangebiet wird im Norden durch eine spurplattenbefestigte Straße und Süden durch unbefestigte Straßen begrenzt. Im Westen erfolgte der Ausbau der Weberstraße und im Osten der Ausbau der Teichstraße.

2.2 Avifauna

Aufgrund der vorgehend beschriebenen Biotoptypen und Maßnahmen besitzt das Plangebiet keine Bedeutung für die Avifauna.

2.3 Baumbestand

Im Plangebiet wurden im Zuge des Ausbaus der Teichstraße auf dem Sommerweg (Vegetationsfläche) 8 Stieleichen mit einem Stammumfang > 15 cm gepflanzt und sind somit ein Teil der Ausgleichsmaßnahmen.

2.4 Orts- und Landschaftsbild

Die landschaftliche Bewertung des Plangebietes wird anhand der Kriterienvielfalt, Eigenart und Schönheit vorgenommen.

Die Vielfalt der Strukturen einer Landschaft wird durch Oberflächenformen, Gewässer, Nutzung und Vegetation sowie Kleinstrukturen charakterisiert.

Das Orts- und Landschaftsbild des Plangebietes weist mit Ausnahmen des Teiches und des Trittrasens aufgrund der fast fehlenden Grünstruktur und der provisorischen Verkehrslage keine Eigenheit und Vielfalt auf und mindert die Attraktivität des Landschaftsbildes erheblich. Insofern ist eine wesentliche Zielfunktion der Baumaßnahme die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes.

2.5 Schutzgebiete

In Auswertung des Flächennutzungsplanes Richtenberg ist festzustellen, dass der B-Plan einschließlich seiner Änderung mit dem FNP konform gehen.

Das Plangebiet liegt in keinem Schutzgebiet gemäß Mecklenburg/Vorpommerns Naturschutzgesetz. Es ist auch kein Bestandteil eines FFH- oder Vogelschutzgebietes. Alle NATURA-2000-Gebiete liegen außerhalb eines 300 m-Radius um das Plangebiet.

3. Eingriff

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 14.581 m². Davon werden 3.397,39 m² für die Gebäude inkl. Zufahrten und Stellplätze und 2.187,82 m² für die *insgesamte* Verkehrserschließung inkl. der öffentlichen Stellplätze *und Versorgungsfläche* versiegelt, bzw. teilversiegelt.

Der Eingriff durch die geplante Bebauung und durch die Straße A und B erfolgt auf der Trittrasenfläche. Dadurch kann der Boden seine Funktion als Wasserfilter- und -speicher nicht mehr erfüllen. Die Grundwasserneubildung wird eingeschränkt. Ebenso wird der Boden als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zerstört. Die natürlichen Pflanzengesellschaften, die sich hier aufgrund der Trittbelastung eingestellt haben, werden zerstört. Durch die Bebauung werden dem Naturhaushalt wichtige Flächen auf Dauer entzogen.

Der Eingriff der äußeren Erschließung erfolgt zum Großteil auf den bereits vorhandenen Straßen. Hierbei wird durch die Pflasterung jedoch der Versiegelungsgrad erhöht.

Auf der restlichen Wiesenfläche und am Feuerlöschteich findet *außer der Herstellung einer Versorgungsfläche* kein Eingriff statt.

Die nachfolgende Tabelle 3 gibt Auskunft über die ursprüngliche Flächennutzung und die geplante bzw. schon realisierte Flächennutzung zum Stichtag 01.09.2011, bezogen auf das neue Plangebiet.

