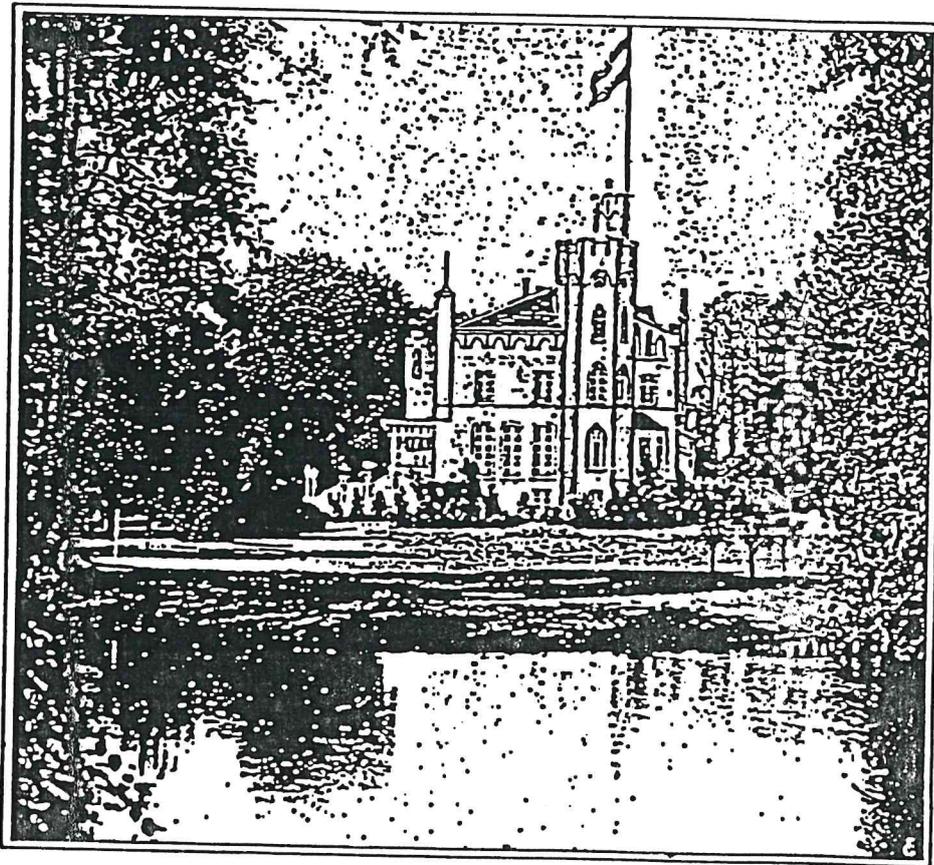


GEMEINDE GRESSE BEBAUUNGSPLAN NR.3

BEGRÜNDUNG



- ENTWURF -

B E G R Ü N D U N G

für den Bebauungsplanes Nr. 3

"Eigenheimsiedlung Am Lehmberg -
östlich der Lindenstraße"

der Gemeinde Gresse, Kreis Ludwigslust

Aufgestellt
im Auftrage der Gemeinde Gresse
Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung
Dipl.Ing. Eberhard Gebel, Wickelstraße 9,
23795 Bad Segeberg

I N H A L T

-
1. Allgemeine Grundlagen
 - 1.1 Rechtsgrundlagen
 - 1.2 Bestand und Lage des Gebietes
 2. Planungsziele
 3. Entwicklung des Planes
 - 3.1 Bebauung, Nutzung, Gestaltung
 - 3.2 Städtebauliche Daten
 - 3.3 Begrünung, Ausgleichsregelungen
 - 3.4 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr
 - 3.5 Immissionsschutz
 4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
 5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen
 6. Kosten

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gresse hat in ihrer Sitzung am *13.02.1992* die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gebiet "Eigenheimsiedlung Am Lehmburg - östlich der Lindenstraße" beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 erfaßt folgende Flurstücke der Flur 3 , Gemarkung Gresse Parz. 113 teilw., Parz. 121/4 teilw., Parz. 120, Parz. 122/1 teilweise.

Die gesamte Größe beträgt ca. 3,0 ha.

Der Bebauungsplan Nr. 3 ist aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Gresse entwickelt. Hierin ist das B-Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) v. 08.12.1986, geändert durch Art. 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993, zuletzt geändert am 08.04.1994
- das Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz v.17.05.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes v.22.04.93
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes v.22.04.93
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO) v. 18.12.1990

Als Kartenunterlage für den rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dient die amtliche Planunterlage des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Carsten de Vries vom 16.08.1993 im Maßstab M 1 : 1000.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde im Auftrage der Gemeinde Gresse das Büro für Stadtplanung und Dorfentwicklung in Bad Segeberg beauftragt.

