

STADT RICHTENBERG

Bebauungsplan Nr. 3

Wohngebiet „In der Siedlung“

mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung



Übersichtsplan M = 1 : 10000

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsstufen, Ziel und Zweck der Planung
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. Verkehrserschließung
 - 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. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 5.5. Örtliche Bauvorschriften
6. Verkehrserschließung und Stellplätze
7. Belange von Natur und Landschaft
 - 7.1 Minimierung des Eingriffs

7.2 Eingriffs.-und Ausgleichsregulierung

8 . Immissionen

9 . Sonstiges

10 . Rechtsgrundlagen

11. Erläuterungsbericht zur Eingriffsbilanzierung zum B-Plan Nr.3
Bearbeitet vom Büro für Ortsentwicklung, Landschafts-und Freiraumplanung
Stralsund

Tribsees, d. 05.10.98

PLANUNGSBÜRO Dehn Vor dem Steintor 3A , 18465 Tribsees Tel./Fax. 038320-279

1. Planungsstufen, Ziel und Zweck der Planung

Grundlage für die Erarbeitung des B-Planes ist der Entwurf des Flächen-nutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplan. Der B-Planentwurf befindet sich mit dem in Aufstellung befindlichen FNP der Stadt Richtenberg in Übereinstimmung. Die Bebauungsplanung für das Wohngebiet „In der Siedlung“ wird mit dem Ziel vorgenommen, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Rechtsgrundlagen bilden dabei die §§ 1 - 7 des BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der Planzeichenverordnung. Das ca. 1,44 ha große Plangebiet innerhalb der vorhandenen Wohnsiedlung soll als Wohnstandort für den Einfamilienhausbau entwickelt werden. Das Plangebiet ist Eigentum der Stadt Richtenberg und soll nach Wunsch als Erbpachtland oder über Erwerb der Grundstücksfläche vergeben werden.

2. Lage des B-Plangebietes und seine Abgrenzung

Das Plangebiet erfaßt die Flurstücke 42, 112, 114, 115, 116 , 117, 142/9, 146 und 189/7 der Flur 1, der Gemarkung Zandershagen. Es ist ein Teil des innerstädtischen Siedlungsgebietes der Stadt Richtenberg und wird von Siedlungsbebauung umschlossen. Das Plangebiet wird im Norden durch die spurplattenbefestigte Sandstraße, im Osten durch die Teichstraße, im Süden durch die Papenbergstraße und im Westen durch die Weberstraße begrenzt. Die drei letztgenannten Straßen sind zur Zeit noch unbefestigt, aber mit Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen. Planungsgrundlage ist ein Auszug aus der Flurkarte, Flur 1, Gemarkung Zandershagen.

3. Grundlagen der Planung und Planungsvorgaben.

Im Ergebnis der Stadtvertretersitzung vom 15. 1. 96 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 5. 12. 95 und des Hauptausschusses vom 9. 1. 96. Die gemäß Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 16. 7. 93 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 zur Zeit in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als Wohnstandort aus.

4. Bestandserläuterungen und gegenwärtige Nutzung

4.1. Plangebietsnutzung und Umgebungsbeschreibung

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Nordosten der Stadtgrenzen und wird derzeit als Sport- und Spielfläche sowie als Übungsgelände für die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Richtenberg genutzt.

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 keine Bebauung.

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 Ergebnisse der Baugrunduntersuchung vom Dez. 1996 ist festgestellt, daß die Bebauung des südlichen Quartiers infolge ungünstiger Baugrundsichtung nur mit erhöhtem Gründungsaufwand bebaubar ist.

Der kostenmäßige Mehraufwand für die Gründung wird durch den Eigentümer des Baulandes ,der die Vergabe über Erbpacht regeln möchte, dahingehend kompensiert, daß die Erbpacht für 2 Jahre erlassen wird.

4.2. Verkehrserschließung

Die unter Pkt. 2 genannten Straßen bilden um das B-Plangebiet einen Ring, sie sind Bestandteil des B-Planes und stellen damit eine ausreichende Verkehrserschließung dar.

Die Sand- und Papenbergstraße stellen Verbindungsstraßen zwischen Feld- und Bahnhofstraße dar, die wiederum in die Lange Straße als Ortsdurchfahrtsstraße münden.

