

Gemeinde Strasen

**Bebauungsplan
Nr.: 1/96**

"Wohnbaustandort Strasen"

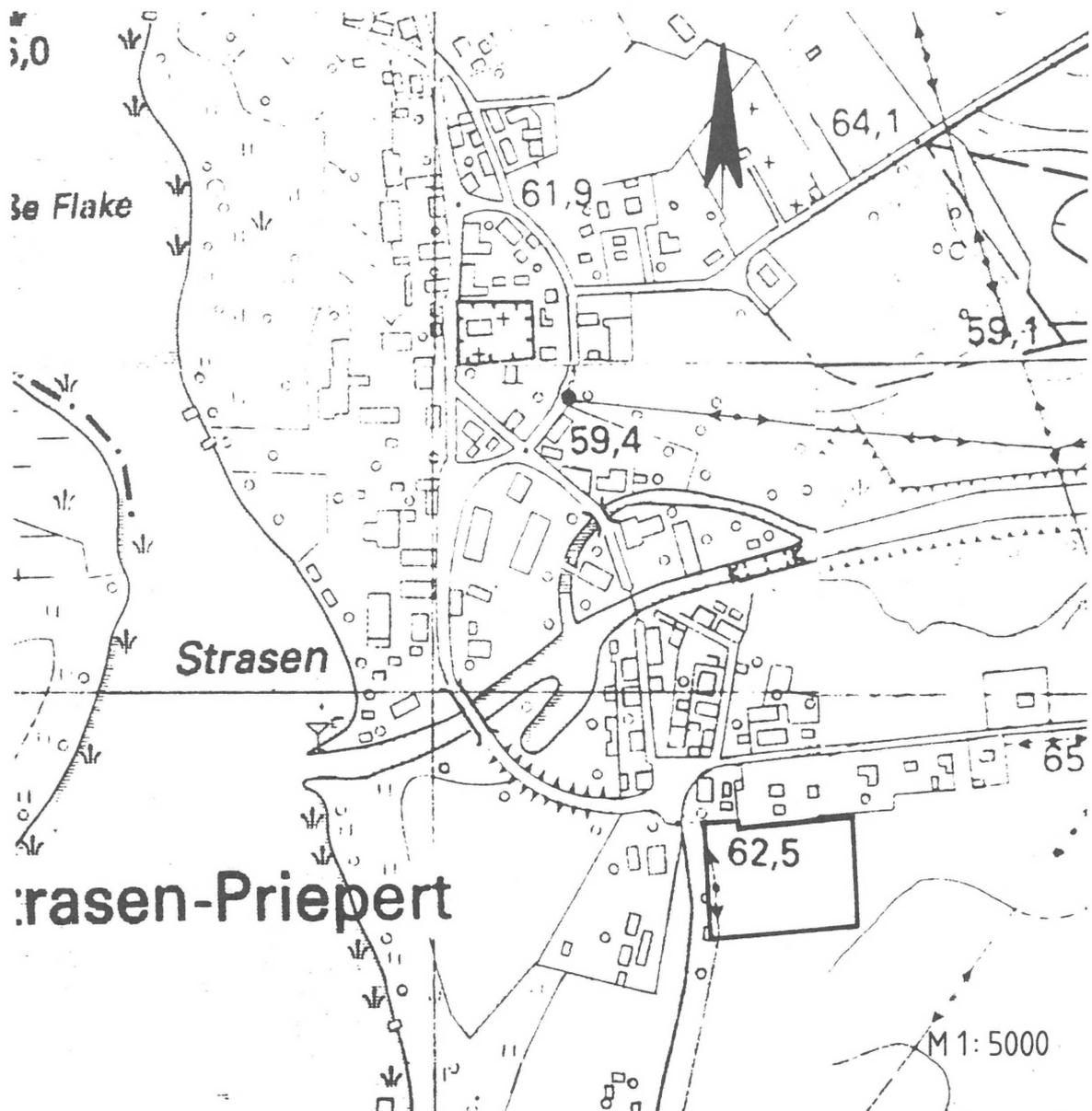
Begründung

Stand: Mai 1997

Gemeinde Strasen

Bebauungsplan
Nr.: 1/96

"Wohnbaustandort Strasen"



Stand: Mai 1997

BEGRÜNDUNG

1. ALLGEMEINES

Die Gemeindevertreter der Gemeinde Strasen haben in Ihrer Sitzung vom 22.02.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.: 1/96 für das Gebiet "Wohnbaustandort Strasen" beschlossen.

2. VERANLASSUNG

Die Gemeinde Strasen beabsichtigt im Süd-Südosten Flächen in Strasen zu einem "Allgemeinen Wohngebiet" umzugestalten.

Die Notwendigkeit ergibt sich aus dem Bedarf an Bauflächen innerhalb der Ortslage Strasen.

Dazu ist es notwendig, für die geplanten Standorte Baurecht über den Bebauungsplan Nr.: 1/96 "Wohnbaustandort Strasen" zu schaffen.

3. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBL. I, S.2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBL.I, S.132)

Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der ab 01.05.1993 geltenden Fassung.

Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht, sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz-WoBau-ErlG) vom 28.05.1990 (BGBL.I, S.926)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 08.12.1990 (BGBL.I, S.58)

§ 86 des Gesetzes über die Landesbauordnung Mecklenburg -Vorpommern (LBauO M-V) vom 26.04.1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl.Nr.2130-3)

4. GELTUNGSBEREICH

Der Bereich des Bebauungsplans liegt im süd-südöstlichen Teil der Ortslage Strasen östlich des kleinen Pälitzsees.

Es wird begrenzt:

im Osten durch einen unbefestigten Weg,
im Norden durch die Bebauung entlang der Straße nach Fürstenberg,
im Süden durch eine landwirtschaftliche Nutzfläche und im Westen durch die Straße nach Pelzkuhl.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsgebietes 1/96 "Wohnbaustandort Strasen" ist im Aufstellungsbeschuß vom 22.02.1996 beschrieben.

5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

In den neuen Bundesländern ist das Baugesetzbuch am 3. Oktober 1990 mit den in § 246a BauGB genannten Sonderregelungen in Kraft getreten. Wesentliches Ziel dieser Sondervorschriften ist es, den besonderen Verhältnissen dieser Länder Rechnung zu tragen.

Zur planerischen Absicherung der notwendigen Investitionen kann vielfach die Aufstellung eines sonst erforderlichen Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet nicht abgewartet werden.

Daher soll für das Planungsgebiet ein vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt werden.

Damit wird für den Bebauungsplan Nr.: 1/96 das Verfahren beschleunigt.

Hier bedarf es nicht der vorherigen oder gleichzeitigen Aufstellung eines Flächennutzungs- oder Teilflächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan bestimmt die Zulässigkeit von Vorhaben in dem betreffenden Plangebiet; Vorhaben sind dort zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.

Bebauungspläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Solche Ziele sind die in den Raumordnungsplänen der Länder auf der Grundlage des Raumordnungsgesetzes, sowie der Landesplanungsgesetze.

Für die Gemeinde Strasen besteht eine Mitteilungspflicht über die beabsichtigte Aufstellung dieses Bebauungsplanes an die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle. Die Mitteilung ist bereits erfolgt. Das Amt für Regionalplanung in Neubrandenburg hat eine entsprechende Planungsanzeige erhalten. Eine Zustimmung liegt vor.

6. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

Generelles Ziel dieses Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.: 1/96 "Wohnbaustandort Strasen" ist die Ausweisung von einem "Allgemeinen Wohngebiet (WA)" (i.S. des §4 der Baunutzungsverordnung), um die bisher un bebauten Flächen durch ein sparsames, dem Charakter des Gebietes entsprechendes Erschließungskonzept, einer sinnvollen baulichen Nutzung zuzuführen bzw. unter Berücksichtigung einer geordneten Entwicklung des Ortes planungsrechtlich zu sichern bzw. zu schaffen.

Die im Planungsgebiet dargestellten Flächen wurden mit der besonderen Zweckbestimmung für eingeschossige "Einzelhäuser" mit einer entsprechenden Untergliederung dargestellt.

7. DERZEITIGE NUTZUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Die vorhandene Nutzung im Planungsgebiet entspricht einer Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche.

Das Planungsgebiet liegt süd-südöstlich innerhalb des Ortes Strasen an der Straße nach Pelzkuhl östlich des kleinen Pälitzsees.

8. ERSCHLIESSUNG

Dem Erschließungskonzept liegt die vorrangige Zielsetzung zugrunde, alle planerischen Maßnahmen dem örtlichen Charakter anzupassen und Veränderungen nur ausnahmsweise zuzulassen.

Die Verkehrsanbindung des Planungsgebietes erfolgt über die vorhandene Straße von Strasen nach Pelzkuhl.

Das Planungsgebiet ist über einen offenfugig gepflasterten Abzweig dieser Straße zu erreichen.

9. GRÜNFLÄCHEN

Der Ausgleich für die einschneidenden Maßnahmen in Natur und Landschaft durch eine Erschließung des Planungsgebietes kann realisiert werden.

Die auf der vorhandenen Ackerfläche vorgesehenen Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft wurden in einem Grünordnungsplan festgelegt.

Sämtliche Festlegungen des Grünordnungsplanes wurden vollinhaltlich in den Bebauungsplan übernommen.

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

Die ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die jeweiligen Nutzungsbeschränkungen, Arten der Neuanpflanzungen und deren Standorte sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

10. GEPLANTE NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet

Nach der Art der baulichen Nutzung ist ein "Allgemeines Wohngebiet" vorgesehen.

Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind zulässig.

Die Anlagen und Einrichtungen wurden so angedacht, daß sich deren Errichtung, Nutzung und Einrichtung nur auf das Planungsgebiet beziehen und sie der Gebietscharakteristik entsprechen, damit sich die Entwicklung des Gebietes in geordneten Bahnen vollzieht.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind ebenfalls zulässig.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind nicht zulässig.

11. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Festsetzung für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässige Grund- und Geschoßflächenzahl erfolgt in Anwendung der in § 17 (1) BauNVO genannten Werte.

Die Gemeinde setzt die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 0,6 fest.

Die Baunutzungsschablone weist auf die bauordnungsrechtlichen Festlegungen hin.

Neben einer Bebauung mit Einzelhäusern wurde auch die Anzahl der Geschosse als eingeschossig festgeschrieben.

