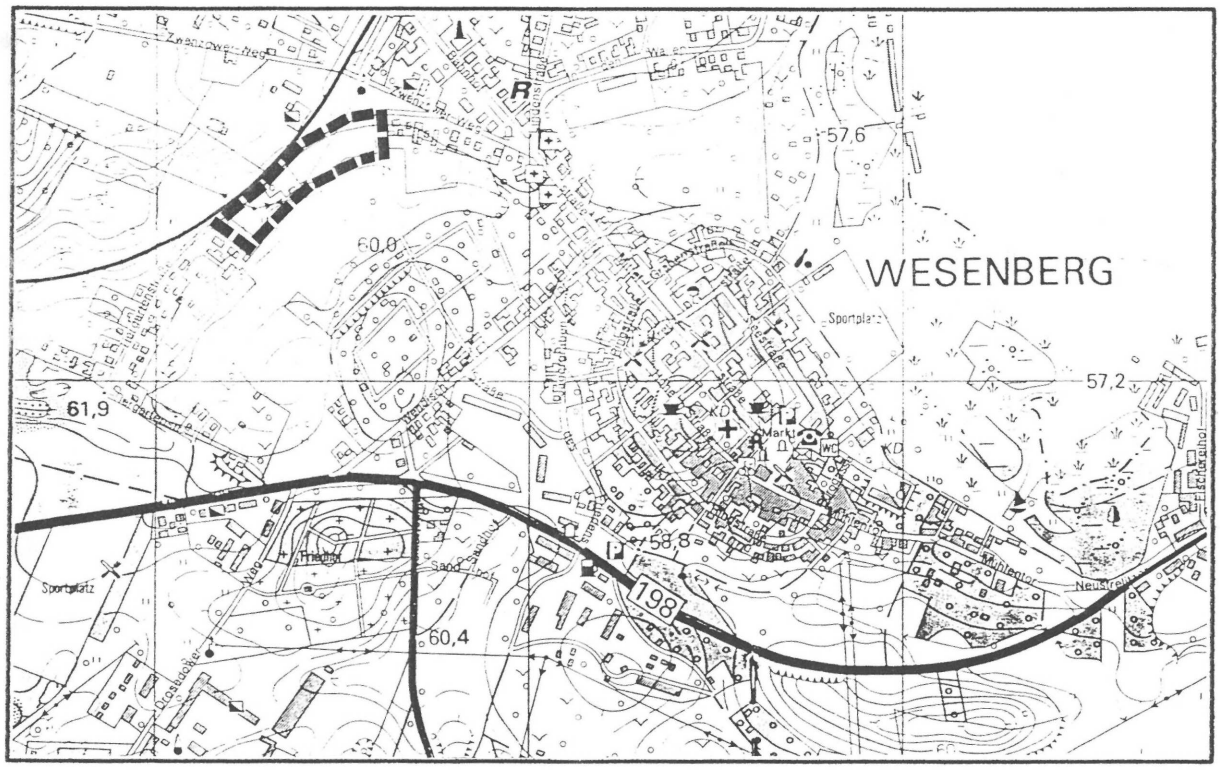
STADT WESENBERG

Bebauungsplan Nr. 1/95

Wohnbaustandort Tiergartenstrasse Wesenberg



SATZUNG

SUDAU CONSULT
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
STRELITZ

Sudau Consult Strelitz
Ingenieugesellschaft mbH
Parkstraße 1, 17235 Neustrelitz

1 . Ausfertigung

Satzung

„Bebauungsplan NR. 1/95

Wohnbaustandort Tiergartenstraße Wesenberg“

Stadt Wesenberg

Amt Wesenberg

Landkreis Mecklenburg - Strelitz

Inhalt:

Anlage 1	Begründung
Anlage 2	Blatt 1 Bebauungsplan M 1 : 500
Anlage 3	Bestandsplan M 1 : 500

Aufgestellt:
Neustrelitz, März 1996
Sl/St-952316
Geändert: 12.11.1996
Geändert: 02.04.1997

Sudau Consult Strelitz
Ingenieurgesellschaft mbH
Parkstraße 1, 17235 Neustrelitz

Anlage 1

S A T Z U N G

„Bebauungsplan NR. 1/95

Wohnbaustandort Tiergartenstraße Wesenberg“

Stadt Wesenberg

Amt Wesenberg

Landkreis Mecklenburg - Strelitz

B E G R Ü N D U N G

Aufgestellt:
Neustrelitz, März 1996
Sl/St-952316
Geändert: 12.11.1996
Geändert: 02.04.1997

Sudau Consult Strelitz
Ingenieurgesellschaft mbH
Parkstraße 1, 17235 Neustrelitz

Inhaltsverzeichnis:

