

# **STADT FRIEDLAND**

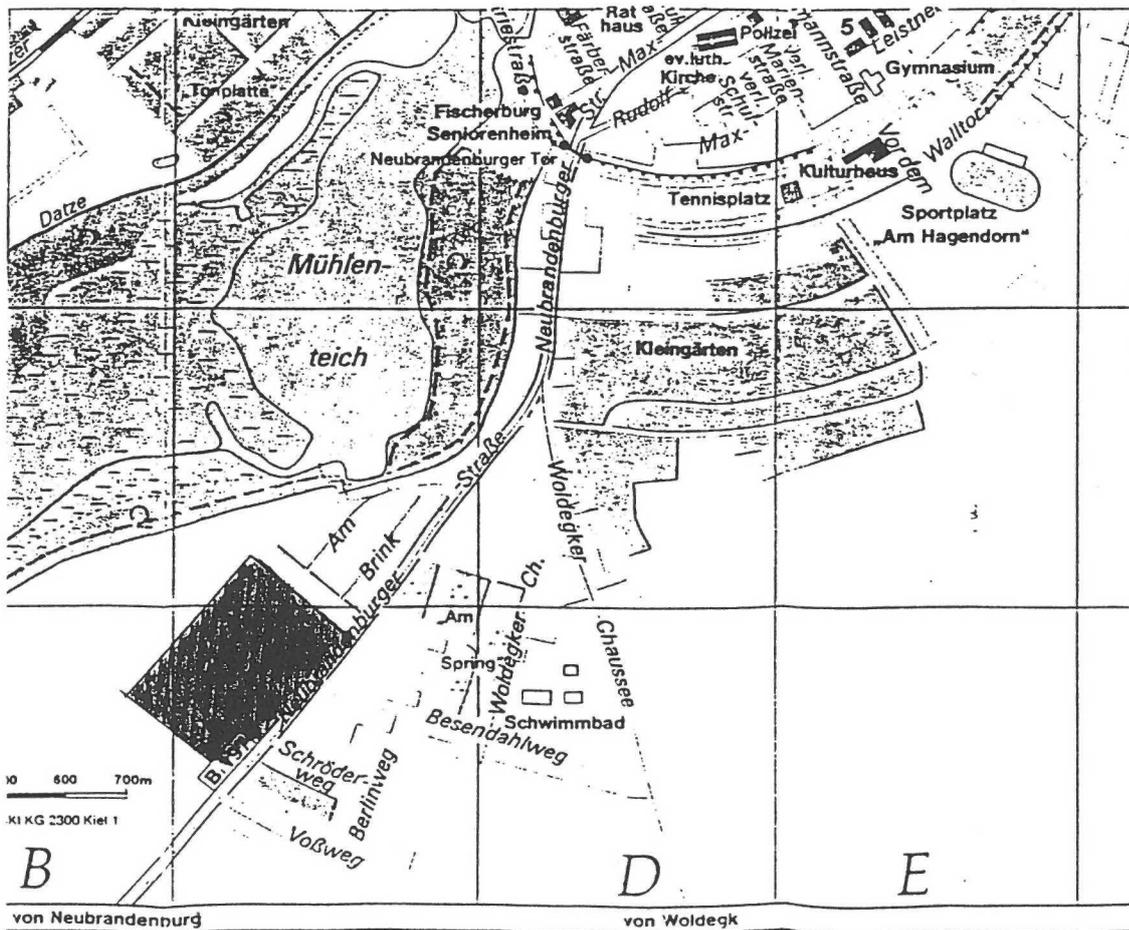
**BEBAUUNGSPLAN NR. 5**

**Wohn- und Mischgebiet**

**" AM BRINK "**

# Bebauungsplan Nr. 5 der Stadt Friedland Wohn- und Mischgebiet "Am Brink"

## Begründung



## **Bebauungsplan Nr. 5 der Stadt Friedland**

### **Wohn- und Mischgebiet "Am Brink"**

Begründung der Satzung

#### **Vorhabenträger:**

Projektmanagement GmbH  
PF 2207  
17012 Neubrandenburg

## Inhalt

1. Geltungsbereich
2. Anlaß und Voraussetzung der Planung
3. Planerische Grundlagen
4. Angaben zum Bestand
5. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 1 (3) BauGB sowie der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2 - 4) BauGB
6. Ziele und Zwecke der Planung
7. Umweltverträglichkeit
8. Erschließung
  - 8.1 Wasserversorgung
  - 8.2 Entwässerung/Schmutzwasser
  - 8.3 Entwässerung/Regenwasser
  - 8.4 Straßenbau
  - 8.5 Energieversorgung
  - 8.6 Telekom
  - 8.7 Gasversorgung

## 1. Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes Wohn- und Mischgebiet "Am Brink" befindet sich in der Gemarkung Friedland, Flur 50 Flurstück 173 und teilweise 171. Das bedeutet,  
19

es liegt südwestlich der vorhandenen Wohnbebauung am Brink, südöstlich der geplanten Ferienhausbebauung "Friedländer Heimat" nordwestlich der Bundesstraße B 197 (Friedland-Neubrandenburg) und nordöstlich der Ackerfläche Flurstück 171.