Die Baugrenzfestsetzungen berücksichtigen einerseits die aus der erforderlichen Gestaltung des Ortsbildes erwachsenden Anforderungen an eine Raumbildung, andererseits gewährleisten sie eine möglichst geringe Beeinträchtigung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke und bewahren somit den architektonischen Gestaltungsspielraum des Bauherrn.

12. VER- UND ENTSORGUNG

Die versorgungstechnische Erschließung des Plangebietes ist durch das Vorhandensein der Hauptver- und Entsorgungsleitung im Ortsbereich gesichert.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß der neuen Gebäude an die vorhandene Kanalisation.

Anfallendes Regenwasser wird über die Oberfläche versickert.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Mecklenburg-Strelitz.

Die Einsammlung und der Transport des Mülls wird durch einen beauftragten Dritten (Privaten) wahrgenommen (z.Zt. wird der Abfall auf der Deponie in Freidorf entsorgt).

Die Elektroversorgung erfolgt durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der EMO AG gesichert.

Die Telefonverbindung wird durch den Anschluß an das Netz der Telekom gesichert.

13. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE

Den ökologisch bedeutsamen Flächen oder Standorten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.: 1/96 für das Gebiet "Wohnbaustandort Strasen" wird im Grünordnungsplan Rechnung getragen.

Negative Auswirkungen auf Umweltbelange sind durch die Planung des "Allgemeinen Wohngebiets" nicht zu befürchten.

14. GESTALTUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

Als wesentliche Elemente der räumlichen Gestaltung sind im Bebauungsplan die Dachneigung und die Dachform als gestaltungsrechtliche Vorschriften gem. §9 BauGB i.V. mit § 86 LBauO festgesetzt.

Diese Regelungen sind erforderlich, um die Einbindung der neu entstehenden Bebauung dem Bauumfeld in Art und Maß der baulichen Nutzung anzupassen und somit ein homogenes Erscheinungsbild des gesamten Ortsbildes zu gewährleisten.

Weitergehende örtliche Bauvorschriften werden als Satzung unter Bezug auf § 86 LBauO erlassen.

Der vorgesehene Satzungstext ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

15. REALISIERUNG

Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen, sind die Vorbereitung der Erschließungsanlagen, einschließlich der Ackerflächen, wie sie im Bebauungsplan festgesetzt sind.

16. BODENORDNENDE- UND SONSTIGE MASSNAHMEN

Die Umwandlung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01/96 gelegenen Flächen, ist im vorliegenden Fall im Interesse einer geordneten Entwicklung erforderlich. Von einer einvernehmlichen Regelung mit den betroffenen Grundbesitzern bzw. Pächtern wird dabei ausgegangen.

17. GRUNDSÄTZE

Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen schafft sich die Gemeinde eine höhere Attraktivität und somit bessere Vermarktungsmöglichkeit der Bedarfsflächen.

18. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die vorliegende Planung berücksichtigt insbesondere auch die im Baugesetzbuch generell enthaltene Forderung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Die jetzt für eine bauliche Nutzung zu beanspruchenden, festgesetzten Bauflächen sollen im Sinne der vorgenannten Bodenschutzklausel auf der Grundlage der beschriebenen, detaillierten Festsetzungen in einer den Umweltbelangen gerecht werdenden Bauweise bebaut werden.

Durch das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung und den Festsetzungen des Grünordnungsplans wird sichergestellt, daß in ausreichendem Umfang unversiegelte Freiflächen im Planbereich gesichert werden.

19. FLÄCHENBILANZ

Bestand:

| | | |
|---------------|-----------------------|----------|
| Intensivacker | 10.170 m ² | 100,00 % |
|---------------|-----------------------|----------|

Planung:

| | | |
|----------------|--------------------|--------|
| Verkehrsfläche | 785 m ² | 7,72 % |
|----------------|--------------------|--------|

| | | |
|---|----------------------|---------|
| max. zu überbauende Grundstücksflächen | 3.194 m ² | 31,41 % |
|---|----------------------|---------|

| | | |
|---------------------------|----------------------|---------|
| offene Grundstücksflächen | 4.791 m ² | 47,11 % |
|---------------------------|----------------------|---------|

| | | |
|-----------------------------|----------------------|---------|
| Pufferzone , Neuanpflanzung | 1.400 m ² | 13,76 % |
|-----------------------------|----------------------|---------|

| | | |
|--------------|-----------------------|----------|
| Gesamtsumme: | 10.170 m ² | 100,00 % |
|--------------|-----------------------|----------|

=====

Gemeinde Strasen

Grünordnungsplan

zum Bebauungsplan 1/96

Wohnstandort Strasen

[Vorentwurf]

Stand: November 1996

Bearbeitung: Ingenieurbüro Mollnau
Freiraum- und Landschaftsplanung
Neubrandenburger Str. 11, 17291 Prenzlau
Tel./Fax. 03984/805365