4.3. Freiräume

Das B-Plangebiet weist im Nordwesten einen öffentlichen Freiraum von ca. 600 m² und im Südosten im Bereich des Feuerlöschteiches einen öffentlichen Parkplatz für 6 Pkw mit angrenzender Grünfläche von ca. 850 qm aus. Darüber hinaus befinden sich in weniger als 500 m Entfernung größere, für die Versorgung des Stadtgebietes geeignete Freiräume.

4.4. Soziale Infrastruktur

Das Plangebiet des B-Planes liegt im Einzugsbereich von

- Einkaufsstätten für Lebensmittel in der Feldstraße, Entfernung ca. 400 m, Plus-Markt am westl. Stadtrand ca. 1400 m, Aldi-Markt ca. 600 m entfernt
- Ein Kindergarten befindet sich an der Kreuzung Lange-Str. - Bahnhofstraße, Entfernung vom Zentrum des B-Plangebiets ca. 350 m.
- Grund- und Hauptschule befinden sich unmittelbar in der Nähe.
- Die ärztliche Versorgung kann über niedergelassene 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 dem Grundstück selbst für gärtnerische Zwecke genutzt werden.
Löschwasser wird im Brandfall im Feuerlöschteich bereitgehalten, Entfernung zum B-Plangebietszentrum = ca. 100 m
- 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 vor. Mit der Bebauung des Plangebietes wird eine Komplettierung der Wohnsiedlung im Nordosten der Stadt Richtenberg erreicht. Die Beibehaltung der Siedlungsstruktur ist gefordert.

5.2. Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche in m2
straßenseitige Erschließung	3770
Grünfläche	1200
Wasserflächen	240
<u>Wohnbauflächen</u>	
1. Flächen für Anpflanzung und gärtnerische Nutzung	5254
2. überbaubare Flächen	3766
3. Stellplatzflächen	170
Plangebiet	14400

5.3. Wohnungen

Die Bebauung des B-Plangebietes sieht den Bau von 19 Einfamilienhäusern mit 19 Wohnungen 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.

19 Wohnungen x 2,3 Einwohner = 44 Einwohner

5.4. Art und Maß der baulichen Nutzung

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.

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. Weiterhin werden die Nutzungen des § 4 Abs. 3 , Nr.2 - 5 (BauNVO) ausgeschlossen.

Von den Nutzungen, die als Ausnahme gem. § 4 (3) zugelassen werden können, sind weiterhin Anlagen der Verwaltung und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nicht zugelassen.

Um die Bebauung im Plangebiet der umgebenden Bebauung anzupassen, werden GRZ mit 0,35 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 1 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.

Carports oder Garagen sind als Grenzbebauung zulässig.

5.5. Örtliche Bauvorschriften

- Die Bebauung im Plangebiet soll einen weitestgehend einheitlichen Charakter haben, um an das umgebende Siedlungsgebiet angepaßt zu sein.
- Es werden Dachformen als Satteldach und Krüppelwalmdach mit einer Minstdachneigung von 35 bis 45 ° festgesetzt.
Die Dachdeckung muß aus rotem, anthrazitfarbenem oder braunem Material bestehen .
- Für die Fassadengestaltung ist der Putzbau mit hellen Putztönen und die Klinkerfassade festgesetzt.
- Drempel sind zulässig.
- Nebengebäude, wie Garagen und Carports, dürfen neben den Dachformen der Wohnhäuser auch flachgeneigte Dächer haben (Dng. 5 - 35°).
- Holzhäuser oder Holzverschalte Häuser sind unzulässig, jedoch ist die Holzverschalung an Dachgauben und Giebeldreiecken zulässig
- Bei der Dachgaubengestaltung wird festgesetzt, daß die Gaubenlänge 2/3 der Länge der Traufe des Hauptdaches nicht überschreitet. Sie muß symmetrisch in die Dachfläche eingeordnet werden und mindestens 3 Ziegellängen zwischen Hauptdachfirst und Gaubendach sowie zwischen Hauptdachtraufe und Gaubenfuß aufweisen.
- Werbeanlagen sind an den Stätten der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m² und einer Anbringhöhe (OK) bis 2,00 m zulässig
- Das Anbringen oder Aufstellen von Fernsehempfangsanlgen im Sichtbereich der Straßen ist nicht erlaubt.
- Grundstückseinfriedungen an Verkehrsflächen sollen als Holzstaketenzäune, Scherengitter (Jägerzäune) oder zur Erlangung eines höheren Gehölzanteils in den relativ kleinen Gärten aus geschnittenen, dornenlosen Hecken bis zur Höhe von 1,00 m bestehen, um die Einsehbarkeit in den Vorgartenbereich zu gewährleisten.
- Einfriedungen zum Nachbargrundstück dürfen als geschnittenen Hecke oder Drahtzaun bis 1,50 m Höhe ausgeführt sein.