Es umfaßt ein Gebiet von 68832 m<sup>2</sup>  
Flurstück 173 + 235,07 x 10 = 2350 m<sup>2</sup> als  
19

Teilfläche des Flurstückes 171 gesamt also  
71182 m<sup>2</sup> = 7,118 ha. Dazu kommt der Bereich der B 197 (Knotenausbildung).

## 2. Anlaß und Voraussetzung der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedland hat in ihrer Sitzung am 02.06.1994 den Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Brink" gefaßt. Das zu beplanende Gebiet war bisher Ackerfläche, bis auf einen schmalen etwa 10 m breiten Streifen, der Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern aufweist - als Windschutzbepflanzung zwischen dem vorhandenen Wohngebiet am Brink und der Ackerfläche.

Die Stadtverordnetenversammlung hat mit dem Aufstellungsbeschluß gleichzeitig festgelegt, daß die Projektmanagement GmbH, Feldstraße 2, 17033 Neubrandenburg mit der Ausarbeitung des Planentwurfs für den Bebauungsplan beauftragt wird.

## 3. Planerische Grundlagen

Der Ausarbeitung des Bebauungsplanes lagen folgende Unterlagen und Abstimmungen zugrunde:

- Vermessungsplan des Vermessungsbüros Manfred Vogler, Güstrower Straße 23, 17291 Prenzlau
- Aufstellungsbeschluß vom 1.09.94 der Stadtverordnetenversammlung Friedland
- Teilflächennutzungsplan Nr. 1 der Stadt Friedland als Entwurf vom August 1993
- Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 02.06.1994 zur Änderung des Teilflächennutzungsplanes Nr. 1. Das bisher als WR ausgewiesene Wohngebiet "Am Brink" soll

neu als Mischgebiet (MI), allgemeines Wohngebiet (WA) und reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen werden.

- Örtliche Besichtigung und Anfertigung von Fotos von diesem Gebiet
- Abstimmungen mit Vertretern des Amtes in Friedland, insbesondere mit Herrn Bürgermeister Block, Herrn Bauamtsleiter Wach und weiteren Vertretern des Bauausschusses, Hauptausschusses und Bauamtes
- Abstimmung mit Herrn Kucias zur geplanten Ferienhausbebauung "Friedländer Heimat"
- Abstimmung mit verschiedenen Ämtern und Firmen speziell zu Problemen der Ver- und Entsorgung wie Straßenbauamt Neustrelitz
- Ausarbeitung von Baugestaltungsplänen in verschiedenen Varianten.
- Die Ausarbeitungen der Fa. UWT zum bisherigen Vorhaben und Erschließungsplan sowie die Ausarbeitung des bisherigen Vorhaben- und Erschließungsplanes durch die E. van Remmen GmbH, Gladbecker Str. 433, 45329 Essen. Die Stellungnahmen der TÖB zum bisherigen V + E-Plan und die Beschlüsse der Stadt.

#### 4. Angaben zum Bestand

Das Planungsgebiet wurde bisher fast insgesamt als Ackerfläche genutzt. Lediglich an der Grenze zum vorhandenen Wohngebiet am Brink wurde eine ca. 10 m breiter Streifen als Grünstreifen mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt bzw. z. T. auch von den angrenzenden Grundstücksbesitzern in unterschiedlicher Form mitbenutzt. Das Gebiet liegt südwestlich des Stadtzentrums in einer Entfernung zu diesem von ca. 1250 m Luftlinie.

Die Geländehöhe im Planungsgebiet bewegt sich zwischen 16,03 und 23,08 m über HN. Dieser Höhenunterschied stellt sich jedoch auf einer Entfernung von ca. 330 m dar, das heißt 2,13 cm auf 1,0 m Entfernung also 2,13 % Gefälle. Es kann also von fast ebenem Gelände gesprochen werden. Das Gefälle verläuft ziemlich gleichmäßig über die Gesamtfläche.

Im Rahmen der bisherigen V + E-Planbearbeitung wurde auch ein Geotechnischer Bericht - Baugrundbeurteilung - vorbereitet vom Ingenieurbüro Hofmann und Partner, Ihlenfelder Straße 109, 17034 Neubrandenburg, und zwar für die Anbindung an die B 197 und die Erschließung im Bebauungsgebiet. Aus diesen Unterlagen geht hervor, daß von Seiten des Baugrundes nichts gegen die Ausführung der Erschließungsmaßnahmen spricht.

Schadstoffablagerungen im Boden sind nicht bekannt. Da das Planungsgebiet bisher landwirtschaftlich genutzt wurde, kann sicher davon ausgegangen werden, daß es keine Altlasten gibt.