		Seite
1.0	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	1
2.0	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	1
3.0	Bestand des Bebauungsgebietes	1-2
4.0	Art der baulichen Nutzung	2
5.0	Maß der baulichen Nutzung	2
5.1	Zahl der Vollgeschosse	2
5.2	Grundflächenzahl	2
5.3	Geschoßflächenzahl	3
6.0	Bauweise und Baugrenzen	3
7.0	Verkehrsflächen	3-4
8.0	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	4
8.1	Hauptversorgungsleitungen	4
8.2	Hauptentsorgungsleitungen	4
9.0	Abfallbeseitigung	4
10.0	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	5
11.0	Ökologischer Bestand	5
11.1	Planbereiche	5
11.2	Außerhalb des Planbereiches	6
11.3	Landschaftsbild	6
11.4	Konfliktbereiche, Eingriffsbewertung	7-8
12.0	Ausgleichsmaßnahme	8-9
12.1	Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches	8-9

13.0	Ökologische Bilanzierung		9
	13.1	Allgemeines	9
	13.2	Bilanzierung	10
	13.3	Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches	11-12
14.0	Immissionsschutz		12-13
15.0	Planungsrechtliche Festsetzungen		13
	15.1	Textliche Festsetzungen	13-14
	15.2	Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9(4) BauGBi.V. § 86 L Bau O M-V	14-16
16.0	Flächenbilanz		16
17.0	Schlußbemerkung		16

Aufgestellt:
Neustrelitz, März 1996
Sl/St-952316
Geändert: 12.11.1996
Geändert: 02.04.1997

Sudau Consult Strelitz
Ingenieurgesellschaft mbH
Parkstraße 1, 17235 Neustrelitz

1.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt vom Zentrum der Stadt Wesenberg in nordwestlicher Richtung, in der Tiergartenstraße, die an die Bundesstraße B 198 anschließt.
Es liegt in der Gemarkung Wesenberg, Flur 25. Die Fläche des Bebauungsgebietes beträgt ca. 1,0 ha.
Ein Teilflächennutzungsplan liegt als Entwurf vor, der erneut überarbeitet wird.
In der überarbeiteten Entwurfsfassung wird das Gebiet als „allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

2.0 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird die Ortslage Wesenberg planungsrechtlich abgerundet, städtebaulich geordnet und dringend benötigter Wohnbedarf gedeckt.
Der Charakter der Straßenbebauung in der Tiergartenstraße soll beibehalten werden und durch eine einreihige Neubebauung entlang der Tiergartenstraße wird die bestehende Bebauung in das Ortsbild eingebunden.

Durch den Bebauungsplan ist die Einpassung von neuen Wohngebäuden in das Ortsbild Wesenberg ohne seinen Ortscharakter negativ zu beeinflussen, gegeben.

Die Stadtverordnetenversammlung Wesenberg hat am 18.05.1995, die Aufstellung des „Bebauungsplanes NR. I/95 Wohnbaustandort Tiergartenstraße Wesenberg" beschlossen, um Wesenberg die Möglichkeit zu geben, Nutzungen und Bauvorhaben in diesem Bereich genau festzulegen.
Die Herausnahme aus dem LGS „Neustrelitzer Kleinseenplatte" wurde über den Landkreis beantragt.

3.0 Bestand des Bebauungsplangebietes

Die zur Planung beabsichtigte Fläche ist zur Zeit nicht bebaut.
Fast mittig auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche befindet sich ein kleiner Obstgarten.
Östlich wurde ein Teil eingezäunt und mit Spargelbeeten angelegt.
Bei den angrenzenden Bebauungen handelt es sich um Wohnbebauung mit anliegenden privaten Gärten, die als Zier- und Nutzgarten gestaltet sind.
Nord/nordwestlich grenzt an das Planungsgebiet die Gleisbahnanlage Neustrelitz - Wittenberge der Deutschen Bahn AG.

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über ein oberirdisches Freileitungsnetz (15 KV - Leitung), die mitten über die zu beplanende Fläche verläuft.

Die Abwässer der vorhandenen Bebauung in der Tiergartenstraße werden über den vorhandenen Kanal zur zentralen Kläranlage Wesenberg geleitet.

Die Wasserversorgung erfolgt über die, in der Tiergartenstraße befindlichen Wasserleitungen (Stahlrohr 125 bzw. AZ-Rohr 150).
Die vorhandenen Wohnbauten sind an das Telekomnetz angeschlossen.

4.0 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Damit wird die Einpassung vorhandener Bebauung mit der Neubebauung geschaffen.
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
Zulässig im allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
Ebenso zulässig sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Die ebenfalls gemäß § 4 Bau NVO Absatz 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.
Die würden den Rahmen dieses kleinen Wohnbereiches sprengen.

5.0 Maß der baulichen Nutzung

5.1 Zahl der Vollgeschosse

Im gesamten Geltungsbereich wird die eingeschossige Bauweise ausgewiesen. Durch Festsetzung von geneigten Dachflächen ist ein Dachgeschoßausbau nach Landesrecht zulässig. So wird in einer sanften Wohnbebauung eine größere Wohnraumausnutzung angestrebt.
Durch die Eingeschossigkeit gleicht sich die Neubebauung der vorhandenen Bebauung an.

5.2 Grundflächenzahl

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung ist die Obergrenze der im § 17 BauNVO angegebenen Werte.
Hierdurch soll eine flexible und optimale Ausnutzung im Interesse der Ansiedlungswilligen gewährleistet werden.