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 Hänger ermöglichen.

Als Straßen - und Gehwegbelag sind Betonverbundsteine vorgesehen.

Folgende Fahrbahnbreiten sind festgesetzt:

Sandstraße	4,75 m	(Aufweitung + 1,00 m)
Papenbergstraße	4,00 m	
Weber- und Teichstraße	3,00 m	(Aufweitung + 1,00 m)
Straße A und B	3,00 m	(Aufweitung + 2 x 1,00 m)

Die Fußwegbreite beträgt generell 1,50 m.

Stellplätze für Pkw sind generell auf den Grundstücken selbst vorzusehen.

Für Besucher ist ein öffentlicher Parkplatz mit 6 Stellplätzen festgelegt, davon ist ein Stellplatz behindertengerecht auszubauen.

Berechnung der Stellfläche:

Stellplatzbedarf für 3 - 6 WE = 1 Stellplatz

19 WE : 3 = 6 Stellplätze, davon 3 % = 1 Behindertenparkplatz

7. Belange von Natur und Landschaft

Durch die Bebauung der bisher unbebauten Flächen des B-Plangebiets wird ein erheblicher Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes M/V vorgenommen. Der Eingriff in die Natur besteht im wesentlichen in der Besei-

tigung 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.

7.1. Minimierung des Eingriffs

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

- a) Im Südosten des B-Plangebietes ist um den Feuerlöschteich eine Rasenfläche von ca. 750 m² anzulegen. Die Rasenfläche ist 2 x im Jahr zu mähen. Die Begrenzung des Parkplatzes in östlicher Richtung ist durch eine Strauchbepflanzung vorzunehmen. Es sind ungiftige, heimische Straucharten bis zu einer Endhöhe von 4 m zu wählen.
- b) Flächen, die als öffentlicher Parkplatz ausgewiesen sind, müssen mit wasser-durchlässigem Material belegt sein, das eine Niederschlagsversickerung ermöglicht .
- c) Auffahrten zu den Grundstücken sind mit Materialien zu befestigen , die ein Versickern von Niederschlagswasser ermöglichen (durchbrochene Boden - befestigungsplatten Rasengitter, Schotterterrasse

7.2 Eingriffs-und Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs-und Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 3 wurde vom Büro für Ortsentwicklung,Landschafts.-und Freiraumplanung Stralsund erarbeitet und ist Bestandteil dieser Erläuterung

8. Immissionen

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

Durch die Bebauung mit der geringen Anzahl von 19 Wohnhäusern und der damit um ca. 44 Einwohnern steigende Bewohnerzahl ist jedoch nicht mit einer wahrnehmbaren Belastung durch Immissionen zu rechnen.

9. Sonstiges

Die Vergabe der Baugrundstücke sollte nach ausgeführter Flurvermessung
privatrechtlich vergeben werden.
Für die Erschließung des Plangebietes ist eine Planung in Auftrag zu geben.

10. Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. 12. 86 (BGBl. 1 S. 2253),
geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom
22. 4. 93 (BGBl. 1, S. 466) und die Landesbauordnung Mecklenburg.-Vorpommern
vom 26. 4. 94 (GVBl. M-V S. 518) berichtigt am 25. 5. 94 (GVBl. M-V S. 518).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom
23. 1. 90.