Umweltbelastungen: Eine besondere Bedeutung für dieses Gebiet hat die Bundesstraße B 197. Die Lärmbelastung, die von dem Verkehr auf dieser Straße ausgeht, muß durch Schallschutzmaßnahmen soweit reduziert werden, daß die zulässigen Werte im angrenzenden Mischgebiet und dem folgenden Wohngebiet erreicht werden. Um für die erforderlichen Maßnahmen eindeutige Ausgangswerte zu erhalten, wurde ein Schallschutzgutachten in Auftrag gegeben.

In der Stellungnahme der EMO zu den bisherigen V + E-Plan wird auf Versorgungsleitungen der EMO verwiesen, die sich in dem beplanten Bereich befinden. Die genaue Lage wurde nicht angegeben, ist für die weitere Planung noch zu erkunden.

Die im Anhang zur Begründung beigefügten Fotos geben einen Eindruck vom derzeitigen Zustand (15.06.94) des Planungsgebietes.

#### **5. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 1 (3) BauGB sowie der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2 - 4) BauGB**

---

Im Rahmen der Ausarbeitung des bisherigen Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde mit Schreiben vom 21.10.1992 von der Stadt Friedland die Planungsanzeige über das Landratsamt an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Neubrandenburg gesandt.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Neubrandenburg hat am 08.01.93 die Landesplanerische Stellungnahme zu der geplanten Bebauung abgegeben und die landesplanerische Zustimmung erteilt. Es wurde dabei der Hinweis gegeben, daß eine weitere südwestliche Bebauung verhindert werden sollte.

Die Planungsunterlagen wurden im Amt für Raumordnung und Landesplanung unter der Registrier-Nr. 0083/91-07 erfaßt. Im Teilflächennutzungsplan Nr. 1 ist das Planungsgebiet als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. In der Neubearbeitung des Bebauungsplanes wird das Planungsgebiet als Mischgebiet (MI), allgemeines Wohngebiet (WA) und reines Wohngebiet ausgewiesen. Das ist aus der Sicht der Emissionen von der Bundesstraße 197 günstiger als ein ausschließlich reines Wohngebiet und schafft auch bessere Möglichkeiten bei der Besiedelung. Außerdem wurde es auch in Stellungnahmen von TÖB empfohlen, z. B. von der Handwerkskammer.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 02.06.1994 beschlossen, den Teilflächennutzungsplan entsprechend überarbeiten zu lassen.

#### **6. Ziele und Zwecke der Planung**

Die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum ist eine der vordringlichen Aufgaben der Stadt Friedland.

Mit dem Bebauungsplan "Am Brink" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von bis zu 72 Wohnungen geschaffen werden. Dabei wird nicht vorgegeben, ob Einzel-, Doppel- oder evtl. auch Reihenhäuser gebaut werden. Festgeschrieben wurde die Art der baulichen Nutzung als MI, WA und WR, die Grundflächenzahl, die maximale Geschößzahl von II im MI und I im WA und WR, die offene Bebauung in allen Bereichen und die maximale Traufhöhe. Entsprechend BauNVO § 4 werden in den allgemeinen Wohngebieten die unter (3) ausnahmsweise zugelassenen Punkt 4. und 5. ausgewiesenen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen. Außerdem werden entsprechend BauNVO § 6, die im Mischgebiet zugelassenen Tankstellen und ausnahmsweise zugelassenen Vergnügungsstätten sowie die zugelassenen Einzelhandelsbetriebe nicht zugelassen.

Als Dachausbildung wird das Steildach mit einer Dachneigung von  $30^\circ$  -  $50^\circ$  festgesetzt, wobei das Dach als Giebeldach Krüppelwalm oder auch Walmdach ausgeführt werden kann. Farbe der Dachziegel rot bis braun. Für die Ausbildung der Außenwand wird die geputzte Fassade, die verklankerte Fassade oder Putz und Verklankerung an einer Fassade gestattet.

Durch diese Festsetzungen soll die geordnete städtebauliche Entwicklung und die Anpassung an die vorhandene Bebauung unterstützt werden.

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt durch Anbindung an die Bundesstraße B 197 durch eine mit dem Straßenbauamt Neustrelitz geprüfte und zugestimmte Knotenausbildung sowie durch Anbindung an die Straßen im vorhandenen Wohngebiet am Brink. Die Verbindung zu den Straßen des vorhandenen Wohngebietes bringt für beide Gebiete (vorhandenes und geplantes) Vorteile, da es in Zukunft für beide Gebiete 2 mögliche Ein- und Ausfahrten auf die B 197 gibt.

Die fußläufige Verbindung in Richtung Stadtzentrum ist vor allem über das vorhandene Wohngebiet und dann entlang des Mühlenteiches, also abseits der verkehrsreichen B 197, gedacht.

Die Stellplätze für KFZ im öffentlichen Bereich wurden überschläglich unter Zuhilfenahme der Verwaltungsvorschrift der Bauordnung ermittelt. Es ist nur eine überschlägliche Ermittlung möglich, da zur Zeit die exakte Grundstücksbelegung nicht bekannt ist und entsprechend BauNVO nur von den möglichen bzw. zulässigen Nutzungen in den einzelnen Gebieten ausgegangen werden kann und dabei kann dann auch nur mit Einschätzungen gearbeitet werden.