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|--------|---|----|
| 1. | VORBEMERKUNGEN | 3 |
| 1.1. | Anlaß zur Planung sowie rechtliche Grundlagen | 3 |
| 1.2. | Planungsziele | 3 |
| 1.3. | Vorgaben aus übergeordneten Planungen | 3 |
| 1.4. | Lage des Plangebietes | 4 |
| 2. | PLANUNGSKONZEPT | 4 |
| 3. | ANALYSE UND BEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT | 4 |
| 3.1. | Geologische Grundsituation | 4 |
| 3.2. | Vorhandene Flächennutzungen im Plangebiet und dessen Umfeld | 4 |
| 3.3. | Schutzgebiete | 4 |
| 3.4. | Orts-/Landschaftsbild | 5 |
| 3.5. | Naturhaushaltsfaktoren | 5 |
| 3.5.1. | Klima/Luft | 5 |
| 3.5.2. | Boden | 6 |
| 3.5.3. | Wasser | 6 |
| 3.6. | Pflanzen- und Tierwelt | 7 |
| 3.6.1. | Pflanzenartenliste | 7 |
| 3.6.2. | Fauna | 8 |
| 3.6.3. | Bewertung des Biotop- und Artenpotentials | 8 |
| 4. | BEWERTUNG UND REGELUNG DES EINGRIFFS | 9 |
| 4.1. | Art und Umfang des Eingriffs | 9 |
| 4.2. | Auswirkungen auf Natur und Landschaft und Möglichkeiten zur Vermeidung oder Minimierung des Eingriffs sowie Ausgleichsmaßnahmen | 9 |
| 4.2.1. | Orts-/Landschaftsbild | 9 |
| 4.2.2. | Klima/Luft | 9 |
| 4.2.3. | Boden | 10 |
| 4.2.4. | Wasser | 10 |
| 4.2.5. | Biotope und Arten | 11 |
| 4.3. | Flächenbilanz | 11 |
| 4.4. | Tabellarisches Gegenüberstellen Eingriff - Ausgleich/Ersatz | 12 |
| 4.5. | Zeitplan der Maßnahmen | 14 |
| 4.6. | Kostenschätzung | 14 |
| 4.7. | Empfohlene Arten für Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen | 15 |
| | Quellenverzeichnis | 16 |

Anhang

Karte Bestandsaufnahmeplan

Karte Maßnahmeplan

1. VORBEMERKUNGEN

1.1. Anlaß zur Planung sowie rechtliche Grundlagen

Die Gemeinde Strasen hat einen Bedarf an Baugrundstücken zu verzeichnen und die Aufstellung eines B-Planes beschlossen.

Das Planungsbüro Mollnau wurde mit der Erarbeitung eines Grünordnungsplanes zur Eingriffsregelung beauftragt.

Rechtliche Grundlagen: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 899), geändert durch Gesetz vom 22.02.1990 (BGBl. I, S. 205) sowie durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

Erstes Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.01.1992 (GVOBl. S. 3), geändert durch Gesetz vom 21.05.1992, GVOBl. S. 286)

1.2. Planungsziele

Bei dem Bau des Wohngebietes handelt es sich um einen Eingriff gem. § 1 (1) I. NatSchG M-V, der durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen ist.

Der Grünordnungsplan (GOP) erfaßt die Vorgaben des Naturschutzes und der Landschaftspflege für die geplante Baumaßnahme. Er sucht Vereinbarungen und Absprachen im gesamten Planungsvorlauf und trifft Festsetzungen im Sinne der Eingriffsregelung des BNatSchG. Weiterhin legt er die notwendigen Gestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen fest.

1.3. Vorgaben aus übergeordneten Planungen

Nach dem vorläufigen Gutachtlichen Landschaftsprogramm des Umweltministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern befindet sich das Plangebiet im Raum mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege.

Im Ersten Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommerns wird das Gebiet als Vorsorgeraum Naturschutz dargestellt. Darin sind "raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen so abzuwägen und abzustimmen, daß diese Gebiete in ihrer hervorgehobenen Bedeutung für

Naturschutz und Landschaftspflege nicht beeinträchtigt werden".

1.4. Lage des Plangebietes

Das geplante Wohngebiet liegt südöstlich außerhalb des Ortskerns von Strasen. Es wird im Norden durch Wohngrundstücke begrenzt, im Westen durch eine Straße. Die östliche und südliche Planbereichsgrenze befindet sich auf landwirtschaftlicher Nutzfläche.

2. PLANUNGSKONZEPT

Im Planbereich sollen max. 8 Grundstücke entstehen. Verkehrstechnisch wird das Gebiet durch eine einfache Verbindungsstraße erschlossen, welche vorerst als Stichstraße ausgebildet wird und an die westlich vom Planbereich gelegene Straße anbindet.

3. ANALYSE UND BEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

3.1. Geologische Grundsituation

Die heutige Oberflächenform der Neustrelitzer Kleinseenplatte resultiert aus der letzten Kaltzeit, der Weichselvereisung. Bodenform und Materialien sind recht vielgestaltig. Das Gebiet besteht hauptsächlich aus kleinteiligen Sanderflächen und Randmoränenzügen mit zahlreichen durch Toteiseinschlüsse bzw. Schmelzwasserabflüsse gebildeten Gewässern. An der Oberfläche dominieren Sande mit mehr oder weniger hohen Lehmantilen.

3.2. Vorhandene Flächennutzungen im Plangebiet und dessen Umfeld

Das gesamte zu überplanende Gelände wurde zur Zeit der Bestandsaufnahme (September 1996) landwirtschaftlich als Intensivacker (Mais) genutzt. Die nach Süden und Osten anschließenden Flächen sind ebenfalls Ackerland. Ansonsten wird das Plangebiet von Wohngebieten umgeben.