Tabelle 3
Flächenzusammensetzung der 3. Änderung des B-Planes "In der Siedlung" Richtenberg

<u>Bezeichnung</u>	<u>ursprüngliche Nutzung</u>	<u>14.588,97 m²</u>	<u>geplante Nutzung</u>	<u>14.588,97 m²</u>
<u>innere Fläche</u>	<u>Grünland / Wiese</u>	<u>9.097,66 m²</u>		
	<u>Recyclingfläche</u>	<u>20,69 m²</u>		
	<u>vegetationsfreier Boden</u>	<u>2.300,00 m²</u>		
	<u>nördlicher Teil</u>			
	<u>Anpflanzung / Pumpe</u>		<u>49,28 m²</u>	
	<u>Anpflanzung zw. Baufeldern überbaubare Grundstücksfl.</u>		<u>762,70 m²</u>	
	<u>GRZ 0,35</u>	<u>3.265,55 m²</u>		<u>x(0,35+0,175)</u>
	<u>davon max. versiegelt</u>	<u>1.714,43 m²</u>		<u>]</u>
	<u>Hausgärten</u>	<u>1.551,12 m²</u>		
	<u>Stichstraßen</u>			
	<u>Verkehrsfläche gesamt</u>		<u>474,10 m²</u>	
	<u>davon versiegelt</u>		<u>302,20 m²</u>	
	<u>Straßenbegleitgrün</u>		<u>171,90 m²</u>	
	<u>mittlerer Teil</u>			
	<u>überbaubare Grundstücksfl.</u>			
	<u>GRZ 0,35</u>	<u>3.205,63 m²</u>		<u>x(0,35+0,175)</u>
	<u>davon max. versiegelt</u>	<u>1.682,96 m²</u>		<u>]</u>
	<u>Hausgärten</u>	<u>1.522,67 m²</u>		
	<u>Stichstraße Grst. 10:11</u>			
	<u>Verkehrsfläche</u>		<u>161,31 m²</u>	

gesamt
 davon versiegelt 90,00 m²
 Straßenbegleitgrün 71,31 m²

südlicher Teil

Verkehrsfläche
 Parken (Rasengitter) 60,00 m²
 Gehweg (Splitt) 356,31 m²

Anpflanzfläche für Bäume u. Sträucher 3.051,64 m²

ehem. Löschteich

Grünfläche 579,82 m²
Wasserfläche 227,32 m²
Versorgungsfläche Elt. 13,31 m²

Grünfläche -ö- 543,08 m²
Wasserfläche 227,32 m²
Versorgung Elektro 13,31 m²
Versorgung Recycling 36,74 m²

Weberstraße

Betonplatten 30x30 115,00 m²
Granitpflaster 24,00 m²
Granitbord 8,50 m²
Schotterdecke 476,00 m²
Grünfläche 239,79 m²

Verkehrsfläche 895,12 m²
 davon versiegelt 744,44 m²
 Straßenbegleitgrün 150,68 m²

Teichstraße Kreuzung

Sandstraße
Betonplatten 30x30 156,69 m²
Granitpflaster 11,70 m²
Betonpflaster 10x20 12,00 m²
Betontiefbord 1,72 m²
Granitbord 15,00 m²
Schotterdecke 521,97 m²
Grünfläche 767,80 m²

Verkehrsfläche 1.486,88 m²
 davon versiegelt 935,13 m²
 Straßenbegleitgrün 551,75 m²

4. Maßnahmen zur Eingriffsminimierung bzw. zum Ausgleich

Die im Vorentwurf zur 3. Änderung zum B-Plan Nr. 3 geplanten Maßnahmen be-
laufen sich auf:

- Die Herstellung der Fahrbahnen, der Gehwege und der Ver- und Entsorgungs-
flächen erfolgt zum Teil in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau (Teichstraße).
Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigung wie
Betonunterbau werden vermieden.
- Teilversickerung von Niederschlägen im Grundbereich des Straßenraumes und
teilweise Einleitung in die Vorflut.
- Versickerung von Niederschlägen auf den Grundstücken.
- Gehölzplantagen.

Die Gehölzplantagen bestehen aus einheimischen und standortgerechten Arten.
Die Wiesenfläche um den Feuerlöschteich kann erhalten werden und muss nicht
durch eine Rasenansaat ersetzt werden.