5.3 Geschoßflächenzahl

Die Eingeschossigkeit mit möglichem Dachausbau macht eine Geschoßflächenzahl von 0,6 erforderlich.

6.0 Bauweise und Baugrenzen

Eine Bebauung mit komplexen, die Landschaft störenden Gebäuden wird vermieden durch die Festsetzung der offenen Bauweise. Weiterhin wird diese Bauweise noch lockerer gefaßt, indem durch Festsetzung nur Einzelhäuser zulässig sind.

Die neu zu überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, da eine zwingende Bauflucht durch Baulinien aus städtebaulichen Gründen nicht notwendig ist.
Zu der an den Geltungsbereich angrenzenden Bahnanlage ist ein Mindestabstand von 15 m festgesetzt, um den Betrieb und die Instandhaltung der Bahnanlagen zu sichern. Dadurch entsteht ein Freiraum zwischen Baugrenze und öffentlichen Verkehrsraum, der durch Vorgartengestaltung den Verkehrsraum optisch ausweitet und mit Grün aufwertet.
Durch die Festsetzung der 15 m Abstand zur Gleisanlage ergibt sich ein Abstand von der Baugrenze zum öffentlichen Verkehrsraum von 7,0 m, der festgesetzt wird, vorallem im Nordosten des Geltungsbereiches.
Eine einreihige Bebauung an der Verkehrsführung wird festgesetzt.
Ein Teil der Verkehrsflächen befindet sich in Rechtsträgerschaft der Deutschen Bahn AG.
Die Flächen der Deutschen Bahn AG wurden bereits vor Aufstellung des B-Planes als Verkehrsflächen (Tiergartenstraße) genutzt. Eine andere Nutzung ist nicht vorgesehen. Mit der Deutschen Bahn AG sind Verhandlungen zum Aufkauf dieser Flächen (Flur 25 Flurstück 285/2-501 m^2) zu führen.
Als Dachform wird ein geneigtes Dach (Satteldach) festgesetzt, um eine Ausnutzung im Dachgeschoß zu ermöglichen und die Baukörper dem Ortsbild anzupassen. Die Dachneigung muß aus vorgenannten Gründen 38° - 48° betragen.

Um einen Niveauunterschied zwischen dem Gelände und der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens möglichst gering zu halten, wird eine Traufhöhe von maximal 3,50 m festgesetzt.
Bezugspunkt ist die das Gelände erschließende Straßenverkehrsfläche.

7.0 Verkehrsflächen

Jedes Grundstück wird über die Tiergartenstraße, die zur Bundesstraße B198 führt, erschlossen.
Der Straßenquerschnitt auf der Planzeichnung, als A gekennzeichnet, ist entsprechend vorhandener Straßenplanung übernommen.

Folgender Straßenquerschnitt ist vorgesehen:

- 1,50 m breiter, einseitiger Gehweg
- 4,75 m breite Fahrbahn

8.0 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

8.1 Hauptversorgungsleitungen

Die Versorgungsleitungen und Kabel werden im öffentlichen Verkehrsraum verlegt. Hierbei handelt es sich um die Trinkwasserversorgung, Leitungen der Telekom, sowie die elektrische Versorgung.
Zur Trinkwasserversorgung des Plangebietes ist eine Rohrnetzverstärkung erforderlich. Die Versorgungsleitung ist in DN 150 vorzusehen.
Eine Verkabelung der bestehenden 15 KV - Freileitungen erfolgt im Rahmen der Gesamterschließung des Plangebietes.
Diese Versorgungsleitungen müssen vor Beginn der Bautätigkeit in das Plangebiet geführt werden.
Die Anschlüsse der neuen Ansiedler werden vor Baubeginn mit den Versorgungsunternehmen abgestimmt.
Die Feuerlöschversorgung wird dem Trinkwasser entnommen.

8.2 Hauptentsorgungsleitungen

Eine Entsorgung des Gebietes wird in einem Trennsystem, Regen- und Schmutzwasser, im öffentlichen Verkehrsraum gelegt.
Die Schmutzwasserentsorgung wird durch Anschluß an die vorhandene Kanalleitung in der Tiergartenstraße gewährleistet.
Die Abwässer werden zur zentralen Kläranlage Wesenberg geleitet.
Das Oberflächenwasser soll entweder auf den Grundstücken versickert werden oder in Behältern aufgefangen und als Brauchwasser Wiederverwendung finden.
Dies gilt nur für unbelastetes Oberflächenwasser von Dach- oder Terassenflächen.
Anfallendes Wasser der Verkehrsflächen wird in die Regenwasserkanalisation eingeleitet.

9.0 Abfallbeseitigung

Die regelmäßige Müllabfuhr wird durch ein beauftragtes Unternehmen des Landkreises Mecklenburg-Strelitz gesammelt und der Zentraldeponie zugeführt.

10.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Für den Anschluß der Oberflächenentwässerung der Straße durch Ableitung in den südlich vorhandenen Entwässerungsgraben wird das Geh-,Fahr- und Leitungsrecht auf 3,50 m festgesetzt.
Der Begünstigte des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ist die Stadt Wesenberg

Eine Einleitgenehmigung wird bei der unteren Wasserbehörde im Zuge der Straßenplanung durch die Stadt Wesenberg eingeholt.

