

GEMEINDE SPONHOLZ

BEBAUUNGSPLAN Nr. 3 BAUGEBIET „BURG STARGARDER WEG“

- BEGRÜNDUNG -

Inhalt

1. Grundlagen
2. Lage im Raum / Strukturdaten
3. Erfordernis der Planaufstellung
4. Planungsgrundlagen
 - 4.1. Landesplanerische Vorgaben
 - 4.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
5. Angaben zum Bestand
 - 5.1. Lage und Grenzen des Plangebietes
 - 5.2. Zustand und Nutzung des Plangebietes
 - 5.3. Bodendenkmale
 - 5.4. Baugrund / Hydrologie
6. Städtebauliches Konzept
7. Planinhalt, getroffene zeichnerische und textliche Festsetzungen
 - 7.1. Art der baulichen Nutzung
 - 7.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 7.3. Bauweise, Baugrenzen
 - 7.4. Verkehrserschließung
 - 7.5. Grünflächen im Plangebiet
 - 7.6. Technische Ver- und Entsorgung
8. Grünordnung
 - 8.1. Aufgaben und Zielstellung
 - 8.2. Lage, Größe und Abgrenzung
 - 8.3. Vorgaben übergeordneter Planungen
 - 8.4. Rahmenbedingungen
 - 8.5. Bestandsbeschreibung und Bewertung des Eingriffs
 - 8.6. Eingriffs- Ausgleichsbilanz
 - 8.7. Ausgleichsmaßnahmen
9. Wechselwirkungen zwischen Planungsgebiet und Umfeld
 - 9.1. Einwirkungen auf das Plangebiet
 - 9.2. Auswirkungen des Plangebietes
10. Sicherung des Bebauungsplanes, bodenordnende Maßnahmen
11. Flächenbilanz

1. Grundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in der zuletzt gültigen Fassung.
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 28. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 5 f.).
- Die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3), in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVObI. M-V S. 468, 612).

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sponholz hat am den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 3 Baugebiet „Burg Stargarder Weg“ gefasst.

Mit der Eigentümergemeinschaft der betroffenen Grundstücke wurde ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB zur Übernahme der Planungskosten abgeschlossen.

Die Planunterlagen wurden durch amtliche Unterlagen und örtliche Messungen des Vermessungsbüros Hoffmann und Partner, Neubrandenburg erstellt. Als Karte dient die digitalisierte Vermessung vom September 1998 im Maßstab 1 : 500. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die vorhandenen städtebaulich bedeutsamen Anlagen, Straßen und Wege sowie den Gebäudebestand nach. Die inzwischen erfolgte Erneuerung der Straßenbefestigung (Lageplan GEOMESS Neubrandenburg) wurde berücksichtigt.

Der Bebauungsplan unterliegt keiner UVP-Pflicht und keiner Prüfung des Einzelfalls gemäß UVP-Gesetz. Von der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wurde daher abgesehen.

2. Lage im Raum / Strukturdaten

Die Gemeinde Sponholz liegt im Landkreis Mecklenburg-Strelitz, ca. 7 km östlich des Oberzentrums Neubrandenburg.

An die Gemeinde grenzen im Westen die Stadt Neubrandenburg, im Norden die Gemeinden Neuenkirchen und Warlin, im Osten die Gemeinde Pragsdorf und im Süden die Stadt Burg Stargard. Sie gehören alle zum Ordnungsraum Neubrandenburg.

Zum Gemeindegebiet mit ca. 1.100 ha gehören neben Sponholz die Bahnhofssiedlung und die Sponholzer Mühle

Die Gemeinde ist über die Bundesstraße 104, die durch den Ort führt, mit den Städten Neubrandenburg und Woldegk verbunden und somit an das überregionale Straßennetz angeschlossen. Im Gemeindegebiet zweigt die Bundesstraße 197 in Richtung Anklam ab. Über sie erreicht man die Anschlussstelle der A 20.

Sponholz verfügt über einen Haltepunkt an der Nebenbahnstrecke Neubrandenburg-Pasewalk.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Eine Nachfrage nach Bauland innerhalb der Gemeinde besteht vor allem aufgrund der günstigen verkehrs- und wirtschaftsgeografischen Lage Sponholzs innerhalb des Ordnungsraumes und unmittelbar an der Grenze zum Oberzentrum Neubrandenburg sowie des günstigen Arbeitsstättenangebotes in diesem Bereich.

Die Einwohnerzahl beträgt derzeit 488 (Stand: Dezember 2000).

Ein Wohnungsbedarf ergibt sich neben dem Ansiedlungswunsch aus dem Zustand der vorhandenen Wohnungen (insbesondere Wohnungsgröße), der sich vollziehenden Verringerung der Haushaltsgröße und der Nachfrage nach kostengünstigen Grundstücken.

Die Planfläche ist seit langem für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen.