3.3. Schutzgebiete

Die Gemeinde Strasen liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet "Neustrelitzer Kleinseenplatte". Es ist zu prüfen, ob eine Ausgliederung aus dem Schutzgebiet beantragt werden muß.

3.4. Orts-/Landschaftsbild

Der Landschaftsbereich um Strassen ist geprägt durch einen Wechsel von Wald, Wiesenflächen, Wasser (mit Feuchtbereichen) und landwirtschaftlichen Nutzflächen. Das Relief ist im Planungsumfeld leicht wellig. Aufgrund der natürlichen Gegebenheiten und eines gut ausgebildeten Wegenetzes ist der Erholungswert als hoch einzustufen.

Im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld sind keine natürlichen Strukturen oder besonderen Landschaftselemente mehr vorhanden, die das Landschafts- bzw. Ortsbild positiv bereichern (Maisacker, Straße, Wohnhäuser).

Für eine Bebauung mit eingeschossigen Einzel- und/oder Doppelhäusern ist die im B-Plan vorgesehene Fläche sehr gut geeignet.

Ein in Nord-Süd-Richtung über den Planbereich verlaufende Energieleitung wird im Zuge der Bebauung unterirdisch verlegt.

3.5. Naturhaushaltsfaktoren

3.5.1. Klima/Luft

Milieutyp

Ackerflächen (Maisanbau):

ohne Pflanzen: sonnig-trocken

vor der Ernte: am Boden bis zu schattig-feucht

anschließendes Siedlungsgebiet:

je nach Gestaltung der Grundstücke trocken-sonnig (offenes Milieu) oder schattig-feucht (waldähnlich), erhöhter Anteil an Strahlungsflächen durch Bebauung

Kaltluftbildung in

Strahlungsnächten:

Ackerflächen mittel

Siedlungsbereich gering

Kaltlufterhaltung an

sonnigen Tagen:

relativ gering

Staubfilterung (Durchströmbarkeit und

Ablagerungsflächen):

Ackerflächen -> je nach Bewuchs keine - gering

Siedlungsbereich -> insgesamt gering - mittel

Luftbefeuchtung, Abkühlung und Bildung

eines behaglichen Klimas:

insgesamt gering

3.5.2. Boden

Es liegen keine Ergebnisse von Bodenuntersuchungen für dieses Gebiet vor, so kann nur eine grobe Einschätzung vorgenommen werden. Geologisch bedingt besteht der Untergrund aus Sanden unterschiedlicher Körnungen mit einem mehr oder weniger hohen Lehmanteil.

* Der Versiegelungsgrad des Bodens liegt bei 0 %

* 100 % der Bodenoberfläche sind durch Intensivackerbau beeinträchtigt:

- Störung der Bodenfunktion durch Veränderung des Bodengefüges
- Veränderung der Bodenbildungsprozesse
- Belastungen durch chem. Dünger und Pflanzenschutzmittel
- Winderosion an der Bodenoberfläche

Das physikalisch-chemische Reinigungsvermögen von anlehmigen Sandböden ist im allgemeinen als mittel einzustufen. Das biotische Ertragspotential ist gering-mittel.

3.5.3. Wasser

Bodenwasser:

Es waren keine genauen Grundwasseranalysen durchzuführen. Das Plangebiet liegt im Bereich der Trinkwasserschutzzone III.

Aufgrund der mittleren bis hohen Durchlässigkeit der Bodenschichten ist das Grundwasser durch Schadstoffeinträge gefährdet.

Oberflächenwasser:

Im Plangebiet ist kein Oberflächenwasser vorhanden.

3.6. Pflanzen- und Tierwelt

3.6.1. Pflanzenartenliste

Folgende Arten wurden bei der Bestandsaufnahme im September 1996 vorgefunden:

| | |
|---------------------------|--------------------------------|
| Ackerkrummhals | <i>Anchusa arvensis</i> |
| Ackerspergel | <i>Spergula arvensis</i> |
| Acker-Vergißmeinnicht | <i>Myosotis arvensis</i> |
| Ackerwinde | <i>Convolvulus arvensis</i> |
| Acker-Witwenblume | <i>Knautia arvensis</i> |
| Bastardluzerne | <i>Medicago x varia</i> |
| Breitwegerich | <i>Plantago major</i> |
| Dachpippau | <i>Crepis tectorum</i> |
| Deutsches Weidelgras | <i>Lolium perenne</i> |
| Einjähriges Rispengras | <i>Poa annua</i> |
| Feldstiefmütterchen | <i>Viola arvensis</i> |
| Gebräuchliche Ochsenzunge | <i>Anchusa officinalis</i> |
| Gem. Beifuß | <i>Artemisia vulgaris</i> |
| Gem. Hirtentäschel | <i>Capsella bursa-pastoris</i> |
| Gem. Knäuelgras | <i>Dactylis glomerata</i> |
| Gem. Natterkopf | <i>Echium vulgare</i> |
| Gem. Quecke | <i>Elytrigia repens</i> |
| Gem. Reiherschnabel | <i>Erodium cicutarium</i> |
| Gem. Schafgarbe | <i>Achillea millefolium</i> |
| Gem. Thymian | <i>Thymus pulegioides</i> |
| Gem. Wegwarte | <i>Cichorium intybus</i> |
| Gem. Windhalm | <i>Apera spica-venti</i> |
| Geruchlose Kamille | <i>Matricaria maritima</i> |
| Graukresse | <i>Berteroa incana</i> |
| Grüne Borstenhirse | <i>Setaria veridis</i> |
| Hasenklees | <i>Trifolium arvense</i> |
| Herbstlöwenzahn | <i>Leontodon autumnalis</i> |
| Hühnerhirse | <i>Echinochloa crus-galli</i> |
| Kanadische Goldrute | <i>Solidago canadensis</i> |
| Kanadisches Berufkraut | <i>Conyca canadensis</i> |