- reines Wohngebiet (WR) GRZ = 0,3
- max. Geschößzahl I, Gesamtfläche 25 483,- m<sup>2</sup>
- 25483 x 0,3 = 7644 m<sup>2</sup> bebaute und befestigte Fläche.
- Davon ca. 70 % für Hochbauten = 5351 m<sup>2</sup>
- für ausnahmsweise zugelassene Nutzung,
- für die Stellplätze im öffentlichen Bereich vorzusehen sind ca. 20 % = 1070 m<sup>2</sup>. Je 40 m<sup>2</sup>
- ist etwa ein Platz vorzusehen = 26 Plätze, davon
- 30 % im öffentlichen Bereich = 8 Plätze

- allgemeines Wohngebiet (WA) GRZ = 0,3  
 max. Geschößzahl I Gesamtfläche = 19725 m<sup>2</sup>  
 19725 x 0,3 = 5917 m<sup>2</sup> bebaute und befestigte Flächen.  
 Davon 70 % für Hochbauten = 4142 m<sup>2</sup>  
 Für Nutzungen außer Wohnungen im Eigenheim 30 % = 1242 m<sup>2</sup> je 50 m<sup>2</sup> = 1 Stellplatz = 24 Stellplätze  
 30 % öffentlich = 8 Stellplätze
- Mischgebiet (MI), GRZ = 0,5, max. Geschößzahl II, Gesamtfläche 10025 m<sup>2</sup>.  
 10025 m<sup>2</sup> x 0,5 = 5012 m<sup>2</sup> bebaute und befestigte Flächen. Davon für Hochbauten 40 % = 2004 m<sup>2</sup> x 2 Geschosse = 4004 m<sup>2</sup>. Für Nutzungen außer für Wohnungen  $\cong$  40 % = 1601 m<sup>2</sup>.  
 Je 40 m<sup>2</sup> = 1 Stellplatz = 40 Stellplätze. 30 % öffentlich = 12 Stellplätze.  
 Die Summe öffentlicher Stellplätze ergibt:  
 WR = 8 WA = 7 MI = 12  
 gesamt 27 Stellplätze.

### Flächenbilanz

Gesamtfläche =	71 180 m <sup>2</sup>
WR reines Wohngebiet =	25 483 m <sup>2</sup>
WA allgemeines Wohngebiet =	19 725 m <sup>2</sup>
MI Mischgebiet =	10 025 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Parkplätze) =	6 867 m <sup>2</sup>
öffentliches Grün =	<u>9 080 m<sup>2</sup></u>
Summe =	71 180 m <sup>2</sup>

### 7. Umweltverträglichkeit

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird zur Zeit als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Lediglich ein schmaler Streifen von ca. 10 m Breite zur vorhandenen Bebauung am Brink ist aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen. Auf diesem Streifen sind teilweise 2 Reihen Bäume und Sträucher gepflanzt. Die verbleibende Fläche des 10 m Streifens wird von den angrenzenden Eigenheimbesitzern des vorhandenen Wohngebietes am Brink genutzt, teilweise als Kleingartenfläche, für Kleintierhaltung, Rasenfläche o. ä.

Durch die Bebauung und Erschließung des Planungsgebietes erfolgt natürlich eine Versiegelung einer Teilfläche. Um die Versiegelung möglichst niedrig zu halten und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht zu werden, wurden die laut § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen nicht ausgeschöpft. Es wurden Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,3 für WR und WA und von 0,5 für MI festgesetzt.

Damit die Luftverunreinigungen durch Heizung möglichst niedrig gehalten werden, ist die Beheizung der Gebäude mit Elektroenergie entsprechend der Stellungnahme der EMO vom 11.06.1993 als Allstromversorgung oder mittels Gas vorgesehen. In der Stellungnahme der OMG vom 15.12.93 wird darauf verwiesen, daß die Gasversorgung geprüft wird, jedoch grundsätzliches Versorgungsinteresse besteht.

Ein besonderes Problem stellt die Lärmemission von der B 197 dar. Zur Abklärung der Belastungen von dieser Straße und erforderlicher Maßnahmen wurde ein Lärmschutzgutachten ausgearbeitet und zwar von der Dorsch Consult Ingenieurgesellschaft mbH Berlin Büro Frankfurt (Oder). Das Gutachten ist in der Anlage zu dieser Begründung beigelegt. Die im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen wurden wie folgt in den Vorhaben- und Erschließungsplan eingearbeitet:

Entlang der Bundesstraße B 197 werden Schallschutzmaßnahmen mit einer Gesamthöhe von 4,50 m vorgesehen. Davon nimmt ein Erdwall 2,0 m Höhe ein und die restlichen 2,5 m sollen durch eine Schallschutzwand gebracht werden. An der Südwestseite des Planungsgebietes muß die Schallschutzmaßnahme noch 120 m in nordwestlicher Richtung weitergeführt werden. Hier wird die gleiche Ausbildung wie an der B 197 bis zum Wendehammer der 1. Erschließungsstraße fortgeführt. Ab Wendehammer wird das verbleibende Teilstück aus Platzgründen nur als Schallschutzwand ausgeführt, wobei die Höhe laut Gutachten stufenweise verringert werden darf.