Mit diesem Standort kann die Gemeinde den Bürgern günstig Bauflächen zur Verfügung stellen, die auch für traditionell größere Grundstücke geeignet sind und somit ein weiteres Zeichen für die Entwicklung des Ortes setzen.

Die Fläche befindet sich im unbeplanten Außenbereich und bedarf deshalb der planungsrechtlichen Neuordnung.

4. Planungsgrundlagen

4.1. Landesplanerische Vorgaben

Entsprechend dem Regionalen Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (Stand 06/98) soll in den Gemeinden, die nicht als zentrale Orte ausgewiesen sind, die Siedlungstätigkeit auf die Eigenentwicklung orientieren. Im Ordnungsraum Neubrandenburg ist die Deckung des Wohnbedarfs vorrangig in den benachbarten zentralen Orten (Oberzentrum Neubrandenburg und Unterzentrum Burg Stargard) unter Nutzung der vorhandenen Potentiale zu sichern.

Dazu ist einerseits einem Abwandern der Einwohner von Sponholz durch eine angemessene Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Arbeitsplätze entgegenzuwirken und andererseits diese Eigenentwicklung raumverträglich und in Abstimmung zwischen den Umlandgemeinden des Ordnungsraumes und den Zentren zu begrenzen.

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinde ist dem Eigenbedarf der vorhandenen Wohnbevölkerung und der ortsansässigen Wirtschaftsbetriebe anzupassen.

Die Gemeindefläche östlich des Burg Stargarder Weges entlang des Rowabaches ist als Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege zur naturräumlichen Vernetzung mit dem Burg Stargarder Forst ausgewiesen.

4.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im gemeinsamen Flächennutzungsplan des Planungsverbandes „Mecklenburg-Strelitz-Ost“, Teilbereich 4 für die Gemeinden Neuenkirchen, Sponholz und Warlin ist die zu überplanende Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan befindet sich somit in Übereinstimmung mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Ortes Sponholz.

5. Angaben zum Bestand

5.1. Lage und Grenzen des Plangebietes

Der Standort für das geplante Baugebiet befindet sich im Süden der Ortslage Sponholz. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch bestehende Bebauung entlang der Hauptstraße
im Osten: durch den Burg Stargarder Weg
im Süden: durch Ackerflächen
im Westen: durch Ackerflächen.

Die östliche Straßenseite des Burg Stargarder Weges ist bereits überwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut. Dort befindet sich auch eine Druckreglerstation des Ferngasnetzes.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfaßt eine Fläche von ca. 2,1 ha. Folgende Flurstücke der Flur 4, Gemarkung Sponholz, werden überplant: 39/2, 49/4 (teilweise), 50 (teilweise), 51 (teilweise), 52 (teilweise) sowie teilweise das Straßengrundstück 61/1 der Flur 5.

5.2. Zustand und Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet zeigt eine flachwellige Oberfläche, es fällt relativ gleichmäßig von Südosten nach Nordwesten. Ein Teil der zu überplanenden Fläche ist durch eine Böschung mit einer Höhendifferenz zwischen 1,0 m bis zu 2,75 m deutlich zum Burg Stargarder Weg abgegrenzt.

Der größere Teil der Fläche innerhalb des Geltungsbereiches wurde bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt, eine Teilfläche liegt seit einiger Zeit brach und wird kurzfristig als Lager- und Stapelplatz genutzt. Bis auf 12 Jungbäume (Ausgleich für Wegebau) entlang des Weges gibt es keinen nennenswerten Baum- oder Strauchbestand im Plangebiet.

Das Plangebiet ist über die vorhandene gut ausgebaute Gemeindestraße (Burg Stargarder Weg) an die B104 und damit gut in das örtliche und an das überregionale Verkehrsnetz angebunden.

5.3. Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Plangebietes sind Bodendenkmale nach DSchG M-V vorhanden, an deren Erhaltung ein besonderes öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen von Bedeutung sind.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung n. § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat nach § 6 Abs. 5 DSchG M-V der Verursacher des Eingriffs zu tragen. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Die oben stehenden Hinweise sind auf der Plangrundlage als nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB vermerkt.

Die Gemeinde hat sich in Zusammenarbeit mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege von dem Vorhandensein eines Bodendenkmals durch Sondierungsgrabungen überzeugt.

Bauvorhaben können daher nur unter der Beachtung der denkmalschutzrechtlichen Genehmigungspflicht und der Erfüllung der Voraussetzungen zur Genehmigungsfähigkeit durchgeführt werden.

Durch die Übernahme in den Bebauungsplan, ist jeder Vorhabensträger informiert, welche besonderen öffentlich-rechtlichen Regelungen zu beachten sind. Die bauordnungsrechtlichen Regelungen, wie z.B. die mögliche Genehmigungsfreiheit von Bauvorhaben bleiben unberührt, weil diese den Bauherrn zur die Einhaltung aller öffentlich-rechtlicher Regelungen verpflichten und die Einhaltung auch bestätigt werden muss.

