

**GRÜNORDNUNGSPLAN**

**ZUM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 5**

**"AM BRINK"**

**DER STADT FRIEDLAND**

BAUPLAN CONSULT GmbH  
Architektur-und Ingenieurbüro  
Postfach 2207 Neubrandenburg

## Inhaltsverzeichnis

Erläuterungsbericht

Textliche Festsetzung

Pflanzschema

Kompensationsberechnung

Kostenschätzung für Ausgleichsmaßnahmen

Übersichtsplan

Bestandsplan

Grünordnungsplan

**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 B-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 B-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 3 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 Grundstückauffahrten, 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 Grundstückeinfassung zu verzichten. Vorzuziehen sind Heckenpflanzungen oder Holzzäune.

Grünordnungsplan zum  
Bebauungsplan Nr. 5  
"Am Brink" Friedland

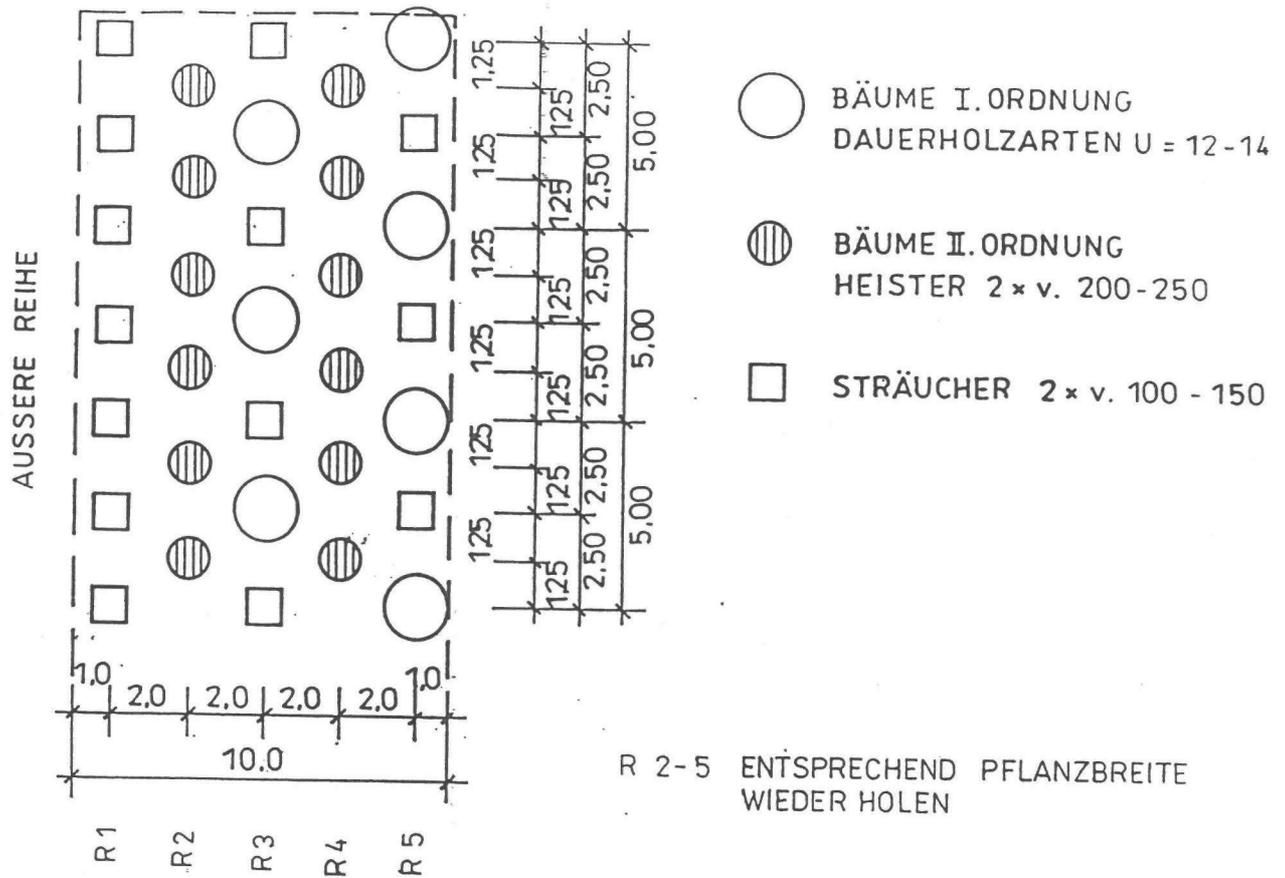
## **I Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 (1) 15 BauGB**