11.0 Ökologischer Bestand

11.1 Planbereiche

Zur Zeit liegen im Geltungsbereich verschiedene Nutzungen vor.
In Nachbarschaft zu den bereits bebauten Grundstücken wird überwiegend eine ackerbauliche (Spargelfelder) Nutzung im kleinen Rahmen bzw. eine kleingärtnerische Nutzung betrieben. Die relativ vielfältig genutzten Flächen bestehen überwiegend aus Rasen, Wiese,Grabeland und Blumenbeeten. Innerhalb der eingezäunten (Klein-) Gartenflächen stehen einige Obstbäume, überwiegend Apfel, Birne, Pflaume und wenige Sträucher, z.T. Beerenobst und Ziersträucher.

Etwa in der Mitte des Geltungsbereiches liegt eine weitere ca. 1100 m^2 große Kleingartenfläche, die eine ähnliche Struktur aufweist wie die bereits geschilderten Kleingärten. Hier stehen z. Teil etwas ältere und anzahlmäßig mehr Obstbäume.
In beiden Teilflächen stehen kleinere Schuppen aus unterschiedlichen Materialien. Ihr teilweise baufälliger Charakter beeinträchtigt vor allem aus südlicher Richtung gesehen das Landschaftsbild.
Es liegt eine mittelintensive Gartennutzung in beiden Flächen vor. Hingegen kann bei den Spargelbeeten von einer intensiven Nutzung ausgegangen werden. Ihre Fläche insgesamt beträgt jedoch nur etwa 1100 m^2.
Die übrigen gärtnerisch- oder landwirtschaftlich genutzten Flächen des Geltungsbereiches bestehen überwiegend aus einem mäßig trockenen mesophilen Grünland.
Es wird nach Bedarf gemäht. Teilweise ist dieses an Nährstoffen mittel versorgte Grünland in einem jungen, blütenreichen Brachestadium.
Es kommen z.B. folgende Arten vor:
Gemeines Leinkraut (Silene vulgaris), Blauer Natternkopf (Echium vulgare), Hasenklee (Trifolium arvense), Gemeiner Hornklee (Lotus corniculatus), Flockenblume (Centaurea jacea), Gemeine Nachtkerze (Oenothera biennis), Aufrechtes Fünffingerkraut (Potentilla erecta), Gemeines Leinkraut (Linaria vulgaris) u.a.
In südlicher Richtung wird das Grünland geringfügig feuchter.

Weiterhin sind kleinere Teilflächen, bestehend aus weniger artenreicher Grünlandbrache und Brennesselsäumen, im Planbereich vorhanden.
Zwischen den Grünland- und Kleingartenflächen und der Gleisanlage der Bahn AG (Strecke Neustrelitz-Mirow) liegt die als Schotter-Sand-Straße ausgebaute etwa 5,50 m breite Tiergartenstraße. Lediglich die Randflächen weisen Bewuchs auf (Übergang zu mesophilem Grünland/Brache).

11.2 Außerhalb des Planbereiches

Nördlich an die Tiergartenstraße grenzt der Bahndamm der Strecke Neustrelitz-Mirow an. Die Böschung ist durch einen blüten- und artenreichen Gras- und Staudensaum gekennzeichnet, dessen Pflanzen sich an nährstoffarme und relativ trockene Verhältnisse anpassen können.
Nordöstlich des Geltungsbereiches liegt eine ungenutzte, mit wenigen kleineren Bäumen und Ruderalvegetation bestandene Fläche zwischen den Wegeflächen. Zur Zeit der Bestandsaufnahme wurde die Fläche zum großen Teil als Lagerplatz für Schutt und sonstige Materialien verwendet (Flurstück 70).
Östlich und westlich wird der Geltungsbereich durch Hausgärten begrenzt. Diese werden relativ extensiv als Rasen/Wiese, Grabeland, Obstgarten genutzt oder liegen z.T. auch brach. Geringe Flächen sind Blumenbeete.
Im Süden des Geltungsbereiches schließen im Niederungsbereich Feuchtgrünlandflächen an. Sie werden ein- bis zweimal pro Jahr gemäht.
Von West nach Ost werden sie von einem Entwässerungsgraben durchzogen. Die östlichen Bereiche des Feuchtgrünlandes liegen brach. Hier hat sich eine gut ausgeprägte Hochstaudenflur herausgebildet (Kohldistelwiese). Südlich des Entwässerungsgrabens liegt ein Röhricht, das überwiegend aus Schilf besteht.

11.3 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird überwiegend von der Wiesenlandschaft und den umgebenden Gehölzen der Gärten bzw. der großen Kleingartenflächen südlich der Feuchtwiesen bestimmt.
Sehr auffällig ist der bis zu 0,8 m hohe Geländesprung. Es scheint in diesem Bereich Boden-Reliefveränderungen gegeben zu haben.
Insgesamt ergibt sich ein stark anthropogen geprägtes Landschaftsbild, das zudem durch die vorhandene 15 KV - Freileitung und bauliche Anlagen beeinträchtigt wird.