5.4. Baugrund / Hydrologie

Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Plangebiet überwiegend aus bindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwassergewinnungszone III.

6. Städtebauliches Konzept

Mit Hilfe des Bebauungsplanes soll die Nachfrage nach attraktiven Wohnbauflächen für den individuellen Eigenheimbau ergänzend zu noch vorhandenen Restflächen anderer Baugebiete für die nächsten Jahre abgedeckt werden. Aufgrund der dezentralen Stellung des Ortes Sponholz im unmittelbaren Ordnungsraum des Oberzentrums kann für diesen Standort keine über die Eigenentwicklung hinausgehende Wohnbaulandausweisung erfolgen. Die kleine Fläche mit rund zwei Hektar und zu erwartenden 15 Baugrundstücken ist aber nicht raumbedeutend wirksam. Sie dient lediglich der Abrundung der Ortslage gegenüber der vorhandenen Bebauung in diesem Bereich.

Die besondere Lage des Plangebietes am Ortsrand mit dem Übergang zur freien Landschaft bestimmt den Charakter des Wohngebietes.

Zu den gestalterischen Zielen des Bebauungsplanes zählt es, diesen Standortvorteil auch wirksam umzusetzen. Das bedeutet, dass sich die geplante Bebauung an die vorhandene Bebauung der Hauptstraße und des Burg Stargarder Weges anschließt und die Eigenheime zum Ortsrand hin eine schonende Eingliederung in die Landschaft gewährleisten.

Es wird für die Bebauung im WA-Gebiet eine eingeschossige Einfamilienhausbebauung angestrebt, die sich in ihrer Maßstäblichkeit und Ablesbarkeit einfügt in die vorhandene, dörflich geprägte, relativ lockere Bebauung der angrenzenden Bereiche und diese zur Landschaft abschließt. Die Grundstückstiefe von ca. 45 m orientiert sich an der gegenüberliegenden Bebauung und den Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Gemeinsam mit der weitestgehenden Beibehaltung der vorgegebenen Flurstücksstruktur ergeben sich die auch planerisch gewollten Grundstücksgrößen zwischen 800 und 1000 m².

Es sind hier unterschiedliche Haustypen in Form von Einzel- und/ oder Doppelhäusern vorgesehen. Die unterschiedlichen Wohnformen und möglichen Grundstücksgrößen können die vielfältigen Bedürfnisse der künftigen Bewohner (hinsichtlich Lage, Größe und Ausstattung) berücksichtigen.

Die Haupteinschließung des Gebietes erfolgt über den vorhandenen Burg Stargarder Weg, der ca. 7 Grundstücke direkt erschließt. Auf Grund der vorhandenen Böschung und unter weitgehender Nutzung der bisherigen Feldauffahrten sind zwei private Sticherschließungen von etwa 50 m Länge für jeweils 4 Grundstücke vorgesehen.

7. Planinhalt, getroffene zeichnerische und textliche Festsetzungen

7.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird gemäß § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und damit im Gebiet eine sinnvolle der Umgebungsbebauung entsprechende städtebauliche Funktionsmischung ermöglicht. Neben der vorrangigen Nutzungsart „Wohnen“ besteht die Möglichkeit zur Ansiedlung von dem Gebiet dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie das Wohnen nicht störenden Handwerksbetrieben.

Das Errichten von laut § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben wie Beherbergungsstätten, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetrieben wird ausgeschlossen, um die allgemeine Zweckbestimmung der WA-Flächen zu wahren. Für solche Funktionen stehen an anderer Stelle besser geeignete Flächen an den Bundesstraßen zur Verfügung. Ein dann erwartungsgemäß höheres Verkehrsaufkommen von gebietsfremdem LKW- und PKW-Verkehr würde sich auch störend auf die angrenzenden Nutzungen im Wohngebiet auswirken. Gartenbaubetriebe sind sehr flächenintensiv und würden die geplante Zahl der Bauplätze für den Einfamilienhausbau erheblich reduzieren.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung des o. g. Planungsgedankens und der Tatsache, dass sich das Gebiet im ländlich geprägten Raum befindet, wird eine eingeschossige Bauweise mit einem Grundflächenanteil von 0,3 festgesetzt.

Damit wird zwar eine sinnvolle Baulandausnutzung ermöglicht, jedoch eine übermäßige Oberflächenversiegelung verhindert und eine maßstabssprengende bauliche Verdichtung ausgeschlossen.

Auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl wird verzichtet, da die übrigen getroffenen Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise ausreichend sind.

7.3. Bauweise, Baugrenzen

Der festgesetzten Bebauung mit Einzel- und/ oder Doppelhäusern entspricht die offene Bauweise.

Zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen wurden Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen entlang der Planstraßen werden im Abstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Infolge des vorhandenen und teilweise ergänzten Grünstreifens besteht dennoch ausreichend Abstand zum Burg Stargarder Weg.

Die seitlichen Grenzabstände sind grundstücksbezogen einzuhalten, um der offenen Bebauung und damit einer ausreichenden Belüftung und Belichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen, aber auch von unbebauten Grundstücken gerecht zu werden.

7.4. Verkehrserschließung

Das zu erschließende Baugebiet liegt einreihig entlang des vorhandenen Burg Stargarder Weges. Die Verkehrserschließung des Gebietes erfolgt grundsätzlich über diese Straße. Dimension und Belastbarkeit dieser Erschließung ist bei der vorgesehenen Bebauung ausreichend

Die Grundstücke oberhalb der Böschung werden über zwei kurze Stichstraßen erschlossen. Auf Grund der geringen Länge und Belastung ist eine Wendemöglichkeit nicht erforderlich. Beide Stichstraßen mit einem Ausbauquerschnitt von 5,0 m erhalten auf Grund der eindeutigen Nutzerzuordnung die planerische Festlegung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Privatstraße), um ein dem Wohngebiet entsprechendes ruhiges Wohnen zu ermöglichen. Die Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Notfall- und Rettungsdienste sowie der öffentlichen Ver- und Entsorger zu belasten.

Die erforderlichen Stellplätze sind bei Einzel- und Doppelhäusern grundsätzlich auf dem Grundstück zu realisieren. Dabei kann die Bedarfsdeckung von 2 PKW pro Gebäude aus dem Ansatz einer Garage / Carport und Mitnutzung der Zufahrt als Stellplatz problemlos erreicht werden.

7.5. Grünflächen im Plangebiet

Das Landschaftsbild des jetzigen südlichen Ortsrandes ist vor allem durch die vorhandene Wohnbebauung mit ihren Gärten und einem mäßigen Gehölzanteil geprägt. Danach beginnt die ausgeräumte offene Feldflur. Bei der Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes ist eine Erhaltung und Fortführung der kleinteiligen, abwechslungsreichen Nutzung anzustreben. Die privaten Grünflächen bestimmen in ihrer Gesamtheit ebenso das Erscheinungsbild dieser neuen Bebauung, wie das auch bei den öffentlichen Grünflächen der Fall ist.

Die Pflanzung vorwiegend standortheimischer Gehölze bzw. Hochstammobstgehölze innerhalb der privaten Grünflächen sollten zu einer Aufbesserung des Landschaftsbildes beitragen und sind daher gezielt einzusetzen.

Die Festsetzung der Grünflächen dient dem Zweck, das Plangebiet entsprechend den städtebaulichen Grundzügen zu begrünen. Sie sollen vor allem als Wind- und Sichtschutz, als Grenze und Übergang zur freien Landschaft dienen. Die Festsetzung als öffentliche Grünflächen soll die Realisierung sichern helfen.

Ein großer Teil dieser Maßnahmen ist im Sinne einer Eingriffsminimierung bzw. als Ausgleich zu werten (siehe Pkt. 8).

7.6. Technische Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Trinkwasser ist sichergestellt. Die erforderlichen Trinkwasserleitungen für die Bebauung des Plangebietes sind im Burg Stargarder Weg vorhanden.

Im Rahmen der Erschließungsplanung sind weitere Abstimmungen hinsichtlich des Wasserbedarfs und der Anschlußbedingungen zu führen.

Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs. 1 c Brandschutzgesetz hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung für ihr Territorium sicherzustellen.

Eine Löschwasserentnahme aus dem vorhandenen Dorfteich, der nordwestlich des Plangebietes an der B 104 liegt, ist bei Bedarf möglich.

Abwasserentsorgung

Das häusliche und gewerbliche Schmutzwasser der gesamten Ortslage Sponholz wird zur Kläranlage abgeleitet. Träger der Schmutzwasserentsorgung ist der Zweckverband. Der Anschluss des B-Plangebietes ist durch Einbindung an das vorhandene neue Leitungsnetz im Burg Stargarder Weg vorgesehen. Die Planungen zu diesem Entsorgungskonzept sind mit den zuständigen Trägern und Fachbehörden abzustimmen.

Niederschlagswasser

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen ist auf den Grundstücken selbst zu versickern, um es dem lokalen Wasserhaushalt zu erhalten.

Die Versickerung des Niederschlagswassers der Grünflächen erfolgt vor Ort (Mulden). Eine erlaubnisfreie Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen auf den Grundstücken ist gestattet.

Fernmeldeanlagen

Die Versorgung des Gebietes mit Fernmeldeanlagen obliegt der Deutschen TELEKOM -. In den Erschließungsstraßen sind ausreichend bemessene und geeignete Trassen zur Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorgesehen.

Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das regionale Energieversorgungsunternehmen. Im Rahmen der Ausführungsplanung für die Erschließung des Wohngebietes sind Abstimmungen mit dem Unternehmen zu führen.

8. Grünordnung

8.1. Aufgaben- und Zielstellung

Durch den Bebauungsplan werden naturschutzrechtliche Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzrechtes verursacht.

Nach § 19 Abs. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 03.04.2002 ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen), soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Sind nach § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) Eingriffe auf Grund der Aufstellung von Bebauungsplänen zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

Ziel der Planung ist es, differenzierte landschaftsplanerische Aussagen zum Bestand und zum geplanten Eingriff in den Naturhaushalt zu treffen und mit den geplanten Maßnahmen einen Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigung zu erreichen und die landschaftliche Einbindung zu verbessern

Dabei sind der Umfang der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu bestimmen und deren Realisierung durch Festsetzungen im B-Plan zu konkretisieren.

8.2. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das B-Plangebiet mit einer Fläche von ca. 2,1 ha grenzt im Norden an bestehende Wohnbebauung, im Süden und Westen schließen sich Ackerflächen an. Im Osten bildet die Verkehrsfläche „Burg Stargarder Weg“ die Grenze.

8.3. Vorgaben übergeordneter Planungen

Regionales Raumordnungsprogramm

Entsprechend dem Regionalen Raumordnungsprogramm „Mecklenburgische Seenplatte“ liegt das Planungsgebiet weder im Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege, noch ist es als Fremdenverkehrsschwerpunktraum ausgewiesen. Jedoch liegt Sponholz in direkter Nähe zur Stadt Neubrandenburg, welche als Oberzentrum wichtige Funktionen in der Versorgung übernimmt.

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan

Im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan der Region „Mecklenburgische Seenplatte“ liegt der Ort Sponholz und damit auch das B-Plangebiet nicht in einem Bereich mit „besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt“.

Das Gebiet liegt in einem „Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit“ des Bodens. Die Bodenwertzahl liegt laut Regionalem Raumordnungsprogramm bei 34. Weitere biotische und abiotische Standortfaktoren unterliegen keiner besonderen Schutzwürdigkeit.

Planungsgrundlage

Entsprechend Erläuterungsbericht zum F-Plan des Planungsverbandes sollen die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Vorhaben auf den ausgewiesenen Bauflächen, zu denen auch das B-Plangebiet gehört, im jeweiligen Geltungsbereich vorgenommen werden.

Über den Schutz von Landschaftsbestandteilen hinaus sind östlich des Plangebietes Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Natur ausgewiesen. Diese Flächen wurden teilweise aus dem Teillandschaftsplan übernommen und dienen neben der Einbindung der neu ausgewiesenen Bauflächen am Ortsrand dem Ziel der Erhaltung und Weiterentwicklung der Grünverbindungen und Vernetzungsstrukturen in die Landschaft.

8.4. Rahmenbedingungen

Naturraum

Entsprechend der naturräumlichen Gliederung nach HURTIG (1957), zitiert nach RABIUS & HOLZ (1993) gehört der Planungsbereich zur:

Landschaftszone (3) - „Rückland der Seenplatte“

Großlandschaft (32) - „Oberes Tollensegebiet“

Landschaftseinheit (320) – „Kuppiges Tollensegebiet mit Werder“

Als potentielle natürliche Vegetation würde sich unter den gegenwärtigen Standortverhältnissen nach Aufgabe des menschlichen Einflusses im Plangebiet ein Buchenmischwald des Übergangsbereiches einstellen.

Boden

Die Böden im Planbereich sind durch wechselnde Bodenarten gekennzeichnet, da sich die Substrattypen häufig auf engem Raum ändern. Sie zeichnen sich durch „hohe natürliche Ertragsfähigkeit“ aus. Die Bodenwertzahlen bewegen sich um 34.

Gewässer

Im Plangebiet ist kein Oberflächengewässer vorhanden.

Landschaftsbild

Die Fläche des B- Plangebietes ist landschaftlich nicht gegliedert und stellt sich als ausgeräumte landwirtschaftlich genutzte Acker- bzw. Weidefläche dar. Entlang des Burg Stargarder Weges steht eine Reihe von Jungbäumen (Eberesche – *Sorbus aucuparia*). Die sich hinter der Baumreihe erstreckende Böschung bildet eine Raumgrenze zwischen Straße und der vorgesehenen Bebauung.

8.5. Bestandsbeschreibung und Bewertung des Eingriffs

Die Bestandsbewertung wurde auf der Grundlage der örtlichen Begehungen im September 2001 durchgeführt, auf der die vorhandenen Nutzungs- und Biotopstrukturen aufgenommen wurden.