1.2 Bestand und Lage des Gebietes

Das Plangebiet liegt im Nordosten der bebauten Ortslage von Gresse, ist unbebaut und wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Lindenstraße bzw. durch rückwärtige Grundstücksgrenzen der vorhandenen Bebauung an der Lindenstraße
- im Norden und im Osten grenzt das B-Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Plangebiet wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt, teilweise Grünland, teilweise Ackerland. Im östlichen Bereich befindet sich eine mit Sträuchern bewachsene Hangkante.

2. Planungsziele

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird notwendig, um der dringenden Nachfrage nach Bauplätzen überwiegend für Einfamilienhäuser zu entsprechen.

Durch die vorgesehene Bebauung wird die Ortslage von Gresse im südöstlichen Bereich an der Lindenstraße abgerundet und erweitert. Dabei sollen in dem Plangebiet zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs 24 Grundstücke für überwiegend Einfamilienhausbebauung nebst Folgemaßnahmen zum fließenden und ruhenden Verkehr sowie Grünordnungsmaßnahmen realisiert werden.

3. Entwicklung des Planes

3.1 Bebauung, Nutzung, Gestaltung

Die vorgesehene Bebauung orientiert sich in etwa an das im Westen benachbarte Wohnbaugebiet an der Lindenstraße. Hierbei handelt es sich größtenteils um ein Einfamilienhäuser.

Das neue Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Vorgesehen ist die Errichtung von 21 Einzelhäusern und 3 Doppelhäusern in eingeschossiger Bauweise.

Durch eine relativ lockere Bebauung wird das Ziel verfolgt, einen harmonischen Übergang zur bebauten und unbebauten Nachbarschaft dieser Ortsrandlage zu erreichen.

Die planerische Konzeption sieht die Schaffung von zwei unmittelbar zusammenhängenden Wohnquartieren vor.

Bei der Entwicklung dieses Planes wurden folgende Grundsätze berücksichtigt:

- Erhalt und teilweise Verbesserung des vorhandenen Bewuchses, überwiegend im östlichen Randbereich (Hangkante)
- Schaffung einer großen zentralen Grünfläche (Dorfplatz) im Zentrum des Baugebietes
- Bildung von überschaubaren Wohnquartieren, die um öffentliche Plätze bzw. Grünflächen angeordnet sind
- großzügige Begrünung durch Pflanzgebote
- Ausrichtung der Gebäude nach Süd/West, um eine gute Besonnung zu gewährleisten
- Erschließung durch einen befahrbaren Wohnweg, der verkehrsberuhigt ausgebaut wird, und im nördlichen Bereich eine Wendemöglichkeit erhält
- Schaffung von ausreichend öffentlichen Parkflächen für den ruhenden Verkehr
- straßenbegleitende Anpflanzungen mit Laubbäumen
- Erhalt und Schutz der Hangkante
- Schaffung ausreichender Pufferflächen zur angrenzenden freien Landschaft
- Schaffung einer Streuobstwiese im Rahmen der Ausgleichsregelung im östlichen Bereich

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der Umgebung.

Die Grundflächenzahl GRZ ist mit 0,3 festgesetzt. Hierdurch wird eine lockere Bebauung und großzügige Durchgrünung des Baugebietes möglich.

Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die Zahl der Wohneinheiten der Gebäude auf maximal 2 festgesetzt.

Diese Festsetzung erfolgt, um eine verdichtete, dorfuntypische Bebauung auszuschließen, und um einen harmonischen Übergang von der Ortsrandlage zur freien Landschaft zu gewährleisten.

Außerdem ist die vorgesehene verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung auf dieses gemeindliche Planungsziel abgestimmt.

3.2 Städtebauliche Daten

Das Plangebiet, in der Planzeichnung "Teil A" durch eine graue Linie kenntlich gemacht, umfaßt insgesamt eine Flächengröße von ca. 3,0 ha. Hiervon entfallen auf

- | | |
|--|-------------|
| - Allgemeines Wohngebiet | ca. 2,00 ha |
| - Verkehrsflächen (Wohnweg, Fußweg) | ca. 0,20 ha |
| - Grünflächen (Dorfplatz, Pufferflächen) | 0,20 ha |
| - Ausgleichsflächen (Sukzessionsfläche, Hangkante) | 0,60 ha |

Durch die vorliegende Planung wird die Errichtung von insgesamt 24 Wohnhäusern ermöglicht. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt ca. 830 m².

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

3.3.1 Bestandssituation und Bewertung der Lebensräume:

3.3.1.1 Lage:

Das B-Plan Gebiet liegt am Nordostrand von Gresse mit direkter Verbindung zur freien Landschaft.