- 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 Wendepunkten 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

## SCHUTZPFLANZUNG



### GEHÖLZBEDARF FÜR 100 m<sup>2</sup> SCHUTZPFLANZUNG:

- 4 STK. BÄUME I. ORDNUNG Z. B. ACER PLATANOIDES - SPITZAHORN,  
TILIA CORDATA - WINTERLINDE, BETULA PENDULA - BIRKE,  
FRAXINUS EXELSIOR - ESCHE
- 8 STK. BÄUME II. ORDNUNG HEISTER Z. B. PRUNUS AVIUM - VOGEL -  
KIRSCHEN, SORBUS AUCUPARIA EBERESCHEN - CORYLUS COLURNA -  
BAUMHASEL, ACER CAMPESTRE - FELDAHORN
- 8 STK. STRÄUCHER: Z. B. FORSYTHIA INTERMEDIA,  
PHILADELPHUS CORONARIUS - PFEIFENSTRAUCH,  
PRUNUS SEROTINA TRAUBENKIRSCHEN, CORYLUS AVELLANA -  
HASELNUSS, PHYSOCARPUS OPULIFOLIUS - BLASENSPIERE,  
SALIX CAPREA - SALWEIDE,  
VIBURNUM LANTANA - WOLLIGER SCHNEEBALL

**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	1	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 197 und auf der Südwestseite des F-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.



Ersatzpflanzung für 5 zu fällende Bäume  
für Knotenpunkterweiterung:

---

40 St Bäume an der B 197 in Höhe des B-Plan-Gebietes, U= 16-18 cm	42.000,- DM
24 St Bäume (einheimische) im Bereich der Wall- anlagen in Zusammenarbeit mit der Stadt- verwaltung Friedland pflanzen, U= 16-18 cm	19.800,- DM

Kinderspielplatz

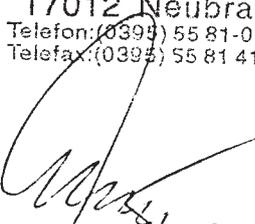
---

150 m <sup>2</sup> Spielfläche, 40 cm Spielsand oder Rindenspäne	8.900,- DM
1 St Sandkasten 3x3 m	3.700,- DM
10 m <sup>2</sup> Sträucher	400,- DM
15 m <sup>2</sup> Rasen	300,- DM
1 St Baum, U= 12-14 cm	600,- DM
10 m <sup>2</sup> Gehwegbefestigung	1.100,- DM
1 St Oasenkombination (2 Reckstangen, 1 Kletter- wand, 1 Spinnenetz)	5.500,- DM
1 St Fuchsbau-Rutsche	5.300,- DM
1 St Wippe-Spaßvogel	3.100,- DM
1 St Bank mit Lehne	900,- DM
65 m Palisaden	22.800,- DM

Geschätzte Gesamtkosten Brutto:

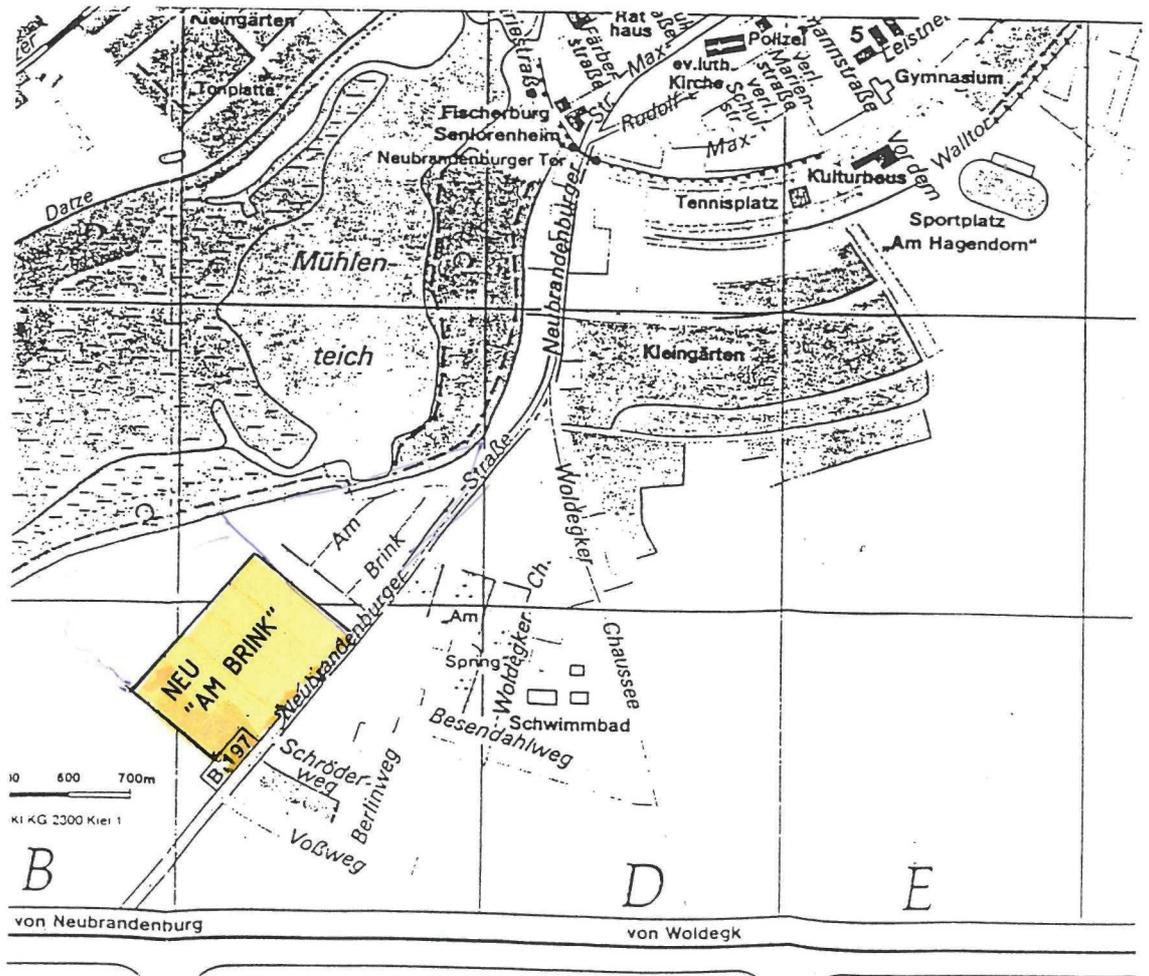
1.290.200,- DM

**BAUPLAN CONSULT**  
Architektur-u. Ingenieurbüro GmbH  
Feldstraße  
17012 Neubrandenburg  
Telefon:(0395) 55 81-0  
Telefax:(0395) 55 81 410 PSF 22 07



Schneider  
Geschäftsführer  
Leiter Planungsbüro

# ÜBERSICHTSPLAN



# GRÜNORDNUNGSPLAN

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 5

"AM BRINK"

DER STADT FRIEDLAND