5. Bilanzierung

Tabelle 4 Gesamtflächenbilanz Biotop

Nr.	Biotoptyp MV	Nr.	ursprüng- liche Nut- zung [m ²]	geplante Nutzung [m ²]	Bilanz		Neuver- siegelung m ²
					m ²	St	
1	Sportplatz	13.9.1	9097,66	-	-9097,66		-
2	lockeres Einzelhausge- biet (versiegelt)	14.4.2	-	3397,39	3397,39		3397,39
3	Straße/Stellflächen Parken und Abfall	14.7.5	1376,58	2181,82	755,19		755,19
4	Straßenbegleitgrün	13.3.2	1007,59	945,64	-61,95		
5	Fußweg unversiegelt	14.7.1	-	356,31	356,31		
6	vegetationslose Fläche	14.7.3	2300,00	-	-2300,00		
7	naturnaher Teich	5.3.3	227,32	227,32	0		
8	artenreicher Zierrasen	13.3.1	579,82	543,08	-36,74		
9	Neuanpflanzung Ein- zelbäume	2.7.2	-			45	
10	Hausgärten mit Groß- bäumen		-	3073,79	3073,79		
11	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Plange- biet	13.4.3	-	3863,73	3863,73		-
			14588,97	14588,97	-		Σ4202,61

6. Auswirkung des Vorhabens auf die Schutzgüter

6.1 Einwirkung auf den Boden (Neuversiegelung)

Gemäß Tabelle 4 ist ersichtlich, dass durch die Bebauung eine Neuversiegelung von 3.397,39 m² und durch die Erschließung 755,19 m² zusammen 4.152,58 m² auszugleichen sind.

Darüber hinaus entstehen unversiegelte Fußwege mit 356,31 m² als Teil der geplanten parkähnlichen Grünfläche.

Hierzu sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

6.2 Einwirkung auf das Grundwasser

Das auf den Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser wird in den Vorfluter abgeleitet. Auf den Grundstücken wird das anfallende Niederschlagswasser versickert.

6.3 Einwirkung auf Klima und Luft

Die örtlichen klimatischen Veränderungen sind aufgrund der erhöhten Versiegelung und dem gegenüberstehend die Ersatzmaßnahmen als unerheblich einzuschätzen. Darüber hinaus wird insbesondere die Staubbelastung aus den unbewachsenen Splitt- und Schotterflächen sowie aus den vegetationslosen Flächen durch den bereits hergestellten Straßenbelag (Bitumen und Pflaster) und durch die Neubegrünung beseitigt.

6.4 Einwirkung auf Arten und Biotope

An Biotopverlusten ist gemäß Tabelle 4 festzustellen

- 9097,66 m² Sportplatz
- 202,89 m² Straßenbegleitgrün (Rasen)
- 36,74 m² artenreicher Zierrasen, Straßenbegleitgrün

Durch die Herstellung einer stadtparkähnlichen Begrünung im südlichen Quartier des B-Plangebietes und die Anlegung von Hausgärten mit Großbäumen wird die Vielfalt von Biotopen im Plangebiet verbessert.

6.5 Einwirkung auf das Orts- und Landschaftsbild

Die während der Bauphase im B-Plangebiet, d. h. Erschließung und Wohnbebauung auftretenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind vorübergehend und nicht ausgleichsrelevant.

Die vorgesehenen Baumaßnahmen und insbesondere die Begrünung im südlichen Quartier verändern den Charakter des Plangebietes durch die Beseitigung der Provisorien (Straßen) positiv. Es besteht kein erheblicher Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild.

