

Gemeinde Pampow

**Bebauungsplan Nr. 6
„Wohngebiet Riedgraben“**

3. Änderung

BEGRÜNDUNG

B – Plan Nr. 6 „Wohngebiet Riedgraben“ der Gemeinde Pampow – 3. Änderung

1. Anlaß der 3. Änderung

In der Begründung zur 3. Änderung zum B – Plan Nr. 6 der Gemeinde Pampow werden explizit die Sachstände erfaßt, aufgezeigt und eingearbeitet, die Anlaß für das Verfahren sind.

Alle übrigen Begründungsinhalte des Bebauungsplanes behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Aufgrund der Aktivitäten der Anwohner in den privaten Grünflächen der Nutzungsbereiche 1 und 2 und aufgrund der bisher nicht eingearbeiteten Festlegungen und Forderungen, gestellt durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust im Zuge eines Baumfällantrages der Gemeinde vom 07.09.1999 und einer einvernehmlichen Regelung bezüglich der Reduzierung der Breite eines Gehölzstreifens im Bebauungsgebiet von 10 m auf 5 m (barrierefreies Bauen), wird die 3. Änderung des B – Planes Nr. 6 erforderlich und durchgeführt.

Die Gemeinde möchte mit den vorgenommenen Veränderungen in den Nutzungsbereichen 1 und 2 den Spielraum in den privaten Grünflächen, der bezogen auf die zur Verfügung stehenden Flächen durch die Festsetzungen zur geschlossenen Bepflanzung mit Sträuchern in einer Breite von 2,00 m und der Anpflanzung von Bäumen sehr eingeschränkt ist, den realen Gegebenheiten anpassen.

Viele Grundstückseigentümer haben bereits Carports oder andere Nebengebäude in diesen Bereichen der privaten Grünflächen errichtet. Nun sind diese Grünflächen jedoch in die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für versiegelte und überbaute Flächen mit eingegangen. Mit Aufhebung dieser Satzungseinschränkung werden adäquate Kompensationsmaßnahmen in Qualität und Quantität an anderer Stelle erforderlich, um das Ergebnis der Bilanzierung beizubehalten und damit den gesetzlichen Forderungen und Verpflichtungen zum Ausgleich eines Eingriffes in Natur und Landschaft nachzukommen.

Mit der Einarbeitung der im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde getroffenen Festlegungen und Forderungen wird dem gesetzlich vorgegebenen Verfahrensweg Rechnung getragen.

2. 3. Änderung zum Teil B – Text mit Erläuterungen

Die im folgenden kursiv und stärker hervorgehobenen Ausführungen stellen die neuen Festlegungen der 3. Änderung des B – Planes Nr. 6 der Gemeinde Pampow dar.

Ergänzung der Planungsrechtlichen Festlegungen

Hier muß ein neuer Unterpunkt eingefügt werden, um den bereits umgesetzten Aktivitäten der Bewohner Rechnung zu tragen. In den rückwärtigen Bereichen und an den Giebelseiten der privaten Grünflächen wurden Gartenhäuser, Hundezwinger, Kompostanlagen, Gartenpavillons, Carports und andere kleinere Baulichkeiten errichtet.

Nach Benennung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung und der Aussagen über die Gebäudehöhe wird folgender neuer Unterpunkt in den **Grünordnerischen Festsetzungen zum privaten Grün eingeordnet** :

8.3.3. **Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen, Carports und Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, 14 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren privaten Grünflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen wie Gartengerätehäuser, Gartenpavillons bzw. Anlagen zur Tierhaltung (keine Massentierhaltung) als auch die Errichtung von Carports, Garagen und Stellflächen zulässig, unter Beachtung der Grundflächenzahl.

8.. Grünordnerische Festsetzungen

8.2 Öffentliches Grün

8.2.1 Flächen zur Anpflanzung von Gehölzen (südliche und nördliche Randbepflanzung in den Nutzungsbereichen 4, 5 und 6 sowie nördlich der Planstraße D)

- geschlossene Bepflanzung mit Gehölzen (1 Pflanze pro 2,25 qm)
- Heisteranteil 20 % mit Ballen : 150 – 200 cm Pflanzenhöhe
- Strauchanteil 80 % : 60 – 100 cm Pflanzenhöhe
- **Laubbäume im Nutzungsbereich 6:** **Hochstämme, SU 18 – 20 cm, 4 x verpflanzt, mit Drahtballierung – 6 Stück und Anzahl :11 Stück Hochstämme, SU 12 – 14, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung – 5 Stück**