## **8. Erschließung**

### **8.1 Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung kann mit Anschluß an das vorhandene Leitungssystem durch den Wasser- und Abwasserzweckverband Friedland gewährleistet werden. Die Anschlüsse sind im Bereich der Voßstr. und des Besendahlweges vorgesehen. Die Kreuzung der B 197 hat mittels Durchörterung zu erfolgen. Die Kreuzung der Voßstraße kann gegebenenfalls in offener Baugrube vorgenommen werden. Die Hauptleitungen als auch die Hausanschlußleitungen, die bis zur Grundstücksgrenze zu verlegen sind, sind aus PE-HD-Rohre auszuführen.

Der Feuerlöschwasserbedarf gemäß DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 405 beträgt 48,0 m<sup>3</sup>/h, der aus der fließenden Welle nicht bereitgestellt werden kann. Es kann jedoch eine Reduzierung zugelassen werden, wenn der Löschwasserbedarf erheblich den Trinkwasserbedarf übersteigt. Zu beachten ist hierbei das Arbeitsblatt W 403.

Das Leitungsnetz im geplanten Wohngebiet ist als Ringnetz auszubilden und mit Hydranten im Abstand von max. 120 m zu bestücken. Die Verlegung der Wasserleitung hat im Gehweg parallel den Straßen zu erfolgen. Die Hausanschlüsse sind mittels Anbohrarmaturen an die Hauptleitung auszuführen.

## **8.2 Entwässerung/Schmutzwasser**

Für die Stadt Friedland ist eine zentrale Kläranlage vorhanden. Das Rohrnetz wird z. Z. durch den Wasser- und Abwasserzweckverband erweitert, so daß für das geplante Wohngebiet "Am Brink" eine Anschlußmöglichkeit im nordöstlichen Bereich des Plangebietes gegeben sein soll. Hierauf aufbauend wird der Abfluß jeweils in östlicher und dann in nördlicher Richtung geführt. Die Leitungen sind im Straßenkörper zu verlegen. Die Hausanschlußleitungen sind bis zur Grundstücksgrenze vorzusehen und enden dort mit einem Schacht, den sogenannten Hausanschlußschacht.

Die Hauptleitung - Sammelleitung ist aus Steinzeugrohr in der DN 200 mm herzustellen. Die Hausanschlüsse sind aus Steinzeugrohr DN 150 mm auszuführen. Alle Schächte sind befahrbar auszubilden, da auch der Gehweg überfahrbar zu gestalten ist und die Schächte nach Möglichkeit im Bereich der Grundstücksauffahrten liegen sollten.

## **8.3 Entwässerung/Regenwasser**

Die Regenwasserleitungen sind ebenfalls im Straßenkörper zu verlegen und parallel zur Schmutzwasserleitung auch in östlicher und nördlicher Richtung zu führen. Die Einleitung bzw. Ableitung soll über ein vorhandenes Vorflutsystem im nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes erfolgen. Für einen ordnungsgemäßen Abfluß ist das Vorflutsystem zu beräumen und den Bedarf entsprechend auszubauen. Diese Leitungen könnten durch eine gesonderte Planung erfaßt werden. Abzuleiten ist das Oberflächenwasser von den Straßen und auch zum größten Teil von den Grundstücken. Das Rohrnetz ist aus Betonrohren in den erforderlichen Nennweiten gemäß der hydraulischen Berechnung und die Grundstücksanschlußleitungen sind aus Steinzeugrohr DN 150 auszuführen. Alle Schächte, auch die Grundstücksanschlußschächte, sind befahrbar auszubilden. Die Grundstücksanschlußschächte sollten unmittelbar an der Grundstücksgrenze im Bereich der Grundstücksauffahrt liegen.

## **8.4 Straßenbau**

Das Wohngebiet "Am Brink" in Friedland erhält eine Straßenanbindung an die B 197. Hierzu erfolgt eine Knotenpunktausbildung unter Einbeziehung des Besendahlweges. Gemäß der vorliegenden Planung hierfür ist eine Fahrbahnbreite von 6,0 m mit beidseitigem Geh- und Radweg von 2,0 m vorgesehen. Dieses Straßenprofil ist bis zum 1. Abgang der Querstraßen weiter zu führen.

Danach wird die Sammelstraße auf 5,50 m Fahrbahnbreite reduziert und erhält nur einseitig einen Geh- und Radweg von 1,5 m Breite sowie an der gegenüberliegenden Seite einen 2,0 m Parkstreifen mit 0,75 m breiten Sicherheitsstreifen.