6.6 Auswirkungen des Vorhabens in der Bauphase

Wirkungen	evtl.	erheblich	keine	Bemerkungen/Hinweise
Beeinträchtigung der Wohnumgebung	X			Belastung der Anlieger durch Bauarbeiten
Erzeugung von Lärm		X		Baufahrzeuge, Maschinen
Erzeugung von Erschütterungen	X			Materialtransporte
Beeinträchtigung/Tötung von Tieren			X	Vernichtung von Lebensräumen
Schädigung/Vernichtung von Pflanzen			X	Vernichtung von vorhandenen Vegetationen
Flächenverbrauch			X	Ersatz notwendig
Bodenbelastung			X	Verdichtung, Chemikalien
Bodenverdichtung, -umlagerung	X			Bauarbeiten, Mutterbodenauftrag
Gewässerbelastung			X	
Erzeugung von Abwasser			X	minimaler Anfall
Wasserverbrauch	X			für Bauarbeiten
Eingriffe in den Wasserhaushalt			X	
Luftbelastung	X			Staub, Abgase durch Bauarbeiten
Beeinträchtigung von Luftströmungen			X	
Veränderung der Strahlungsbilanz			X	Zerstörung der Vegetation, Neuversiegelung
Veränderung des Reliefs			X	Aufschüttung, Abgrabungen
Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	X			u. a. durch Lagerplatz, Maschinen
Lichtquellen			X	Nachtarbeit
Wärmeabgabe an die Umwelt			X	minimal
Radioaktive Strahlung			X	
Energieverbrauch		X		Bautechnik, Licht
Rohstoffverbrauch		X		Baumaterial, Kraftstoffe
Erzeugung von Verkehr	X			Baustellen- und Lieferverkehr
Störung des Verkehrsflusses			X	Baustellen- und Lieferverkehr
Entstehung von Abfällen		X		Verpackung, Reststoffe
Entwicklung auf Kultur- und Sachgüter			X	

6.7 Auswirkungen des Vorhabens durch die Betriebsweise und Nutzung

Wirkungen	evtl. erheblich	erheblich	keine	Bemerkungen/Hinweise
Bodenbelastung			X	
Bodenverdichtung, -umlagerung	X			
Bodenversiegelung		X		
Gewässerbelastung			X	
Erzeugung von Abwasser			X	
Wasserverbrauch			X	
Eingriffe in den Wasserhaushalt			X	Versickerung am Ort/ Ableitung in den Vorfluter
Luftbelastung			X	Kraftverkehr
Beeinträchtigung von Luftströmungen			X	
Veränderung der Strahlungsbilanz			X	Versiegelung, Wärmeabgabe
Beeinträchtigung des Landschaftsbildes			X	Straßen, Vegetation
Erzeugung von Lärm			X	Verkehr, Spiel, Freizeit
Erzeugung von Erschütterungen			X	gering
Lichtquellen			X	Straßenlicht
Wärmeabgabe an die Umwelt			X	gering
Radioaktive Strahlung			X	
Energieverbrauch			X	Beleuchtung
Erzeugung von Verkehr			X	Anwohner, Besucher, Lieferverkehr
Störung des Verkehrsflusses			X	
Entstehung von Abfällen			X	
Einwirkungen auf Kultur- und Sachgüter			X	

6.8 Auswirkungen des Vorhabens durch die äußere Gestalt und seine physische Einheit

Wirkungen	evtl. erheblich	erheblich	keine	Bemerkungen/Hinweise
Eingriffe in den Wasserhaushalt			X	Versickerung vor Ort
Beeinträchtigung von Luftströmungen			X	Baukörper, Gehölze
Veränderung des Reliefs			X	Aufschüttung, Abtrag
Veränderung der Strahlungsbilanz			X	Reflektion, Speicherung
Beeinträchtigung des Landschaftsbildes			X	Begrünung
Einwirkung auf Kultur- und Sachgüter			X	

7. Planentwurf

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist zu beseitigen oder durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist (LNatG M-V).

Dabei wird nachdrücklich die Beachtung des Vorsorgeprinzips gefordert. Beeinträchtigungen zu vermeiden muss Vorrang haben. Erst dann kommen Ausgleich und gegebenenfalls Ersatz zum Zuge. Ziel der Ausgleichsmaßnahmen ist es, gestörte Funktionen im Eingriffsbereich wiederherzustellen und ökologische Gesamtbilanz nach dem Eingriff wieder auszugleichen.