8.2.2 Aufgelockerte Bepflanzung mit Laubbäumen, Strauch- und Heistergruppen
(Nutzungsbereich 6)

Flächenanteil : **10 %**

Anzahl der Laubbäume : 10 Hochstämme, SU 12 – 14 cm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung

Sukzessionsfläche mit Wildrasenansaat

In beiden vegetativ festgesetzten Flächen des Nutzungsbereiches 6 ist das Anpflanzen von Laubbäumen – insgesamt 21 Stück – als Festsetzung neu aufgenommen worden. Die Anzahl ergibt sich zu einen aus einer einvernehmlichen Festlegung zwischen UNB und Amt Stralendorf vom 24.09.1999, wo für den Wegfall von 355 qm Gehölzstreifen ein Ausgleich von 15 Gehölzen mit SU 12 – 14 gefordert sind.

Zum anderen wurden für den genehmigten Fällantrag (Pappeln) vom 07.09.99 / 28.09.99 bisher keine Ausgleichspflanzungen im B – Plan festgesetzt. Nach telefonischer Abstimmung mit der UNB wird nunmehr die Pflanzung von 6 Laubbäume der beschriebenen Qualität in den Teil A - Planunterlage - als auch in den Teil B – Text - aufgenommen.

Durch die Verlagerung der Strauchpflanzung aus dem privaten in das öffentliche Grün erhöht sich der ehemalige Flächenanteil von 5 % auf 10 %.

8.3 Privates Grün

8.3.1 Die geschlossene Bepflanzung mit Sträuchern in einer Breite von 2,00 m nördlich der Planstraße E und östlich der Planstraße F entfällt in diesem Bereich als Festlegung.

Der damit entfallende vegetative Flächenanteil von ca. 700 qm wird im Nutzungsbereich 6 in der Erweiterung der Fläche zur Anpflanzung von Gehölzen (entlang der Plangebietsgrenze) neu

geschaffen und entsprechend in der Planzeichnung geändert. Es findet somit eine Flächenverlagerung statt.

Damit verringert sich der Anteil an Festsetzungen zur Grünordnung im privaten Bereich, im öffentlichen Grün nimmt er dafür zu. Das bedeutet für die Bilanzierung eine Änderung der Zahlen aufgrund der neuen Flächenanteile, das Ergebnis der Ausgleichsbilanzierung bleibt jedoch unverändert.

Durch die Verlagerung und Komprimierung der Pflanzungen im Nutzungsbereich 6 wird bei Umsetzung das Maß der ökologischen Wertigkeit dieses Flächenareal wesentlich erhöht. Die Abschirmung zur geplanten Umgehungsstraße wird deutlich verbessert, wobei davon ausgegangen werden kann, daß noch weitere Ausgleichsmaßnahmen, bedingt durch den Bau der neuen Straße, in diesem Bereich realisiert werden.

8.3.1 Anlagefrist / Pflegemaßnahmen

Die Begrünung und Bepflanzung des Nutzungsbereiches 6 hat in der auf das Ende der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode zu erfolgen und ist bis zum 15.04.2002 abzuschließen.

Nach der Fertigstellungspflege ist eine 2-jährige Entwicklungspflege zu gewährleisten.

Gemäß Forderung der UNB wurde dieser Punkt zwecks zeitlicher Einordnung und somit zur Sicherung der Maßnahmen neu formuliert und in die Festsetzungen mit aufgenommen.

3. Flächenbilanz der 3. Änderung

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohngebiet Riedgraben“ ergibt sich folgende neue Flächenbilanzierung:

	Bestand	Entwicklung	Differenz
• Versiegelung/überbaubare Fläche	100	21.760	+ 21.660
• Baumgruppe	350	200	- 150
• Acker	79.125	----	- 79.125
• Ackerrain	1.450	----	- 1.450
• Kleingarten	375	----	- 375
• Gehölzflächen	----	7.680	+ 7.680
• Öffentliches Grün	----	19.660	+ 19.660
• Privates Grün	----	23.475	+ 23.475
• Sportplatz	----	8.625	+ 8.625
Größe des Plangebietes	81.400	81.400	

(die kursiven Zahlenangaben beinhalten die neu ermittelten Flächengrößen der Biotope in qm)