Richtenberg ,d. 05.10.98

X
Siegel
Bgm

Erläuterungsbericht
zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
zum Bebauungsplan Nr. 3
der Stadt Richtenberg

Bearbeiter:

O L A F

Büro für
Ortsentwicklung,
Landschafts- und
Freiraumplanung
Dipl.-Ing. Michael Mäurer
Dipl.-Ing. Andreas Meimerstorf

Carl-Heydemann Ring 55
18437 Stralsund
Tel.: 03831/256710
Fax.: 03831/256711

Stand:

22.06.1998

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorhaben	3
2.	Bestand	3
3.	Eingriff	4
4.	Maßnahmen zur Eingriffsminimierung bzw. zum Ausgleich	4
5.	Bilanzierung	5
6.	Ersatzmaßnahmen	6
7.	Zusammenfassung	7
	Pflanzliste	8
	Plan für die Ersatzmaßnahmen	

Erläuterungsbericht zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Richtenberg

1. Vorhaben

Im Rahmen des Entwurfs 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 Entwurf des Bebauungsplanes sieht den Bau von Einzelhäusern als Einfamilienhäuser 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 zur Zeit in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als Wohnstandort 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.

Das Büro OLAF in Stralsund wurde mit der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung beauftragt.

2. Bestand

Der Bestand wurde bei einer Ortsbegehung im Februar 1998 erfaßt.

Das Grundstück hat eine Größe von 14400 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. So hat sich bei diesem Standortfaktor ein in ganz West- und Mitteleuropa typischer Trittrasen, der Weidelgras-Breitwegerich-Teppich (*Lolio-Plantaginetum majoris*) angesiedelt. Die vorherrschenden Arten sind: *Lolium perenne* (Deutsches Weidelgras), *Poa annua* (Einjähriges Rispengras), *Plantago major* (Großer Wegerich), *Polygonum aviculare* (Vogelknöterich) und *Matricaria discoidea* (Stahlenlose 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*

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

In den stark genutzten Bereichen vor den Toren und im gesamten südlichen Bereich der Fläche ist der feuchte und lehmige Boden vegetationslos, bzw nur fleckenweise mit Vegetation bedeckt. Hier hat eine 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 Rotschwingel-Wiesenrispen-Form.

Das Plangebiet wird im Norden durch eine spurplattenbefestigte Straße und im Westen, Süden und Osten durch unbefestigte Straßen begrenzt.

3. Eingriff

Das Plangebiet hat eine Größe von 14400 m². Davon werden 3461 m² für die Gebäude incl. Zufahrten und Stellplätze und 3770 m² für die Verkehrserschließung incl. der öffentlichen Stellplätze versiegelt, bzw teilversiegelt.

Der Eingriff durch die geplante Bebauung und durch die Straßen A und B erfolgt auf der Trittrasenfläche und der vegetationslosen Fläche. 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.

In der südöstlichen Ecke erfolgt durch die Anlage der öffentlichen Stellplätze ein Eingriff in die vorhandene Wiese. Auf der restlichen Wiesenfläche und am Feuerlöschteich findet kein Eingriff statt.

4. Maßnahmen zur Eingriffsminimierung bzw. zum Ausgleich

Die im Entwurf zum B-Plan Nr. 3 geplanten Maßnahmen belaufen sich auf:

- Minimierung der Flächenversiegelung der öffentlichen Stellplätze sowie der privaten Auffahrten und Stellplätze durch wasserdurchlässige Materialien
- Schaffung einer 600 m² großen öffentlichen Fläche mit Strauch- und Baumpflanzungen im Nordwesten.
- Anlage einer Rasenfläche um den Feuerlöschteich und Abpflanzung der öffentlichen

Stellplätze nach Osten.

Die Gehölzanpflanzung besteht aus einheimischen und standortgerechten Arten. Die Wiesenfläche um den Feuerlöschteich kann erhalten werden und muß nicht durch eine Rasenansaat ersetzt werden.

5. Bilanzierung

Die nachfolgende Bilanzierung des Eingriffes und des Ausgleiches wurde in Anlehnung an das schleswig-holsteinische Bilanzierungsmodell in Verbindung mit den Biotopwertefaktoren der UNB des Landkreises Nordvorpommern durchgeführt.