3.3.1.2 Topographie:

Das Plangebiet weist insgesamt eine Neigung von Ost nach West auf. Der nördliche Bereich des Gebietes fällt von ca. 32 m ü.NN auf ca. 24 m ü.NN, also um 8 m in Richtung Lindenstraße.

Der südliche Teil fällt von ca. 27 m auf ca. 22 m ü.NN, also lediglich um ca. 5 m nach Westen in Richtung vorhandener Bebauung ab.

Im Zentrum des Planbereiches liegt eine ehemalige Bodenabbaustätte, die die natürliche Hangsituation im Planungsgebiet unterbricht und ein "Loch" hinterlassen hat. Am Ortsrand ist so ein ca. 6 m hoher Steilhang herausgearbeitet worden.

3.3.1.3 Ortsbild/Landschaftsbild:

Der Planungsraum liegt in einem Bereich, der durch Grünland, Nutzgärten, Obstbäumen, Feldgehölzen, Gehöften und Siedlungshäusern geprägt ist.

Es überwiegt ein dörflich, ländliches Ortsbild mit intakten, landschaftstypischen Ortsrändern (Obstwiese, Nutzgarten), die einen optisch harmonischen Übergang von der Ortsbebauung in die freie Landschaft darstellen.

3.3.2 Boden:

Daten und Bodentyp und Bodenart sind bekannt. Durch eigene Feststellungen (Fingerprobe) und die ehemalige Nutzung (Lehmgrube) kommen

- lehmiger Sand bis
 - sandiger Lehm, z.T. Ton
- als Bodenart vor.

Der Untergrund ist für eine Bebauung geeignet. Die Regenwasserversickerung ist von der Bodenart her im B-Plangebiet nur eingeschränkt möglich.

3.3.3 Wasser:

3.3.3.1 Grundwasser:

Im zentralen Bereich (ehemalige Lehmgrube) liegt der mittlere Grundwasserstand bei ca. 6 - 8 m unter Flur.

Altlasten sind nicht bekannt. Lediglich einige Quadratmeter Gartenabfall lagern im Bereich der vorderen Zuwegung.

3.3.3.2 Oberflächenwasser:

Still- oder Fließgewässer befinden sich nicht im Planungsraum, Niederschläge versickern auf der Fläche.

3.3.4 Lebensräume:

3.3.4.1 Grünland:

Der Bereich der ehemaligen Lehmgrube sowie Teile des nördlichen und südlichen Planbereiches bestehen aus dem Biotoptyp intensives Wirtschaftsgrünland. Die Grasnarbe ist relativ strukturarm.

Charakteristische Pflanzenarten:

Bellis perennis
Holcus lanatus
Lolium perenne
Plantago intermedia
Poa annua
Poa pratensis
Rumex acetosa
Rumex crispus
Taraxacum officinalis
Trifolium repens

Bewertung: Durch die gleichförmige Struktur und intensive Nutzung haben diese Grünlandflächen nur geringe Bedeutung als Lebensraum für z.B. Vögel, Insekten, Heuschrecken oder Spinnen.

3.3.4.2 Gärten mit Obstgehölzen:

Zwischen der Bebauung an der Lindenstraße und den östlich anschließenden landwirtschaftlichen Wiesen und Weiden liegen unterschiedlich intensiv genutzte Gärten mit Obstbäumen.

Typ Nr. 1

Obstbaumbestand: Kern- und Steinobst-Halbstammsorten unterschiedlichen Alters (teils Jungpflanzungen, teils mittelalte Bäume).
Untergrund: Extensiv genutzte, strukturreiche Gras-, Kraut- und Staudenschicht, z.T. Altgrasbestände.
Typische Arten: *Holcus lanatus*
Luzula campestre
Plantago lanceolata
Poa pratensis
Tanacetum vulgare
Taraxacum officinalis
Bewertung: Aufgrund der extensiven Nutzung und des Struktureichtums und darauf aufbauenden Arten- und Individuenreichtums hat dieser Biotoptyp große Bedeutung für den Naturhaushalt (Blab. 1993). Insbesondere die älteren Obstbäume sind Teillebensraum diverser Vogelarten. Aber auch Käfer-, Falter-, Hautflügler- und Fledermausarten finden hier potentiellen Lebensraum. Aus Sicht der Landschaftsbildbewertung haben diese Obstbaumbestände hohe Bedeutung, insbesondere im Blühaspekt, weil sie die Ortschaft im Bereich des Planungsraumes in die Landschaft einbinden.