Bei der Fläche des Plangebietes handelt es sich um eine vorwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche mit jährlich wechselnden Kulturen und um einen zurzeit nicht genutzten Acker (kurzfristig als Ablage und Stapelplatz genutzt). Da vom Eingriffsvorhaben keine Wertbiotope betroffen sind, wurde die Beurteilung des Eingriffs auf der Grundlage der betroffenen Biotoptypen vorgenommen.

Flächenübersicht

Bestand (2,11 ha)

Flurstücksnummer	Nutzung	Größe (m ²)
Flur 4	39/2	Acker brach, Stapelplatz, Wendeplatz
	49/4	Acker intensiv
	50	Acker intensiv
	51	Acker intensiv
	52	Acker intensiv
Flur 5	61/1	Straße Asphalt Bankett, überfahrbar Böschung/ Verkehrsgrün incl. 12 neue Bäume
	Gesamt	
		21.100

Planung

Flächenart	Größe (m ²)
Wohnen	15.150
davon: bebaubare Fläche (Totalversiegelung)	4.545
privates Grün (Privatgärten)	10.605
Straße	1.050
Privatweg (Erschließungsstraße)	700
Verkehrsgrün	2.350
Randgrün (Ausgleichsfläche)	1.850
	21.100

Erläuterung des Eingriffs

Entsprechend dem Entwurf zum Bebauungsplan wird das Plangebiet bezüglich der Art der baulichen Nutzung in einem Bau Feld als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Mit den vorgesehen Festsetzungen werden 29,8 % der Gesamtfläche durch zulässige Bebauung und Verkehrsfläche beansprucht und 19,9 % der Fläche sind als Grünflächen ausgewiesen. Gemäß gültigem Flächennutzungsplan und dem darauf basierenden B-Plan sind der Eingriff und die zum Ausgleich des Eingriffs erforderlichen Maßnahmen darzustellen.

Auswirkung des Eingriffs

Durch die vorgesehene Bebauung des Plangebietes ist vorrangig ein Flächenverbrauch durch Versiegelung und ein Verlust an Vegetationsflächen durch veränderte Nutzung zu erwarten. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Nutzungstypen „intensiver Acker“ und „privates Grün“ als gleichwertig angesehen werden.

Die Lebensraum- und sonstigen Bodenfunktionen werden erheblich beeinträchtigt und im Bereich der Überbauung irreversibel zerstört. In Verbindung mit der Versiegelung verringert sich auch die Grundwasserneubildungsrate.

Die Bedeutung der Gesamtfläche als Lebensraum für Flora und Fauna, insbesondere Insekten und andere Kleinlebewesen wird sich verändern durch:

- direkte Eingriffe
 - Überbauung bzw. Umbau der vorhandenen Vegetationsflächen
 - Veränderung des Landschaftsbildes

- indirekte Eingriffe
 - Veränderung von Artenzusammensetzungen durch veränderte Nutzung
 - Beeinträchtigung durch Lärm

8.6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Entsprechend § 8a Bundesnaturschutzgesetz und § 15 Landesnaturschutzgesetz wird auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung für das Land Mecklenburg – Vorpommern“ die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für das Plangebiet vorgenommen.

A Ausgangsdaten

A 1 Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabensbestandteile

Durch die Bebauung des neuen Wohngebietes kommt es auf den ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Versiegelung und Überbauung der vorhandenen Ackerflächen. Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Acker und die Ackerbrache erfüllen keine besondere Lebensraumfunktion.

Bis auf die intensiv genutzten Ackerflächen im Westen und Südwesten werden durch die negativen Randeinflüsse des geplanten Baugebietes keine Biotoptypen negativ beeinflusst.

A 2 Abgrenzung von Wirkzonen

Da im Bereich des Vorhabens und im angrenzenden Bereich keine Biotoptypen mit einer Wertestufung ≥ 2 vorhanden sind, entfällt die Abgrenzung von Wirkzonen.

A 3 Ermittlung des Freiraum-Beeinträchtigungsgrades

Der Abstand des maßgeblichen eingriffsrelevanten Vorhabens von vorhandenen Störquellen beträgt 50 m. Daraus ergibt sich ein Freiraum-Beeinträchtigungsgrad entsprechend „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG, 03/1999) von 1 (Korrekturfaktor 0,75).

Vorkommen spezieller störungsempfindlicher Arten: - **entfällt** -

B Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

B 1 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

B 1.1 Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung

Auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wurden für den unmittelbar betroffenen Bereich folgende Biotoptypen und Biotopwertestufungen ermittelt:

Tabelle 1: Wertstufenermittlung

Biotoptyp Nr.	Biotoptyp	Wertstufe
10.2.1	Ruderales Trittsfeld (Ackerbrache)	1
12.1.2	Lehmacker	1
14.7.5	Straße	0
14.7.3	Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt (Bankettbereich)	0
13.3.2	Artenarmer Zierrasen (Böschung)	0
2.7.2	Jüngerer Einzelbaum	1

Die in Tabelle 1 genannten Biotoptypen werden in nachfolgend berechnetem Umfang durch eine Flächenversiegelung beeinträchtigt.