Bestand

Größe(m²)	Nutzung	Bewertung	Summe
110	Straße Spurplatten	0,2	22
1.430	Straße Schotter/sandgeschlämmt	0,4	572
9.680	Trittrasen	1,3	12.584
680	Wiese	1,6	1.088
2.300	Vegetationsfreier Boden	1,0	2.300
200	Kleingewässer	3,2	640
14.400	Summe Bestand		17.206

Planung

Größe (m²)	Nutzung	Bewertung	Summe
4.846	überbaubare Grundstücksfläche GRZ 0,25 (1)	0,0	0
4.384	nicht überbaubare Grundstücksfläche (1)	1,4	6.138
3.600	Verkehrsfläche, Erschließungsstraße Pflaster	0,1	360
170	Verkehrsfläche, Parkfläche wasserdurchlässig	0,2	34
600	Öffentliche Grünfläche Pflanzung Gehölze	2,0	1.200
120	Gehölzpflanzung	2,5	300
480	Wiesenfläche	1,5	720
200	Feuerlöschteich	3,2	640
14.400	Summe Planung		9.392

Anmerkungen

(1) Die Gesamtgröße der Bauflächen mit einer GRZ von 0,35 beträgt 9.230 m². Hiervon sind 35 % überbaubar. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 50 % für den Bau von Stellplätzen und ihren Zufahrten ist möglich. Die mögliche Gesamtversiegelung der Bauflächen mit einer GRZ von 0,35 beträgt demzufolge 52,5 %.

Gesamtfläche GRZ 0,35	9.230,00 m ²
mögliche Versiegelung (52,5%)	4.845,75 m ²
Gartenfläche (47,5 %)	4.384,25 m ²

Der Bewertung der Fläche vor dem Eingriff mit 17.206 Punkten steht eine Bewertung der Fläche nach erfolgtem Ausgleich mit 9.392 Punkten gegenüber. Der Ausgleich auf dem Planungsgebiet ist mit den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen nicht möglich. Das durch weitere Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ersatzmaßnahmen außerhalb des B-Plan Gebietes auszugleichende Defizit beträgt 7814 Werteeinheiten (WE).

6. Ersatzmaßnahmen

Um ein Defizit von 7.814 WE auszugleichen, werden Baum- und Strauchpflanzungen vorgenommen (siehe Ersatzmaßnahmenplan). Es werden 10 Bäume (Rotdorn, 3xv. StU 16/18) einseitig an der Hauptstraße in Richtenberg gepflanzt. Eine Einzelbaumpflanzung wird mit 25 WE bewertet. 10 Bäume gleichen ein Defizit von 250 WE aus. Die Nettokosten für diese Baumpflanzung betragen incl. Entwicklungspflege 5.000 DM (10 St. x 500 DM/St).

Die restlichen Ersatzmaßnahmen werden in Form einer Strauchpflanzung realisiert und müssen ein Defizit von 7.564 WE ausgleichen (7.814 WE - 250 WE = 7.564 WE). Die Strauchpflanzungen werden nördlich und westlich von Zandershagen entlang ländlicher Wege durchgeführt. Es werden einheimische und standortgerechte Gehölze, 1 St/m² 2xv. 60 - 100 zweireihig, einseitig bzw. beidseitig gepflanzt. Innerhalb der Flächen, die im Ersatzmaßnahmenplan gekennzeichnet sind, werden die notwendigen Pflanzungen durchzuführen sein. Die genauen Pflanzstandorte werden bei der Pflanzung vor Ort festgelegt.

Durch die Gehölzpflanzung käme es zu einer Flächenaufwertung des Straßenrandstreifens von 2,0 WE/m². Insgesamt müssen 3.782 m² mit Sträuchern bepflanzt werden, um das Defizit von 7.564 WE auszugleichen (3.782 m² x 2,0 WE/m² = 7.564 WE). Die Nettokosten für diese Pflanzung betragen incl. Entwicklungspflege 56.730 DM (3.782 m² x 15 DM/m²).

7. Zusammenfassung

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

Aus diesem Grunde wird die Durchführung von Ersatzmaßnahmen außerhalb des Grundstücks notwendig. Diese ist unmittelbar bei Beginn der Erschließungsarbeiten einzuleiten und vom Verursacher des Eingriffs zu finanzieren.

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

Stralsund 22.06.1998

Pflanzenliste

Die nachstehend aufgeführte Pflanzenliste ist als Empfehlung für die Bepflanzung zu verstehen.

1. Hochstämme 3xv. Stammumfang 18-20 cm

-Pflanzung entlang der Hauptstraße in Richtenberg

Crataegus laevigata 'Paul Scarlet'	Rotdorn
---------------------------------------	---------

2. Sträucher entlang der ländlichen Wege

Sträucher 2xv. 60 - 100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus padus	Trauben Kirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