Der Talraum kann insgesamt als Landschaftsraum beeindrucken, da sich hier naturnahe Elemente befinden und eine klare Abgrenzung nach Süden und Westen erfolgt.

Die in Zukunft ausgebaute Tiergartenstraße und die Bahnanlage stellen eine Barriere für die Tierwelt dar.

11.4 Konfliktbereiche, Eingriffsbewertung

Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff im Sinne des § 8 Bundesnaturschutzgesetz dar. Sie bereitet jedoch Vorhaben planerisch vor, die der Eingriffsregelung unterliegen.
Als gravierendster Konflikt ist die Beseitigung des Grünlandes zu sehen, die mit der Umwandlung zu Hausgärten und der Versiegelung von bis zu 40 % (für Allgemeines Wohngebiet) einhergeht.
Weiterhin werden vorraussichtlich einige z.T. wertvolle Obstbäume beseitigt werden müssen, da sich nicht alle Gehölze in die neuen Grundstücke integrieren lassen.
Eine Beseitigung, Beeinträchtigung oder Gefährdung der südlich des Geltungsbereiches gelegenen Feucht-, Grünland- und Röhrichtflächen, der ist zu vermeiden, da es sich um geschützte Biotope nach § 20 c BNatSchG bzw. § 2 NatSchG M/V handelt.
Der Eingriff in das Landschaftsbild ist insofern gravierend, daß z. T. erhebliche Neuversiegelungen ohne eingebundene Grünflächen (wie bei der Straße) auftreten.
Die Beseitigung der z. T. abwechslungsreichen Biotopstrukturen und Gehölze und die Verstellung des Blickes zum Grünland und zur Ortsmitte sind gleichfalls ein Eingriff in das Landschaftsbild, zumal die neuentstandenen Gebäude zu Anfang landschaftlich noch nicht eingebunden sind.

Zur Bewertung des Eingriffes werden die Biotope im Geltungsbereich wie folgt in „Wert-Kategorien"eingestuft.

1. Kategorie „wertlos" - vollversiegelte Flächen
   - Gebäude, Dachflächen OA
   - Betonflächen OA

2. Kategorie „unempfindlich"
   - geschotterte Flächen OS

3. Kategorie „weniger empfindlich"
   - Kleingärten, Grabeland,Hausgärten PK
   - Acker AC
   - Ruderalflur UR

4. Kategorie „empfindlich"
   - mesophiles Grünland GM
   - Grünlandbrache, nitrophil, Saumgesellschaften KB

Die „sehr empfindlichen Bereiche" liegen außerhalb des Geltungsbereiches. Hierunter fallen das Feuchtgrünland, Hochstaudengesellschaften und Röhricht.

Zur Schaffung dringend benötigten Wohnraumes ist der Eingriff in die Landschaft unvermeidbar. Die Schließung der Baulücke zwischen den bestehenden Gebäuden bietet sich an, zumal die Planung für den Ausbau der Tiergartenstraße bereits abgeschlossen ist.

12.0 Ausgleichsmaßnahmen

12.1 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

Zur Berechnung der Ausgleichsmaßnahmen (insgesamt) werden auch die Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches herangezogen.

Die Tiergartenstraße erhält einen Ausbau in Pflasterbauweise einschl. Oberflächenentwässerung über Regenkanal, sodaß zu mindestens 90 % Versieglungsgrad (entspr. dem Abflußbeiwert 0,9) angesetzt werden müssen. Grünflächen sind in der Straße nicht vorgesehen.

Für die Grundstücksflächen wird ein Versiegelungsgrad von 40 % angesetzt (= 0,4 GRZ). Die restlichen 60 % stehen für eine naturnahe Gestaltung der Gärten zur Verfügung.
Zur Abgrenzung privater Grundstücksflächen zum Straßenraum sollten geschnittene Hecken aus Laubgehölzen gewählt werden, z.B. Hainbuche (Carpinus betulus), jedoch keine Nadelgehölze.
In die Gartengestaltung sollten soweit wie möglich die vorhandenen Obstbäume integriert werden, bzw. es sollten neue Obstbäume gepflanzt werden. Der Wiesencharakter sollte durch den Übergang von den Gärten zur Landschaft mit Obstwiesenflächen erhalten werden. Diese dienen u.a. auch vielen Tieren und Pflanzen als Lebensraum.

Zum ökologischen Ausgleich auf den Grundstücken zählt allgemein:

- Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze und Stauden/Gräser

  Folgende heimische Gehölzarten sollten bei der Gartengestaltung mit verwendet werden:
  Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia),Weißdorn (Crataegus monogyna), Hasel (Corylus avellana), Pfaffenhut (Euonymus europaeus), Holunder (Sambucus nigra), Hundsrose (Rosa canina), Salweide (Salix caprea), Grauweide (Salix cinerea), Efeu (Hedera helix),

- Verwendung ökologisch unbedenklicher Materialien
- Versickerung des Oberflächenwassers bzw. Nutzung von Regenwasser
- ökologische Bearbeitung des Bodens
- Fassadenbegrünung

Der Versieglungsgrad auf den Grundstücken kann durch Verwendung durchlässigen oder großfugigen Pflasters reduziert werden, z.B. für Stellplätze.
Außer einem schmalen Straßenbankett sind keine weiteren Grünflächen im Geltungsbereich vorgesehen.
Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ist eine wirkungsvolle Begrünung der Grundstücke und Eingrünungen der Gebäude notwendig.