Ausgleichsmaßnahmen

Auszugleichen sind:

- Sportplatzfläche (Verlust)
- durch Bebauung 3397,97 m²
- durch Hausgarten 3073,79 m²
- Straße, Stellfläche Parken und Abfall 755,19 m²
- Straßenbegleitgrün (Verlust) 61,90 m²
- artenreicher Zierrasen (Verlust) 36,24 m²

Dem stehen im Plangebiet als Ausgleichsmaßnahmen gegenüber:

- Großbäume in Hausgärten 18 Stück
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 3912,90 m²
(parkähnliche Grünfläche)
- 8 Stieleichen 16/18 cm Stammumfang 3mal verpflanzt
(bereits gepflanzt/Teichstraße)
- 18 Winterlinden 16/18 Stammumfang am Mühlenberg
(bereits gepflanzt)

Die Tabelle 5 gibt Auskunft über das Kompensationserfordernis insgesamt.

Tabelle 5 Kompensationserfordernis durch Eingriff

Nr.	Biotoptyp MV	Nr.	Bilanz m ²	Wertstufe	Kompensationserfordernis	Zuschlag Verriegelung	Korrekturfaktor Freiraum	Flächenäquivalent m ²
1	Sportplatz versiegelt (durch Bebauung)	13.9.1	3397,35	0	0,7	0,5	0,75	3057,63
2	Sportplatz unversiegelt (Hausgärten)	13.9.1	3073,79	0	0,7	-	0,75	1613,75
3	Straße/Stellflächen Parken und Abfall	14.7.5	755,19	0	0,5	0,5	0,75	566,39
4	Straßenbegleitgrün	13.3.2	61,90	0	0,5	-	0,75	23,21
5	artenreicher Zierrasen	13.3.1	36,74	1	1	-	0,75	25,56
								Σ5260,98

Tabelle 6 Planung Kompensation

Nr.	Biotoptyp MV	Nr.	Bilanz m ²	Stück	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent m ²
1	Neuanpflanzung Einzelbäume in Reihe	2.7.2	siehe Liste 1	27	-	-	-	700,00
2	Hausgarten mit Großbäumen (Obst)	13.8.2	siehe Liste 1	18	-	-	-	450,00
3	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern parkähnliche Grünfläche)	13.4.8	3863,73	-	2	-2	0,5	3863,73
								Σ 5013,73

Liste 1 Pflanzen von Bäumen im Plangebiet und extern

a) in Reihe

8 x Stieleiche Ø16/18 längs der Teichstraße

18 x Obstbaum Ø 10/12 (Hausgärten Parzelle 1-6 entspricht 3 St pro Parzelle

18 x Linde Ø12/18 Mühlenbergstraße (als Ersatz für 10 x Rotdorn in der Teichstraße in Abstimmung mit dem Umweltamt; Herr Heckmann)

44

b) Solitär

1 x Winterlinde auf der Ausgleichsfläche im Nordwesten des Plangebietes (Pumpe)

Flächen äquivalent

$$44 \times 25 = 1100 \text{ m}^2$$

$$1 \times 50 = 50 \text{ m}^2$$

$$\Sigma \quad 1150 \text{ m}^2$$

Entwicklung der parkähnlichen Fläche

Vorbehaltlich einer detaillierten Planung der parkähnlichen Grünfläche (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) wird diese Fläche durch unversiegelte Gehwege gekreuzt. Im Zentrum befindet sich ein Platz mit Parkbänken als Ruhepol. Großbäume werden im Stil des Stadtparkes (im Süden der Stadt) angepflanzt und mit Sträuchern unterpflanzt. Extensiv genutzte Rasenflächen runden den Parkeindruck ab.

Da bereits längs der Teichstraße Stieleichen gepflanzt wurden, sollten zwecks Harmonisierung des Gesamteindrucks auch in der parkähnlichen Grünfläche Stieleichen gepflanzt werden.