Die Stichstraßen sind mit einer 4,0 m breiten Fahrbahn 1,5 m breiten Geh- und Radweg sowie auch einem 2,0 m breiten Park- und einem 0,75 m Sicherheitsstreifen auszubilden.

Die Ausführung der Sammelstraße sollte in bituminöser Bauweise mit gepflastertem Geh- und Radweg sowie Parkstreifen erfolgen. Die Abgrenzung Fahrbahn - Geh- und Radweg und Parkstreifen - Sicherheitsstreifen sollte durch Hochbord und zwischen Parkstreifen und Fahrbahn durch Rundbord erfolgen.

Die Ausbildung der Stichstraßen sollte in Betonpflaster erfolgen wobei durch farbliche Gestaltung eine Trennung zwischen Geh- und Radweg mit der Fahrbahn zu erkennen sein sollte. Die seitliche Begrenzung soll durch Hochbord erfolgen, da ein zeitweiliges Überfahren des Geh- und Radweges möglich ist. Zwischen Fahrbahn und Parkstreifen ist ein Rundbord zu setzen. Die Stichstraßen enden mit einem Wendehammer. An der westlichen Bebauungsgrenze sind die beiden Stichstraßen mit einem sandgeschlammten Schotterweg verbunden, der bei Bedarf ein Befahren gestattet, ansonsten durch Poller gesperrt ist.

Der Aufbau der Sammelstraße hat gemäß der Bauklasse IV und der der Stichstraßen gemäß der Bauklasse V unter Beachtung der Frostepfindlichkeitsklasse nach RStO 86/89 zu erfolgen.

### **8.5 Energieversorgung**

Gemäß der Stellung der Energieversorgung Müritz-Oderhaff befinden sich Anlagen und Versorgungsleitungen im beplanten Bereich, so daß Abstimmungen bei der Feinplanung notwendig werden. Die Stromversorgung kann gewährleistet werden. Für die Wahl einer Vollstromversorgung bzw. Altstromversorgung sind jedoch bei der weiteren Planung weitere Angaben über den geplanten max. Leistungsbedarf in KW zu machen.

### **8.6 Telekom**

Es wurde bisher keine Stellungnahme abgegeben. Auf Grund der Tatsache, daß die Ortslage Friedland komplett neu verkabelt wurde, dürfte die zusätzliche Versorgung des Wohngebietes "Am Brink", nach vorheriger Abstimmung mit der Telekom möglich sein.

### **8.7 Gasversorgung**

Seitens der Ostmecklenburgischen Gasversorgung Neubrandenburg GmbH wird zur Zeit geprüft, wie der Aufbau einer Gasversorgung im Wohngebiet "Am Brink" möglich ist. In diesem Zusammenhang sind jedoch noch weiterführende Gespräche mit dem Bauträger notwendig.

**Grünordnungsplan zum  
Bebauungsplan Nr. 5  
"Am Brink" Friedland**

**ERLÄUTERUNGEN**

**1.0 Allgemeines**

Für das neue Wohngebiet "Am Brink" wurde bereits einmal ein Grünordnungsplan in Ausführungsreife erarbeitet. Das heißt, es war ein Pflanzplan mit den erforderlichen Ausgleichsberechnungen für den Eingriff. Da sich die Flächenrelationen und die Straßenführungen verändert haben, wird ein neuer Grünordnungsplan als Ergänzung zum V + E-Plan erarbeitet.

**2.0 Standortbeschreibung**

Das neue Wohngebiet "Am Brink" in Friedland ist am südlichen Stadtrand an der Ausfahrtstraße B 197 in Richtung Neubrandenburg geplant. Es stellt eine Erweiterung des vorhandenen Wohngebietes dar. Das neue Wohngebiet liegt in ca. 1250 m Luftlinie vom Stadtzentrum entfernt.

Im Westen und Süden schließen sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an, wobei nordwestlich in Richtung Mühlenteich ein zukünftiger Ferienpark vorgesehen ist.

Das Wohngebiet grenzt an das landschaftlich reizvolle Datzetal, wodurch eine Frischluftzone mit viel Grün zur Verfügung steht.

Zwischen vorhandenem (nördlich des Neuen) und neuem Wohngebiet befindet sich eine zwischen 3,5 und 6 m breite Windschutzpflanzung aus vorwiegend Pappeln- und Weidenheistern.

Das Gelände fällt stetig von Südost nach Nordwest ab, man kann von einer ebenen Fläche sprechen.

Aufgrund seiner geologischen Entstehung können Steine bzw. Findlinge bei den Bauarbeiten angetroffen werden. Sie könnten am Kinderspielplatz oder einem anderen markanten Punkt abgelegt werden. Sonst handelt es sich vorwiegend um anstehende bindige Böden (schluffige Sande).

### 3.0 Beschreibung des Bebauungsgebietes

Das Planungsgebiet hat eine Größe von rund 6,7 ha.

Die Verkehrserschließung erfolgt an die östlich liegende B 197 über einen niveaugleichen Knotenpunkt sowie durch die Anbindung an eine Straße im vorhandenen Wohngebiet.