13.0 Ökologische Bilanzierung und Kompensationsmaßnahmen

13.1 Allgemeines

Gemäß § 8 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes in Natur und Landschaft zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verpflichtet.
Bei unmittelbaren Beeinträchtigungen sind entsprechende Maßnahmen bzw. Flächen im Rahmen des B-Planes festzusetzen und darzustellen.
Auf der betroffenen Eingriffsfläche (Geltungsbereich) ist keine vollständige Kompensation möglich, sodaß externe Maßnahmen notwendig sind.
Die nachfolgende Bilanzierung sowie die Ermittlung der Flächengrößen für die Ausgleichsmaßnahme erfolgt auf der Grundlage des Kompensationsmodells des Landkreises Osnabrück, da das Land M/V z. Zeit über kein eigenes Bilanzierungsmodell verfügt.
Der Eingriffsflächenwert wird aus dem Bestand errechnet. Das Modell geht hierbei von einem vollständigen Verlust der Biotoptypen aus (Tabelle 1).
Nach Abzug des Wertes von Neuanlagen (in diesem Fall Gärten, wenig versiegelte Bereiche) verbleibt ein Kompensationsrestwert, der durch externe Maßnahmen auszugleichen ist (Tabelle 2).

13.2 Bilanzierung

Tabelle 1 - Eingriffsfläche

Nr.	Bezeichnung	Fläche (ha)	Wertfaktor (WE/ha)	Begründung	Werteinheit (WE)
1	Mesophiles Grünland	0,139	1,6	mäßig feucht, artenreich	0,2224
2	Mesophiles Grünland	0,341	1,6	mäßig trocken bis frisch teilweise brachliegend	0,5456
2a	Grünland Wiese	0,052	1,2	relativ intensive Nutzung	0,0624
3	Grabeland, Acker	0,106	0,8	Spargelfeld, relativ kleinflächig mittel intensiv	0,0848
4	Kleingärten	0,117	1	vielfältige Nutzung, einige Obst-bäume und -sträucher, weniger intensiv	0,117
5	Verkehrsfläche	0,13	0,2	Sand-Schotterdecke ohne Bewuchs, teilw. durchlässig	0,026
6	Ruderalfläche	0,026	1,2	sukzessive Entwicklung, neg. beeinflußt durch Straße	0,0312
6a	Sukzessionsfläche	0,006	1,6	artenreiche Grünlandbrache, kleinflächig	0,0096
6b	Brennesselsaum	0,013	1,5	relativ artenarm, nitrophil kleinflächig	0,0195
7	Nebengebäude, Betonfläche	0,003	0	vollversiegelt	0,00
	Gesamtfläche	0,933		**Eingriffsflächenwert**	1,1185

Tabelle 2 - Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich

Nr.	Bezeichnung	Fläche (ha)	Wertfaktor (WE/ha)	Begründung	Werteinheit (WE)
a	Verkehrsfläche	0,148	0,1	Pflaster, gering wasserdurchlässig	0,0148
b	Verkehrsbegleitgrün	0,012	0,8	Bankett, Landschaftsrasen, Böschungsbegrünung	0,0096
c	bebaute Fläche	0,27	0	vollversiegelt,GRZ, 0,4 minus d (rd. 35 % der Grundstücksfläche)	0,0000
d	Zuwegungen Stellplätze	0,039	0,5	wasser- u. luftdurchlässig teilw. begrünt (rd. 5 %)	0,0195
e	Gartenflächen	0,464	1,3	naturnahe Gartengestaltung 60 % der Grundstücksflächen	0,6032
	Gesamtfläche	0,933		**Ausgleichswert**	0,6471

Kompensationsrestwert = 1,1185 - 0,6471 = 0,4714 WE

Externer Ausgleich
Umwandlung einer intensiv genutzten Fläche zu einer Gehölz- und Wiesenfläche (2,0 WE/ha)
Differenz beseitigtes Grünland zu Neuanlage 2,0 - 1,6 = 0,4 WE/ha
Kompensationsfläche: 0,4714 WE : (1+0,4 WE/ha) = 0,337 ha Bilanz ausgeglichen

13.3 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

Die zur Verfügung stehende Ausgleichsfläche befindet sich nordöstlich des Geltungsbereiches (Flurstück 70, Flur 25, Gemarkung Wesenberg) Sie hat eine Gesamtgröße von 0,345 ha.
In der Fläche befindet sich eine Gasstation und ein Trafo-Häuschen mit Freileitung. Zur Zeit wird der überwiegende Teil des Geländes als Lagerplatz für Bauschutt und ähnliche Materialien genutzt, sodaß die darum liegenden Ruderalflächen stark beeinträchtigt werden, u.a. auch durch den Verkehr auf den ausgefahrenen Sandwegen.