Die Ausgleichsfläche am Nordwestrand des Plangebietes beinhaltet folgende Komponenten:

- 1 x Großbaum
- 6-8 Sträucher
- artenreicher Zierrasen
- Schwengelpumpe
- Parkbank

und bietet somit zugleich eine städtebauliche Gestaltung.

Durch die Pflanzung einer Winterlinde wird vermieden, dass Baumwurzeln in den

Brunnen eindringen (Flachwurzler).

Zwischenbilanz

Gemäß Tabelle 5 errechnet sich ein Kompensationserfordernis von 5260,98 m².

Dem steht ein Flächenäquivalent aus der Planung von 5013,73 m² gegenüber.

Die Differenz beträgt 247,25 m²

Gemäß des B-Planes Nr. 3 sind straßenbegleitend zum Zandershäger Weg Pflanzungen von Sträuchern vorgesehen.

Die Länge des Weges beträgt ca. 1200 m. Der Weg verläuft in Nord-Süd-Richtung. Im Laufe der Zeit (13 Jahre) haben sich in den vorgesehenen Pflanzbereichen bereits Bäume und Sträucher natürlich angesiedelt.

An Bäumen mit einem Stammumfang bis 20 cm wurden am 03.11.2011

- Esche, Ahorn, Silberweide, Eiche und Holzapfel ermittelt;

an Sträuchern konnten ermittelt werden:

- Heckenkirsche, Holunder, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Hagebutte, Brombeere.

Der östliche Straßensaum (Saumbreite > 5 m) ist nahezu zugewachsen. Die Summe der Lücken beträgt ca. 85 m (ohne Zufahrten zu den Feldern und längs der Grundstücksgrenze des angrenzenden Geschäftes, ca. 150 m).

Der westliche Straßensaum ist aufgrund der Nähe des angrenzenden Ackers (Saumbreite 1-3 m) im nördlichen Bereich frei von der natürlichen Ansiedlung von Bäumen und Sträuchern (ca. 450 m). Der südliche Bereich bietet lückenhaft auf einer Gesamtlänge von ca. 240 m noch Möglichkeiten der Anpflanzung von Sträuchern (ohne Zufahrten und Abzweigung des Weges im Südteil ca. 50 m). In der Summe nach möglicher Pflanzungen von Sträuchern ergibt sich eine Gesamtlänge von 325 m, das entspricht einer Anzahl von 325 Sträuchern.

Zum Zeitpunkt der Gültigkeit des B-Planes wurde am Zandershäger Weg keine Bestandsaufnahme vorgenommen. Insoweit muss nun versucht werden, die natürliche Sukzession in diesem Zeitraum einzuschätzen.

Aufgrund des Baumbestandes und Hecken, offensichtlich älter als 15 Jahre, ist einzuschätzen, dass von der Gesamtlänge einer möglichen Pflanzfläche (Länge) eine Restfläche (Länge) von

- 2 x 1200 m
- - 200 m (Gehöfte, Zufahrten, Abzweigung)
- - 450 m (Saum 2-3 m)
- - 600 m (vorhandener Bäume und Hecken)
- = 1150 m

verbleiben. Darauf hätten ca. 1150 Pflanzungen (einreihig) erfolgen können. Entsprechend des nunmehr vorliegenden Iststandes errechnet sich als Schätzwert die natürliche Sukzession zu

- 1150 m – 325 m = 825 m
mit einem Kompensationsäquivalent von
- 825 x 2 x 0,5 = 825 m².

Unter Beachtung der natürlichen Sukzession am Zandershäger Weg ergibt sich nunmehr ein positiver Überschuss in der Bilanzierung von 577,75 m².

Nach Durchführung der Pflanzmaßnahmen sowie der Beachtung der natürlichen Sukzession gilt der Eingriff als kompensiert (100%).