| | |
|------------------------------|------------------------------|
| Kleine Pimpinelle | <i>Pimpinella saxifraga</i> |
| Klatschmohn | <i>Papaver rhoeas</i> |
| Kleinblütiges Franzosenkraut | <i>Galinsoga parviflora</i> |
| Kleiner Sauerampfer | <i>Rumex acetosella</i> |
| Kohlgänsedistel | <i>Sonchus oleraceus</i> |
| Purpurrote Taubnessel | <i>Lamium purpureum</i> |
| Spitzwegerich | <i>Plantago lanceolata</i> |
| Wegerauke | <i>Sisymbrium officinale</i> |
| Weißelichtnelke | <i>Silene pratensis</i> |
| Weißer Gänsefuß | <i>Chenopodium album</i> |
| Weißklee | <i>Trifolium repens</i> |
| Zwergstorchschnabel | <i>Geranium pusillum</i> |
| Zypressenwolfsmilch | <i>Euphorbia cyparissias</i> |

3.5.2. Fauna

Die Sichtung der Fauna konnte nur grob erfolgen.

Bei der Begehung des Gebietes wurden in den Ackerrandbereichen Wegschnecken, Gehäuseschnecken, Spinnen, Heuschrecken, Wanzen, Laufkäfer, Marienkäfer, Blattkäfer, Ameisen, Tagfalter u.a. beobachtet, die ständig in Nähe besiedelter Bereiche anzutreffen und nicht gefährdet sind. Auf der Ackerfläche selbst wurden nur wenige Arten vorgefunden.

3.5.3. Bewertung des Biotop- und Artenpotentials

Das Plangebiet ist als Lebensraum von untergeordneter Bedeutung. Vorgefunden wurden Wildkräuter fast nur in Randbereichen zum Maisacker. Hier können sich durch die angrenzenden Ruderal-, Garten- oder Graslandflächen entsprechende Arten ausbreiten. Die Ackerfläche selber wird nur von extremen Ubiquisten besiedelt, welche durch ihr Anpassungsvermögen nicht gefährdet sind.

Durch ständiges Bewirtschaften der Flächen werden auch angrenzende Bereiche, besonders Grasland und Wohngrundstücke, mit beeinflusst (Lärm, Staub, Schadstoffe).

4. BEWERTUNG UND REGELUNG DES EINGRIFFS

4.1. Art und Umfang des Eingriffs

Vorgesehen ist der Bau von Einfamilienhäusern und einer Erschließungsstraße.

| | |
|-------------------|----------------------|
| Gesamtfläche: | 8.770 m ² |
| davon Grundstücke | 7.985 m ² |
| Verkehrsfläche | 785 m ² |

| | |
|--|----------------------|
| GRZ: 0,4 -> maximale Versiegelung und Überbauung = | 3.194 m ² |
| Verkehrsfläche | 785 m ² |
| | ----- |
| Summe der Flächenversiegelung | 3.979 m ² |
| | ===== |

4.2. Auswirkungen auf Natur und Landschaft und Möglichkeiten zur Vermeidung oder Minimierung des Eingriffs sowie Ausgleichsmaßnahmen

4.2.1. Orts-/Landschaftsbild

Das Landschaftsbild erfährt durch den Bau der Wohnhäuser nach den Vorgaben im B-Plan (Einzel- und/oder Doppelhäuser, eingeschossig) keine negative Beeinträchtigung. Die Bebauung schließt an bereits vorhandene Wohngrundstücke an, und ist bei entsprechender Grüngestaltung kein Störfaktor. Um den Wohnstandort mit Großgrün zu durchsetzen, sollte das Anpflanzen mindestens eines großkronigen Laubbaumes je Grundstück als Festsetzung in die Bauleitplanung eingehen. Eine Abschirmung zur offenen Landschaft ist nicht erforderlich. Die landwirtschaftliche Nutzfläche bildet hier den Übergang.

4.2.2. Klima/Luft

Die Auswirkungen auf das Kleinklima sind gering. Durch die Überbauung erhöht sich der Anteil an Strahlungsflächen. Der Luftstrom wird durch die offene Bauweise nicht wesentlich behindert. Um ausgeglichene Klimaverhältnisse zu erreichen, sollten besonders Laubbäume angepflanzt werden, die schattierend und staubbindend wirken und somit zur Verbesserung der Lufthygiene beitragen. Immissionen durch Lärm und Staub während der Bauphase sind nicht vermeidbar. Durch die unmittelbar an die Grundstücke angrenzenden Ackerflächen kann es zu Staubimmissionen und zur Verwehung von Pflanzenschutzmitteln kommen (allerdings selten, da die Grundstücke nicht in der Hauptwindrichtung zu den Ackerflächen liegen). Eine Pufferzone an den südlichen Grundstücksgrenzen aus Sträuchern und Bäumen wäre sinnvoll.