Durch die Baumabnahme der Pappeln wird in der Entwicklung bezüglich der Baumgruppe ein niedriger Flächenansatz bindend. Auch der Bereich des privaten Grüns erhält nun eine geringere Flächengröße in der Entwicklungstendenz. Im Biotoppotential Gehölzflächen wird zunächst eine Reduzierung von 355 qm erfolgen (Festlegungsergebnis vom 24.09.1999). Durch die Verlagerung des Verlustes bei den Baumgruppen (Baumfällungen), der geschlossenen Anpflanzung des privaten Grüns als auch der Ausgleich für die Reduzierung von Gehölzen anderer Standorte in den Biotopkomplex Gehölzflächen wird jedoch wieder eine Flächenmehrung von 960 qm wirksam, d.h. im Endeffekt tritt eine Flächenvergrößerung von insgesamt 605 qm auf.

4. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Infolge der neuen Flächengrößen in den einzelnen Biotoppotentialen wird die Überarbeitung der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erforderlich, wobei die Bestandsbewertung unverändert bleibt.

Zur Vergleichbarkeit erfolgt die Bilanzierung mit Biotopwertpunkten wiederum gemäß der Verfügung der Bezirksregierung Rheinhessen - Pfalz vom 15.03.1989 zum Vollzug des Landespflegegesetzes.

Die Bestandsbewertung zeigt sich im einzelnen wie folgt:

Acker	:	79.125 qm	x	0,3	=	23.737,5	Biotopwertpunkte
Baumgruppe	:	350 qm	x	0,8	=	280,0	Biotopwertpunkte
Versiegelung	:	100 qm	x	0,0	=	0,0	Biotopwertpunkte
Ackerrain	:	1.450 qm	x	0,7	=	1.015,0	Biotopwertpunkte
Kleingarten	:	375 qm	x	0,4	=	150,0	Biotopwertpunkte
						<hr/>	
		81.400 qm			=	25.182,5	Biotopwertpunkte
						<hr/>	

Mit den neuen Flächengrößen in der geplanten Nutzung ergibt sich folgende Eingriffsbewertung:

Baumgruppe	:	200 qm	x	0,8	=	160,0	Biotopwertpunkte (neu)
Gehölzflächen	:	7.680 qm	x	0,6	=	4.608,0	Biotopwertpunkte (neu)
Sportplatz	:	8.625 qm	x	0,2	=	1.725,0	Biotopwertpunkte
überbaubare Fläche:		21.760 qm	x	0,0	=	0,0	Biotopwertpunkte
öffentliches Grün:		19.660 qm	x	0,5	=	9.830,0	Biotopwertpunkte
privates Grün	:	23.475 qm	x	0,4	=	9.390,0	Biotopwertpunkte (neu)
						<hr/>	
		81.400 qm			=	25.713,0	Biotopwertpunkte
						<hr/>	

Gegenüberstellung der Wertigkeit vor dem Eingriff und nach der Planung:

	25.182,5 Wertpunkte vor dem Eingriff
	<u>25.713,0 Wertpunkte nach dem Eingriff mit Umsetzung der Festsetzungen</u>
Differenz:	530,5 Wertpunkte

Unter Berücksichtigung aller Kompensationsmaßnahmen erhöht sich durch die Planung die Wertigkeit der Flächen des B – Plangebietes.

Vor der Verschiebung von Flächengrößen durch die erforderlich gewordenen Änderungen wies die geplante Nutzung einen Biotopwert von 25.642,0 Wertpunkten auf.

Mit der 3. Änderung zum B – Plan Nr. 6 erhöht sich der zukünftige Wert des Bebauungsgebietes um weitere 71 Biotopwertpunkte in bezug auf die vorherige Planung. Dieses begründet sich ausschließlich mit der Verbreiterung der Gehölzfläche im Bereich des öffentlichen Grüns im Nutzungsbereich 6.

Da die Biotopwerterhöhung der Flächen im Plangebiet jedoch nur sehr minimal ausfällt, kann im Grunde genommen von einer Aufrechterhaltung des ehemals geplanten Kompensationserfordernis ausgegangen werden.

Im Vergleich des Wertes vor dem Eingriff zum ermittelten Wert nach der Planung ergibt damit sich eine Erhöhung der Wertigkeit des Biotoppotentials, der Eingriff in Natur und Landschaft ist bei Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen somit ausgeglichen, den gesetzlichen Forderungen wurde in vollem Umfang entsprochen.

Gemeinde Pampow, den 15.10.01

Schutz
Bürgermeister