B 1.1 Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Biotoptyp Nr.	Flächenverbrauch [ha]	Wertstufe	(Kompensationserfordernis + Zuschlag für Versiegelung) x Freiraumbeeinträchtigungsfaktor	Flächenäquivalent für Kompensation
10.2.1	0,125	1	$(1 + 0,5) \times 0,75 = 1,125$ ruderales Trittsfeld	0,141
12.1.2	0,389	1	$(1 + 0,5) \times 0,75 = 1,125$ Lehmacker	0,438
14.7.3	0,0025	0	$(0 + 0,5) \times 0,75 = 0,375$ Bankett	0,0009
13.3.2	0,0078	0	$(0 + 0,5) \times 0,75 = 0,375$ Zierrasen	0,003
gesamt:				0,583

Die Ermittlung der möglichen neu versiegelten Fläche erfolgte auf der Grundlage der für den Geltungsbereich festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 und der neu ausgewiesenen Verkehrsflächen. Die Beibehaltung bisheriger Nutzungs- und Biotoptypen bleibt dabei unberücksichtigt.

B 1.2 Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Flächenverbrauch [ha]	Wertstufe	Kompensationserfordernis x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsfaktor	Flächenäquivalent für Kompensation
10.2.1	0,25	1	1 x 0,75 = 0,75 ruderale Trittplur	0,187
gesamt				0,187

Der Funktionsverlust für die intensiv genutzten Ackerflächen wird nicht bilanziert, da durch die privaten Grünflächen eine gleiche Wertigkeit erwartet wird.

B 1.3 Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkung): - **entfällt** -

B 2 Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen: - **entfällt** -

B 3 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen: - **entfällt** -

B 4 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen
Boden, Wasser und Klima/Luft : -**entfällt**

B 5 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes: **entfällt** -

B 6 Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs

Summe:	1.1	0,389
	1.2	0,187
	1.3	--
	2.1	--
	2.2	--
	3.1	--
	3.2	--
	4.1	--
	4.2	--
	4.3	--
	5.0	--
Gesamtsumme		0,770

C Geplante Maßnahmen für die Kompensation

C 1 Kompensationsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

Fläche (ha) x Kompensationswertzahl x Wirkungsfaktor = Flächenäquivalent

Kompensations-Maßnahmen	Fläche (ha)	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent
A) 3 St. Einzelbäume	0,008	2	2,5	0,6	0,012
B) Anpflanzung von Gehölzen entlang der Straße und in der Böschung (V1)	0,135	2	2,5	0,7	0,236
C) Hecke mit Überhältern (P1)	0,185	2	2,5	0,7	0,324
D) Parkartige Grünfläche (P2)	0,147	2	2,5	0,6	0,220
Gesamt					0,792

C 2 Bilanzierung

Bedarf (Bestand)		Planung	
Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus:		Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Kompensationsmaßnahme bestehend aus:	
- Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation		- Maßnahmen der Biotopneuschaffung	
Gesamtbilanz			
Flächenäquivalent (Bedarf)		Flächenäquivalent (Planung)	
0,770		0,792	

Dem Flächenäquivalent des betroffenen Bestandes in Höhe von **0,770** steht ein Flächenäquivalent der geplanten Kompensationsmaßnahmen in Höhe von **0,792** gegenüber.
Der Eingriff ist daher vollständig kompensiert.

8.7. Ausgleichsmaßnahmen**Maßnahmen**

Die folgenden für den Ausgleich vorgesehenen Maßnahmen sind mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes untersetzt.

- A) Anpflanzung von 3 Stck. Einzelbäumen am Burg Stargarder Weg mit Eberesche (*Sorbus aucuparia*) Pflanzqualität: Hochstämme 3 x v mit 16 – 18 cm Stammumfang
- B) Entlang der Straße Burg Stargarder Weg, vor allem in der Böschung, sind Gehölzgruppen aus heimischen Gehölzen (70 % Sträucher und 30 % Bäume, Pflanzenabstand 1,5 x 1,5 m, Baumpflanzungen sind gruppenweise einzumischen) laut Pflanzliste anzulegen,
Pflanzqualität: Heister, 2 x verpflanzt, 150 – 175 cm
Sträucher, verpflanzt, 3 – 5 Triebe, 80 – 100 cm
- C) Zur Abgrenzung des Wohnbaulandes zur Ackerfläche im Westen sollte eine 3-reihige Hecke mit Überhältern gepflanzt werden.
Hinweise für die Pflanzung:
In der Mittelreihe ist alle 20 m ein Hochstamm als Überhälter zu pflanzen.
Heister und höhere Sträucher sind in der Mittelreihe einzeln zu pflanzen.
Die Sträucher in den Zwischen- und Außenreihen sind in Gruppen zu 3 – 5 St. je Art zu pflanzen
Je Hecke sind mindestens 10 Arten zu verwenden. Die Arten sind zu gleichen Teilen einzusetzen.
- Der Reihenabstand sollte 1,5 m betragen, Abstand der ersten Reihe 1,0 m.
 - Der Pflanzabstand in den Zwischen- und Außenreihen sollte 1,0 m und in der Mittelreihe 1,5 m betragen.