4.2.3. Boden

Erdarbeiten bewirken die Umschichtung und Verdichtung des Bodens und tragen im allgemeinen zur Störung der Bodenfunktionen bei. Im Plangebiet ist dieser Aspekt zu vernachlässigen, da die intensive ackerbauliche Nutzung bereits zur Vorbelastung des Schutzgutes Boden geführt hat, somit also keine Verschlechterung mehr durch die Erdarbeiten zu erwarten ist.

Auf einer Fläche von max. 3.979 m² führt die Versiegelung und Überbauung zum Totalverlust der Bodenfunktionen. Die im B-Plan als nicht überbaubare Grundstücksflächen gekennzeichneten Bereiche abzüglich der jeweiligen Einfahrten sollten gärtnerisch gestaltet werden und frei von tiefergehender Bodenbearbeitung gehalten werden.

| | |
|---|----------------------|
| Außerhalb der Baugrenzen gelegene Bereiche: | 2.736 m ² |
| abzügl. der jeweiligen Grundstückseinfahrten (angenommene Breite 2,50 m): | 156 m ² |
| | ----- |
| Verbesserung des Bodenzustands auf: | 2.580 m ² |
| | |
| Auszugleichender Bodenverlust: | 1.399 m ² |

Der Bodenverlust kann über Entsiegelungen oder Aufwertung beeinträchtigter Bereiche erfolgen. Die bei den klimatischen Auswirkungen vorgeschlagenen Pufferzone, könnte gleichzeitig den Bodenverlust ausgleichen sowie den unmittelbaren Düngereintrag in Grundstücksbereiche vermeiden helfen. Über die gesamte Planbereichslänge (112 m) würde eine Pufferbreite von 12,5 m ausreichen, um den Bodenverlust zu kompensieren und gleichzeitig eine genügende Filterfunktion zu gewährleisten.

4.2.4. Wasser

Die Art des Bauvorhabens schließt eine erhöhte Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffeinträge aus.

Bei der gärtnerischen Nutzung der Grundstücke sollten Einträge von chemischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln vermieden werden.

Der Totalverlust an Versickerungsfläche, bedingt durch Versiegelung und Überbauung, kann die nachhaltige Störung des Grundwasserhaushaltes als Auswirkung nach sich ziehen. Die Bodenverhältnisse lassen eine örtliche Versickerung zu (Versickerung des auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers in offene Restflächen), so daß die Grundwasserneubildungsrate annähernd konstant bleibt.

Für den Planbereich bedeutet das:

- Entwässerung der Straße über Sickermulde
- Entwässerung der befestigten und überbauten Grundstücksflächen durch Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken

4.2.5. Biotope und Arten

Obwohl die intensiv genutzte Ackerfläche als Lebensraum unbedeutend ist, so ist die Fläche doch potentiell verfügbar (Möglichkeiten: Extensivierung, Totalaufgabe und Umwandlung in natürliche Grünflächen).

Durch Überbauung und Versiegelung sind aber 3.979 m² Fläche als Lebensraum verloren. Werden auf den Grundstücken überwiegend heimische Bäume und Sträucher (evtl. auch Stauden) angepflanzt, können die Restflächen ökologisch eine Aufwertung erfahren. Für die Pufferzone an der südlichen Planbereichsgrenze sollten ausschließlich heimische und standortgerechte Arten verwendet werden.

4.3. Flächenbilanz

Bestand:

Intensivacker 10.170 m²

Plan:

Verkehrsfläche 785 m²

max. zu überbauende Grundstücksflächen 3.194 m²

offene Grundstücksflächen 4.791 m²

Pufferzone, Neuanpflanzung 1.400 m²

10.170 m²

=====

4.4. Tabellarisches Gegenüberstellen Eingriff - Ausgleich/Ersatz

| Schutz- gut | Eingriff | Mögliche Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts | Schutz/Vermeidung/ Minimierung | Ausgleich/Ersatz | Wirkungsweise der Schutz-/Vermeidungs-/ Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen | Eingriff- Ausgleich- Bilanz |
|------------------|---|--|---|---|---|-----------------------------------|
| Orts- bild | Bebauung eines bisher un bebauten Gebietes (Ackerflächen) | vorübergehende optische Beeinträchtigung während der Bauphase, keine wesentlichen Charakteränderungen aufgrund benachbarter Bebauung | | Durchgrünung des gesamten Gebietes durch gärtnerische Gestaltung der Grundstücke mit Auflagen für mind. je einen Laubbaum | Einbindung in die Landschaft | keine Beeinträchtigung |
| Klima/ Luft | Bauarbeiten | Erhöhte Lärm-, Staub- und Abgasbelastung | | | | vorübergehende Beeinträchtigung |
| | Bebauung | Schaffung von Strahlungsflächen (Änderung des Kleinklimas) | Versiegelung minimieren (z.B. offenfugig pflastern) | Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf Grundstücken | Schattierung, Filterwirkung, Luftbefeuchtung | ausgeglichen |
| | | Beeinflussung durch angrenzende Ackerfläche | | Anlegen einer Pufferzone (12,5 m breiter Gehölzstreifen) | Filterwirkung vor Staub und PS-Mitteln | verbessert |
| Boden/ Wasser | Erdarbeiten | Änderung des Bodengefüges | belebten Oberboden abtragen, lagern und zur Herstellung der Grünflächen wiederverwenden | | | minimiert |