Die ökologisch wenige wertige Fläche wird durch Herstellung von Gehölzflächen und Baumgruppen aus heimischen, standortgerechten Gehölzen und Wiesenflächen aufgewertet. Entlang der Tiergartenstraße wird eine Baumreihe aus hochstämmigen Stieleichen im Bereich des Flurstückes Nr. 70 gepflanzt.

Folgende Gehölze sind für die flächige Pflanzung zu verwenden (Heister, Sräucher)

• Stieleiche	(Quercus robur)	2 %
• Esche	(Fraxinus excelsior)	2 %
• Eberesche	(Sorbus aucuparia)	5 %
• Birke	(Betula pendula)	2 %
• Salweide	(Salix caprea)	9 %
• Weißdorn	(Crataegus monogyna)	12 %
• Holunder	(Sambucus nigra)	15 %
• Hasel	(Corylus avellana)	10 %
• Hundsrose	(Rosa canina)	15 %
• Schlehe	(Prunus spinosa)	10 %
• Hartriegel	(Cornus sanguinea)	10 %
• Ginster	(Cytisus scoparia)	8 %

Baumgruppenpflanzen (Hochstamm) aus:

- Stieleiche (Quercus robur)
- Esche (Fraxinus excelsior)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Birke (Betula pendula)
- Salweide (Salix caprea)

Bei Gehölzpflanzungen sind die Vorschriften zur Pflanzung von Gehölzen an Bahnanlagen und bei Versorgungsleitungen zu beachten.

Die entstehende Wiesenfläche ist extensiv zu pflegen d.h. durch ein bis zweimalige Mahd pro Jahr und Räumung des Mähgutes auszumagern, sodaß eine artenreiche Vegetation entstehen kann.
Die Gehölzsäume sollten lediglich im zweijährigen Rhythmus gepflegt werden (nach der Fertigstellungspflege).

Der Bauschutt ist von den Flächen zu räumen. Weiterhin ist vor dem Anlegen der Fläche eine Tiefenlockerung in den verdichteten Bereichen vorzunehmen.

Mit der beschriebenen Maßnahme wird der Eingriff in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild kompensiert. Durch Schaffung neuer Biotopstrukturen wird die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes langfristig gesichert.
Die Ausgleichsfläche kann durch Kauf oder privatrechtliche Verträge zwischen Eigentümer und Ausgleichspflichtigen gesichert werden.

14.0 Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt nord/nordwestlich an die Bahnanlage Neustrelitz - Wittenberge.
Die Verkehrsgeräusche der Bahnanlage bestimmen die Immissionen auf das Bebauungsgebiet.
Für das allgemeine Wohngebiet sind nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" die Orientierungswerte tags 55 dB (A) und nachts 45 dB (A) vorgegeben.
Es war festzustellen, ob und in wie weit der Lärmpegel überschritten wird und welche Schallschutzmaßnahmen zur Sicherung einer bestimmungsgemäßen Nutzung des Plangebietes erforderlich sind.
Auf Grund der Lärmimmissionsprognose des Landeshygieneinstitutes M/V, Außenstelle Neustrelitz vom 07.12.1995 ist von einer Überschreitung der Schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 nachts um bis zu 3 dB (A) an den nächstliegenden Grundstücken auszugehen.
Die Stadt Wesenberg sieht bei den immissionsspezifischen Vorkehrungen Maßnahmen des passiven Schallschutzes (hochbauliche Schallschutzmaßnahmen für die Bebauung) vor.
Nach Konsultation mit dem Landeshygieneinstitutes am 18.03.1997 wurden die Schlußfolgerungen der Lärmimmissionsprognose präzisiert mit folgenden Erläuterungen:
Für ein allgemeines Wohngebiet ist ein „maßgeblicher Außenlärmpegel" von 55 dB (A) festgelegt.
Dieser ist nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich I zuzuordnen und das daraus resultierende Schalldämmaß R`w,res. beträgt 30 dB.
Das resultierende Schalldämmaß R`w, res = 30 dB wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Schalldämmaße für Wand und Fenster sind entsprechend prozentualen Fensterflächenanteil durch den Architekten zu ermitteln.
Weiterhin sollten lärmschützende Grundrißanordnungen (Anordnung schallsensible Räume nach Möglichkeit von der Bahnstrecke abgewandten Seite) gewählt werden.
Da der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Lärmpegelbereich I (bis 55 dB) liegt, gilt die Festsetzung des resultierenden Schalldämmaßes R`w, res für das gesamte Bebauungsgebiet.

15.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

15.1 Textliche Festsetzungen

1. Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. § 9 (1) Nr. 1 Bau GB

   Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig . § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. m § 1 (6) BauNVO

2. Als maximale Höhe baulicher Anlagen wird eine Traufhöhe von 3,50 m festgesetzt. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2), (4) BauNVO

   Als Bezugspunkt der Höhenfestsetzung wird die Höhe der das jeweilige Baugrundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche bestimmt.
   § 18 (1) BauNVO

3. Stellplätze und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (5) BauNVO

4. Das im Baugebiet anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten bzw. zur Versickerung zu bringen. § 9 (1) Nr. 16, 20 BauGB

5. Für den Anschluß der Oberflächenentwässerung der Straße durch Ableitung in den südlich gelegenen Entwässerungsgraben wird das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf eine Breite von 3,50 m festgesetzt.
   Der Begünstigte des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ist die Stadt Wesenberg.
   § 9 (1) Nr. 21 BauGB

6. Zu der an den Geltungsbereich angrenzenden Bahnanlage ist ein Mindestabstand von der Gleisanlage zur Bebauung von 15 m festgesetzt.