Entgegen der vorhergehenden Straßenführung wird es keinen geschlossenen inneren Straßenring geben. Die Verbindung der beiden Wendemöglichkeiten soll durch eine nur im Notfall zu befahrende Straße (durch anschließbare Poller gesichert) hergestellt werden. Die Verlängerung der Knotenpunktausbildung B 197 nach Nordwesten bringt die Verbindung zum späteren Ferienpark.

Nach Erstellung eines Schallschutzgutachtens wird eine Schallschutzwand parallel zur B 197 und ca. 120 m südwestlich des Wohngebietes erforderlich.

### 4.0 Ausgleichsmaßnahmen

Baumaßnahmen, gleich welcher Art, stellen immer einen negativen Eingriff in den Naturhaushalt dar.

Als Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen gem. § 8 (2) BNatSchG werden Pflanzungen um das Wohngebiet und Pflanzungen an Straßen vorgeschlagen.

Der 20 m breite anbaufreie Streifen entfällt in der neuen Bearbeitung, da das Planungsgebiet jetzt innerhalb der Stadt Friedland liegt.

Für den Schallschutz wird entlang der B 197 und südwestlich des V + E Planes ein Wall in ca. 2,0 m Höhe aufgeschüttet und auf dem Damm dann noch eine Schallschutzwand errichtet. Der Damm soll in seiner gesamten Breite bepflanzt werden. Die Schallschutzwand kann mit selbstklimmenden Rankpflanzen begrünt werden.

Auf der Südwestseite wird die Gehölzpflanzung Breiten zwischen 2 bis 10 m erreichen. In Höhe des Kinderspielplatzes sollten dichte bzw. auch immergrüne Sträucher angepflanzt werden, um den erforderlichen Windschutz zu erhalten.

Parallel zu den Straßen ist einseitig ein 2,0 m breiter Grünstreifen, unterbrochen durch PKW-Stellflächen und die Grundstücksauffahrten, vorgesehen. In diesem Streifen sind Bäume und Straßenleuchten im Wechsel anzuordnen. Es ist darauf zu achten, daß die Kabel nicht zu dicht an den Bäumen verlegt werden. Der 2,0 m breite Pflanzstreifen soll wegen der Übersehbarkeit mit bodendeckenden Sträuchern bepflanzt werden, mit nur vereinzelten Solitärsträuchern.

PKW-Stellplätze, ob öffentlich oder privat, sollten mit einer wasserdurchlässigen Befestigung versehen werden. Überhaupt sollte jeder Grundstückseigentümer möglichst wenig Flächen versiegeln. Regenwasser möglichst auf den Grundstücken versickern lassen.

Weiterhin wird empfohlen, auf Mauern als Grundstückseinfassung zu verzichten. Vorzuziehen sind Heckenpflanzungen oder Holzzäune.

**Grünordnungsplan zum  
Bebauungsplan Nr. 5  
"Am Brink" Friedland**

**KOMPENSATIONSBERECHNUNG**

Die Berechnung erfolgt auf Grundlage der "Hessischen Methode"

- B = Biotopwert
- S = Schutzwert
- F = Fläche des Ausgangsbiotops
- F<sub>A</sub> = Fläche der Ausgleichsmaßnahmen
- F<sub>K</sub> = Größe der Kompensationsfläche
- F<sub>K</sub> = (F x B x S) - (F<sub>A</sub> x B x S)

**Ausgangsbilanz**

F	m <sup>2</sup>	B	S	Wertpunkte
Ackerfläche	73 029	13	1	949 377
versiegelte Flächen-Straße, Radweg, Gehweg	2 564	3	1	7 692
Gehölzpflanzung auf dem Acker Heister und Sträucher	754	36		27 144
	76 347			984 213

**Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes**

F <sub>A</sub>	m <sup>2</sup>	B	S	Wertpunkte
Gemischte Pflanzung mit Bäumen, Heistern und Sträuchern parallel zur B 96 und auf der Südwestseite des V + E-Planes	3778	27	1	102 006
WA + WR-Flächen GRZ 0,3 30 % versiegelte Fläche	13 447	3	1	40 341
WA + WR-Flächen GRZ 0,3 70 % Hausgärten	31 375	19	1	596 125
MI-Flächen GRZ 0,5 50 % Hausgärten	7 843	19	1	149 017
MI-Flächen GRZ 0,5 50 % versiegelte Flächen	7 843	3	1	23 529