| Schutz- gut | Eingriff | Mögliche Auswirkun- gen auf die Lei- stungsfähigkeit des Naturhaushalts | Schutz/Vermeidung/ Minimierung | Ausgleich/Ersatz | Wirkungsweise der Schutz-/Vermeidungs-/ Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen | Eingriff- Ausgleich- Bilanz |
|-------------------|---|--|---|---|--|-----------------------------------|
| | Überbauung und Versiegelung (es werden insge- samt 3.979 m ² versiegelt) | Behinderung der Grundwasserneubildung, Verlust von Boden- fläche als Lebensraum, Totalverlust der Bodenfunktionen | Straße pflastern, Entwässerung aller befestigten und über- bauten Flächen durch örtliche Versickerung | Aufwertung des Acker- bodens in Grundstücks- bereichen: 2.580 m ² in Pufferzone: 1.400 m ² | Niederschlagswasser kann weitgehend versickern, Wiederherstellung der Bodenfunktionen in bisher beeinträchtigten Bereichen | Eingriff ist ausgeglichen |
| | Schadstoffeintrag | Belastung des Grundwassers | chemische Dünger und PS-Mittel vermeiden | | | Gefährdung minimiert |
| Arten/ Biotope | Baulärm und Staub | keine wesentlichen Beeinträchtigungen | | | | vorübergehend |
| | Überbauung und Versiegelung auf 3.979 m ² | Lebensraumverlust (keine gefährdeten Arten), Rückzugsbereiche sind vorhanden | | gärtnerische Gestal- tung der Grundstücke, Baumpflanzungen auf Grundstücken, Anlegen eines Gehölz- streifens (Pufferzone), Verwendung heimischer Arten | Schaffung neuer Lebensräume und Rückzugsgebiete für Arten der Ackerfläche, Änderung des Artenspektrums | ausgeglichen |

4.5. Zeitplan der Maßnahmen

Bei den grünordnerischen Maßnahmen sind keine vorsorgenden Regelungen zu beachten. Es wird als ausreichend angesehen, wenn die Maßnahmen im Zuge der Bebauung durchgeführt werden und zeitgleich damit abgeschlossen werden.

4.6. Kostenschätzung

| | | |
|----------------------|--|--------------|
| 1.400 m ² | Strauchpflanzung (Pufferzone), Sträucher 2 bis 3 x verpflanzt, o.B. (vorzugsweise Herbstpflanzung) einschl. 3 Jahre Entwicklungspflege: wässern, evtl. düngen. Schnitt- und Säuberungsmaßnahmen | 15.400,00 DM |
| 6 | Laubbäume (Pufferzone), Stammumfang 12-14 cm, o.B., vorzugsweise Herbstpflanzung, einschl. Pfahldreibock 3 Jahre Entwicklungspflege | 1.800,00 DM |
| 8 | Laubbäume (Grundstücke), Stammumfang 16-18 cm, sonst wie oben | 4.000,00 DM |
| <hr/> | | |
| Summe, Netto: | | 21.200,00 DM |
| <hr/> <hr/> | | |

Die Kosten für das Anlegen einer Entwässerungsrinne entfallen auf den Straßenbau, da die Straßenentwässerung an sich nicht als grünordnerische Maßnahme anzusehen ist, sondern sowieso erfolgen muß. Nur die Art und Weise kann über den Grünordnungsplan beeinflusst werden.

4.7. Empfohlene Arten für Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen
(heimische Arten, mäßig nährstoffreicher Sandboden)

Laubbäume

Sandbirke * *Betula pendula*
Stieleiche * *Quercus robur*
Zitterpappel * *Populus tremula*
Winterlinde * *Tilia cordata*

Sträucher

Eingrifflicher Weißdorn * *Crataegus monogyna*
Schlehe * *Prunus spinosa*
Blaue Hechtrose * *Rosa glauca*
Rauhblättrige Rose * *Rosa jundzillii*
Filzrose * *Rosa tomentosa*
Hundsrose * *Rosa canina*
Nordische Eberesche * *Sorbus aucuparia*
Gem. Hasel * *Corylus avellana*
roter Hartriegel * *Cornus sanguinea*
Schwarzer Holunder * *Sambucus nigra*
Wolliger Schneeball * *Viburnum lantana*

Quellenverzeichnis

Baugesetzbuch, 1992

Erstes Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg/Vorpommern 1992

Erstes Raumordnungsprogramm Mecklenburg/Vorpommern, 1993

Gefäßpflanzen, Grundband und Atlasband, Rothmaler, 1995

Handbuch angewandter Biotopschutz, Bergstedt, 1995

Vorläufiges Gutachterliches Landschaftsrahmenprogramm des Umweltministeriums des Landes Mecklenburg/Vorpommern