Artenschutz

Aus Artenschutzgründen (insbesondere Insekten) sind die vorhandenen äußeren Beleuchtungsanlagen, im öffentlichen Raum Natrium-Niederdrucklampen mit gelber Strahlung der Wellenlänge 580 nm oder Natur-Hochdrucklampen mit verbreitertem Spektrum und weißgelber Strahlung zu verwenden. Alternativ sind die konventionellen Quecksilber-Hochdrucklampen mit Filter für die Spektralbereiche unter 450 nm auszurüsten bzw. nachzurüsten.

8. Zusammenfassung

Um den Eingriff auszugleichen, wurden folgende Maßnahmen vorgesehen:

- 1. Pflanzung von 8 Bäumen (Stieleichen) längs der Teichstraße (bereits erfolgt)*
- 2. Pflanzung von 18 Winterlinden am Mühlenberg (bereits erfolgt)*
- 3. Anlegen von Hausgärten mit 18 Großbäumen (Obstgehölze), jeweils 3 Stück pro Grundstück*
- 4. Pflanzen von Bäumen und Sträuchern im südlichen Quartier gemäß Pflanzenliste (Gestaltung als parkartige Grünfläche)*
- 5. Pflanzen eines Baumes an der Pumpe (sowie Begrünung)*

Der durch die Bebauung der Fläche verursachte Eingriff ist im Planungsgebiet nicht vollständig auszugleichen.

Jedoch ist der Eingriff durch die natürliche Sukzession von Sträuchern längs des Zandershäger Weges und der erfolgten Pflanzung von 18 Winterlinden am Mühlenberg mit einem Überschuss von 577,75 m² vollständig ausgeglichen.

Der Eingriff ist mit Durchführung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet und der Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes als ausgeglichen zu betrachten.

Pflanzenliste

Die Pflanzenliste ist verbindlich für Maßnahmen und Pflanzungen auf öffentlichen Flächen, auf allen anderen Flächen wird die Verwendung von Arten aus der Pflanzenliste empfohlen.

Liste 1 – Bäume

Liste 1a – Bäume 1. Ordnung (meist höher als 20 m)

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer rubrum</i>	Rotahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Erle
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Fagus Sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus exelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Pinus Sylvestris</i>	Gemeine Kiefer
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel, Espe
<i>Prunus avium</i>	Vogel-, Süßkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia plathyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme

Liste 1b – Bäume 2. Ordnung (selten höher als 15 m)

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel, Holzapfel
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Pyrus pyraster</i>	Wildbirne
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche, Vogelbeere
<i>Crataegus öarvigata</i>	Rotdorn