   Bei der Errichtung der Wohngebäude ist als resultierendes Schalldämmaß R`w,res = 30 dB (bei Kombinationen von Außenwänden und Fenstern) festgesetzt. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

7. Je Baugrundstück ist mindestens ein einheimischer Obstbaum zu pflanzen.
   Bei Bepflanzungen sind generell einheimische standortgerechte Gehölzarten zu verwenden. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

15.2 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9(4) BauGB i.V. § 86 L Bau O M-V

Gliederung der Fassade

Gebäude sind in der Fassadenstruktur frei gestaltbar. Eine architektonische Einheit über die Fassade des Gebäudes wird gefordert.

Nivauunterschiede an Eingangsbereichen dürfen nicht mehr als 50 cm (in der Regel 2 - 3 Stufen) betragen.

Material und Farbgestaltung der Fassaden

Bei neu zu errichtenden Gebäude ist die Material- und Farbwahl den örtlichen Gegebenheiten anzupassen. Es sind nur Putz- und Klinkerbauten zulässig.

Dachgestaltung und Material

Als Dachform sind Sattel-und Krüppelwalmdächer zulässig.

Dächer von Wohn- und Hauptgebäuden müssen eine Dachneigung von 38 - 48 Grad haben. Bei Gebäuden in Hofbereichen sind Flachdächer möglich, wenn sie begehbar, begrünt oder bekiest sind.
Gauben und Dachaufbauten sind auf der Dachfläche zulässig, wenn sie in ihrer Anordnung und Dimension Bezug auf die Fassadengliederung der darunter liegenden Wandfläche nehmen. Wird bei einem Gebäude traufseitig eine oder mehrere Gauben vorgesehen, so dürfen diese 60 % der gesamten Trauflänge nicht überschreiten. Gauben müssen vom Ortgang oder einer Kehle einen Mindestabstand von 1,50 m haben.

Dacheinschnitte sind straßenmäßig nicht zulässig.

Dachflächenfenster sind bis zu einer max. Breite von 1,20 m zulässig

Zur Dacheindeckung sind nur rote bis rotbraune Ziegel zulässig.

Vordächer, Eingangsüberdachungen, Markiesen und Antennenanlagen

Vordächer und Eingangsüberdachungen sind dem architektonischen Gesamtcharakter des Gebäudes anzupassen. Es müssen, entsprechend der vorhandenen Fassadengestaltung, gleiche Baustoffe zum Einsatz kommen. Eingangsüberdachungen dürfen nicht mehr als 1,20 m aus der Fassade hervorragen.

Vorgärten

Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Gebäudefront, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, wird als Vorgarten festgesetzt.
Vorgärten sind außer den notwendigen Zuwegen gärtnerisch mit Standortgerechten Gehölzen und Stäuchern anzulegen.

Einfriedungen der Vorgartenbereiche sollen mit regional typischen Material realisiert werden (z.B. Kiefer- oder Fichtenholz, Feldstein- oder Klinkersockel in Kombination mit natürlichen Hecken). Nicht zulässig sind Materialien wie Beton oder Wellasbest/Eternit.

Die Höhe der Vorgarteneinfriedungen soll das Maß von 1,20 m nicht überschreiten. Benachbarte Vorgärten müssen sich über Material und Höhe der Einfriedung abstimmen.

Für die Bepflanzung der Einfriedungen sind nur einheimische Laubgewächse zulässig.

Rankgerüste sind in gestalterischer Einheit mit Einfriedungen und Fassadenbegrünung zu wählen.

Textliche Festsetzungen Ausgleichsmaßnahmen

Als Fläche zum Ausgleich der Eingriffe wird aus der Gemarkung Wesenberg Flur 25 das Flurstück 70 festgesetzt.
(entsprechend Pkt. 13.3. Begründung - Ausgleichsmaßnahmen)

Hinweise

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Boderverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen

Vertreter in unveränderten Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

16.0 Flächenbilanz

1. Vorgärten	1.582,00 m^2
2. Wohngebietsflächen (ohne Vorgärten)	6.226,00 m^2
3. Gesamtverkehrsfläche	1.645,00 m^2
4. Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	115,50 m^2
	9.568,50 m^2
5. Ausgleichsfläche (außerhalb des Geltungsbereiches)	345,00 m^2

17.0 Schlußbemerkung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird ein dringender Wohnbedarf gedeckt.
Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet wird dem Anspruch der Ansiedlungswilligen und dem Plangebiet gerecht.

Aufgestellt:
Neustrelitz, März 1996
Sl/St-952316
Geändert: 12.11.1996
Geändert: 02.04.1997

Sudau Consult Strelitz
Ingenieurgesellschaft mbH
Parkstraße 1, 17235 Neustrelitz