Pflanzenliste

Da es sich am Standort um überwiegend lehmige Böden handelt, wird die Pflanzenauswahl den entsprechenden Standortbedingungen angepasst.
Folgende Arten sollten verwendet werden:

Bäume als Überhälter:	Stieleiche	(<i>Quercus robur</i>)
	Hängebirke	(<i>Betula pendula</i>)
	Rotbuche	(<i>Fagus silvatica</i>)
	Bergahorn	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
	Traubenkirsche	(<i>Prunus padus</i>)
	Vogelkirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Bäume als Heister:	Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
	Holzapfel	(<i>Malus sylvestris</i>)
	Eberesche	(<i>Sorbus aucuparia</i>)

	Feldahorn	(Acer campestre)
Sträucher	Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
	Hasel	(Corylus avellana)
	Weißdorn	Crataegus monogyna)
	Schlehe	(Prunus spinosa)
	Hundsrose	(Rosa canina)
	Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
	Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)
Pflanzqualität:	Bäume: H 14 – 16 cm Stammumfang mit Ballen	
	Heister: \geq 150 / 175 cm	
	Sträucher: \geq 80 / 100 cm mit 3-5 Trieben	

- D) Für die Grünfläche P2 ist die Gestaltung als parkartige Grünfläche vorgesehen. Auf Grund der Nähe zu den Wohnhäusern wird sie mit Obstgehölzen (Stammumfang 10-12 cm) gestaltet.

Pflegemaßnahmen

In den ersten Jahren nach der Pflanzung sind regelmäßige Pflegeleistungen (Entwicklungspflege) zu realisieren, dazu gehört:

- Pflege der Baum- und Gehölzpflanzungen, mit Kontrolle der Baumverankerungen und das Aufasten, sowie bei Bedarf das Wässern der Bäume
- Pflege der Heckenpflanzung für mindestens zwei bis drei Vegetationsperioden mit mindestens 3 Pflegegängen je Vegetationsperiode und wässern bei Bedarf.

Zusammenfassung

Mit den vorgesehenen Maßnahmen ist es möglich, das Baugebiet landschaftlich einzubinden und den vorgenommenen Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen. Durch das Bepflanzen der vorhandenen Böschung mit heimischen Gehölzen erhält das Baugebiet auch nach Osten gestalterische Kante.

9. Wechselwirkungen zwischen Planungsgebiet und Umfeld

9.1. Einwirkungen auf das Plangebiet

Die nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ anzustrebenden Richtwerte betragen für allgemeine Wohngebiete 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts. Aufgrund der Standortlage und -situation ist mit einer Überschreitung dieser Werte nicht zu rechnen.

Die vorhandene übergeordnete Straße B 104 tangiert das Bebauungsplangebiet nicht direkt. Sie verläuft in einem Abstand von mindestens 40,0 m zum Plangebiet als Ortsdurchfahrt und ist zudem durch straßenbegleitende Bebauung charakterisiert.

Die Erschließungsstraße im Wohngebiet selbst ist bei der überschaubaren Anzahl der geplanten Eigenheime und dem damit verbundenen zu erwartenden Verkehrsaufkommen (nur quartierbezogener Verkehr) nicht immissionsrelevant.

9.2. Auswirkungen des Plangebietes

Durch die Verwirklichung der Planung sind negative Belastungen des Umfeldes nicht zu erwarten, weder der bebauten noch der unbebauten Grundstücke.

10. Sicherung des Bebauungsplanes / bodenordnende Maßnahmen

Die Durchführung der Erschließung und die Sicherung der Flächen für grünordnerische Maßnahmen und die Realisierung der im Bebauungsplan dargestellten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden durch einen noch abzuschließenden Durchführungsvertrag mit der Eigentümergemeinschaft geregelt.

11. Flächenbilanz

- Plangebiet		2,110 ha
- Verkehrsflächen gesamt		0,175 ha
Anteil Burg Stargarder Weg	0,105 ha	
Privater Wohnweg	0,070 ha	
- Grünflächen gesamt		0,570 ha
Verkehrsgrün	0,235 ha	
Randgrün	0,185 ha	
Hausgärten	0,150 ha	
- Nettowohnbauland (Baugebietsfläche WA)		1,365 ha

Sponholz, ... 14.04.2005

Der Bürgermeister