Liste 2 - Sträucher

Sträucher 2xv. 60-100 cm

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustum vulgare</i>	Liguster

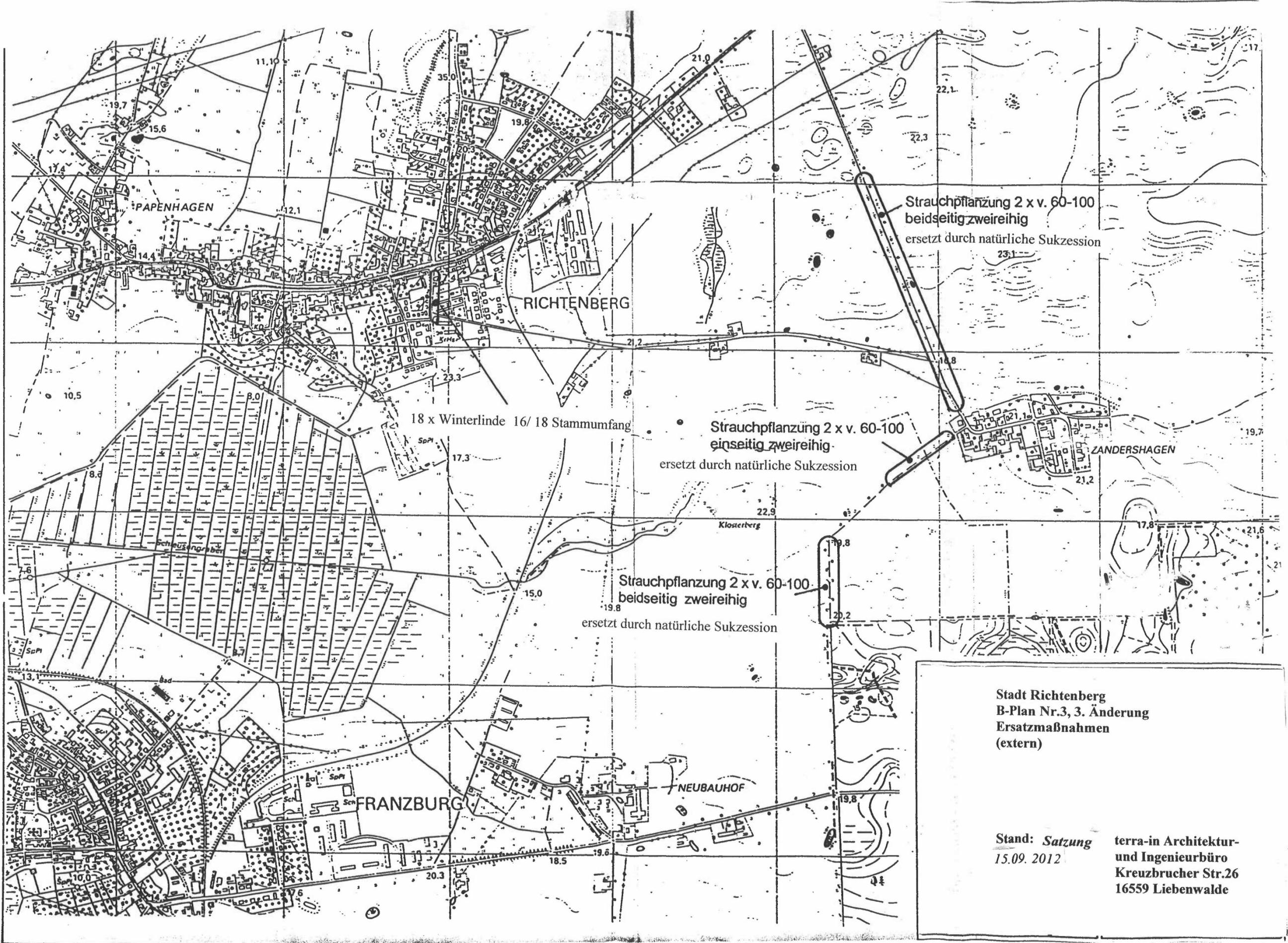
Lonicera xylosteum
Prunus padus
Rhamnus frangula
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Viburnum opulus

Heckenkirsche
Traubenkirsche
Faulbaum
Holunder
Wolliger Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball

Liste 3 – Obstgehölze

Armeniaca vulgaris
Cydonia oblonga
Juglans regia
Malus domestica i. S.
Mespilus germanica
Persica vulgaris
Prunus avium
Prunus carasifera
Prunus demestica
Pyrus communis i. S.

Aprikose
Echte Quitte
Walnuss
Kulturapfel
Deutsche Mispel
Pfirsich
Vogel-, Süßkirsche
Kirschpflaume
Pflaume
Kulturbirne



Strauchpflanzung 2 x v. 60-100
beidseitig zweireihig
ersetzt durch natürliche Sukzession

18 x Winterlinde 16/ 18 Stammumfang

Strauchpflanzung 2 x v. 60-100
einseitig zweireihig
ersetzt durch natürliche Sukzession

Strauchpflanzung 2 x v. 60-100
beidseitig zweireihig
ersetzt durch natürliche Sukzession

Stadt Richtenberg
B-Plan Nr.3, 3. Änderung
Ersatzmaßnahmen
(extern)

Stand: *Satzung*
15.09.2012
terra-in Architektur-
und Ingenieurbüro
Kreuzbrucher Str.26
16559 Liebenwalde