Straßenbegleitgrün entl. B 197 - Rasen	1 470	13		19 110
Straßenbegleitgrün im Wohngebiet mit Sträuchern	970	18		17 460
Straßenflächen neu einschl. B 197 und Verbreiterung	9 420	3		28 260
Kinderspielplatz	200	6		1 200
	<u>76 347</u>			
Bäume zu pflanzen 16 Straßenbäume 1. Ord. 240 m <sup>2</sup> 6 Straßenbäume 2. Ord. 60 m <sup>2</sup> 90 Bäume 2. und 3. Ord. auf den Privatgrundstücken 720	1 020	31	1	31 620
				1 008 668

$$F_K = F - F_A$$

$$F_K = 984 213 - 1 008 668$$

$$F = + 24 455 = \text{Wertpunkteüberschuß}$$

Mit 24 458 Wertpunkteüberschuß ist der Eingriff innerhalb des Bebauungsplanes ausgeglichen. Jedoch sind laut Schreiben des Amtes für Umwelt, Naturschutz und Wasserhaushalt beim Landratsamt vom 27.09.93 für die Fällung der 5 Alleebäume 64 Neupflanzungen in Abstimmung mit dem Ordnungsamt Friedland und der Straßenmeisterei Neubrandenburg vorzunehmen.

Grünordnungsplan zum  
Vorhaben- und Erschließungsplan  
"Am Brink" Friedland

**I Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 (1) 15 BauGB**

- Alle nicht bebauten Flächen sind vorzugsweise mit einheimischen Pflanzen zu begrünen. Die Pflanzung ist im ersten Jahr nach Errichten der Baukörper herzustellen und dauernd zu unterhalten.
- PKW-Stellplätze und der Verbindungsweg zwischen den Wendeplätzen sind mit einer wasserdurchlässigen Befestigung zu versehen. Je 5 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen - auch gruppenweise Pflanzung möglich. Auswahl lt. II a.
- Vorgartenzonen sind individuell zu gestalten - Pflanzenauswahl lt. II d.  
Je 250 m<sup>2</sup> unbebaute Grundstücksfläche ist ein Baum lt. II a zu pflanzen. An Fassaden und Pergolen können Klettergehölze lt. II e zur Begrünung verwendet werden. Zu den Nachbargrundstücken ist mindestens eine Strauchreihe nach Auswahl II c zu pflanzen 1 Stück je 1,5 m<sup>2</sup>.
- Sichtdreiecke sind mit bodendeckenden Sträuchern zu begrünen s. Auswahl II d
- Die Schutzpflanzung an der Ost- und Südseite ist mit Bäumen und Sträuchern nach Auswahl II a - e herzustellen.
- Abweichungen bei Baumstandorten sind dann möglich, wenn eine Überschneidung mit vorh. Leitungstrassen dies erforderlich macht, oder wenn neue Leitungen zwingend in den für Straßenbäume vorgesehenen Bereich gelegt werden müssen.
- Die Schallschutzwand ist mit selbstklimmenden Rankpflanzen beidseitig zu begrünen - Pflanzenauswahl lt. II e.

## II Pflanzbindungen entsprechend § 9 (1) 25 BauGB

- a) Baumarten zu pflanzen  
 z. B. *Acer platanoides* - Spitzahorn, *Platanus acerifolia* - Platane, *Tilia cordata* - Winterlinde, *Betula pendula* - Birke, *Fraxinus exelsior* - Esche, *Prunus avium* - Vogelkirsche, *Sorbus aucuparia* - Eberesche, *Prunus serulata* "Kanzan" - Zierkirsche, *Corylus colurna* - Baumhasel, *Acer campestre* - Feldahorn.  
 Als Straßenbaum 2 x verpflanzt Stammumfang 12 - 14 cm. In der Schutzpflanzung überwiegend als Heister pflanzen.
- b) Großsträucher für Schutzpflanzung 2 x v. 100 - 150 cm hoch  
 z. B. *Forsythia intermedia* - Goldglöckchen, *Philadelphus coronarius* - Pfeifenstrauch, *Prunus serotina* - Traubenkirsche, *Physocarpus opulifolius* - Blasenspiere, *Salix caprea* - Salweide, *Viburnum lantana* - Schneeball,
- c) Sträucher 2 x v 100 - 150 cm hoch  
 z. B. *Lonicera xylosteum* - Rote Heckenkirsche, *Cornus sanguinea* - Hartriegel, *Symphoricarpos* Schneebeere, *Euonymus europaea* - Pfaffenhütchen, *Spiraea*-Spierstrauch, *Viburnum lantana* - Wolliger Schneeball, *Pyracantha coccinea* - Feuerdorn
- d) bodendeckende Sträucher  
 z. B. *Deutzia gracilis* - Maiblumenstrauch, *Potentilla in* Sorten - Fünffingerstrauch, *Spiraea bumalda* "A. Waterer" - Spierstrauch, *Hypericum* - Johanniskraut, Rosen, *Cytisus purpureus* - Purpurginster, *Euonymus in* Sorten - Kriechspindel, *Erica* - Heidekraut,
- e) Klettergehölze  
 z. B. Kletterrosen, *Clematis* - Waldrebe, *Lonicera heckrottii* - Feuergeißschlinge  
 Für Schallschutzwand Selbstklimmer:  
 z. B. *Hedera helix* - Efeu, *Panthenocissus tricuspidata* Veitchii - Wilder Wein

  
 BÜRGERMEISTER



SIEGEL