Flächengröße: ca. 6.000 m²

Typ Nr. 2

Obstbaumbestand: Kern- und Steinobst-Halbstammsorten, mittelalt.
Untergrund: Mittleres Grünland, z.T. als Weide genutzt. Arten siehe Biotop "Grünland".
Bewertung: Aus Sicht des Naturhaushaltes nicht ganz so wertvoll wie Typ Nr. 1 (fehlender, strukturreicher Unterwuchs), jedoch aus Sicht des Landschaftsbildes genau so bedeutsam wie Typ Nr. 1.

Flächengröße: ca. 875 + 750 m² = 1.625 m²

3.3.4.3 Feldgehölz

- - Feldgehölz als Hangbewuchs im Bereich des östlichen Steilhanges aus Bäumen und Sträuchern. Die Krautschicht ist durch Trittschäden gestört, der Hang ist stellenweise vegetationslos.

Baumschicht: Quercus robur Eiche
 Fraxinus exelsior Esche
 Betula verrucosa Birke vereinzelt

Strauchschicht: Crataegus monogyna Weißdorn
 Prunus spinosa Schlehe
 Rosa canina Hundrose
 Malus spec. Apfel

Bewertung: Als naturnaher Lebensraum von potentiell hoher Bedeutung für Flora und Fauna, der hier aufgrund von Beweidungsschäden vorbelastet ist. Die Hanggehölze sind landschaftsbildprägend.

Feldgehölzfläche: ca. 15 x ca. 100 m = 1.500 m²

Schutzstatus: § 2 Abs. 1 Zif. 4, Erstes Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern vom 10.01.92. Die Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung folgender Biotope führen können, sind unzulässig:
u.a. Feldgehölze, Knicks und Feldhecken.
Ausnahmen sind gem. § 2 Abs. 2 durch die zuständige Naturschutzbehörde möglich.

- Feldgehölz in der ehemaligen Lehmgrube. Kleines, dichtes Feldgehölz innerhalb des Grünlandes.

Strauchschicht: Esche, Weißdorn, Hundrose,
 1 Obstbaum.

Bewertung: Wie vorstehend, jedoch geringe Bedeutung für das Landschaftsbild.

Flächengröße: ca. 125 m²

3.3.4.4 Knick:

An der südlichen B-Plan-Grenze verläuft teilweise ein Hohlweg mit beidseitigem durchgewachsen, waldcharakterartigem Knickbewuchs.

Länge: ca. 120 m

Hohlwegbreite mit Knickbewuchs: ca. 10 m

Baumschicht: Ulme (größtenteils absterbend),
Eiche, Esche.

Strauchschicht: Schlehe, Weißdorn

Krautschicht: Ranunculus ficaria Scharbockskraut
Veronica hederifolia Efeu-Ehrenpreis
Viola spec. Veilchen

Pflegezustand: pflegebedürftig

Bewertung: Der Doppelknick mit dem Hohlweg ist ökologisch wertvoll.

Schutzstatus: Er gehört zu den besonders geschützten Lebensräumen gem. § 2 Abs. 1,4, 1. NatSchG M.-V.

Redderfläche: ca. 1.200 m²

Bäume:

Am nordwestlichen Planungsrand und im Bereich der geplanten Erschließungsstraße grenzt eine ca. 10 - 12 m hohe Lindenallee an.

Bewertung: Die Lindenallee ist insb. für das Orts-, aber auch für das Landschaftsbild von Bedeutung.

Schutzstatus: § 4 l. Gesetz M.-V. i.V. m. § 18 NatSchG.
Die Beseitigung sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung der Allee führen können, sind verboten. Ausnahmen sind durch die zuständigen Naturschutzbehörden möglich.

Einzelbäume: Am östlichen Steilhangfuß steht eine besonders schön gewachsene Eiche.
Kronendurchmesser: ca. 12 m

Bewertung: Die Eiche ist aufgrund der voll ausgebildeten Krone erhaltenswert.

3.3.5 Eingriffssituation:

Die Umwandlung der bisherigen Flächennutzung von Wiese/Weide und Obstbeständen zu Wohnbauland stellt naturschutzfachlich und naturschutzrechtlich einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Der Eingriff in den Naturhaushalt der Gemeinde Gresse entsteht insb. durch Zunahme

- der Bodenversiegelung (Häuser plus Nebenanlagen, Erschließungsstraße, öffentliche Parkplätze, Fußweg),
- von Abgrabungen bzw. Aufschüttungen zur Überwindung von Höhendifferenzen im Zuge des Straßenbaus,
- von Emissionen (Hausbrand, Kfz-Verkehr),
- von Abwässern und
- durch Beseitigung ökologisch wertvoller Biotopstrukturen (Obstwiesen).

Die zukünftige Wohnnutzung wird indirekt negativ auf die benachbarten Biotope (z.B. Hangbewuchs, Hohlweg mit Redder, sowie Feldgehölz mit Tümpel außerhalb des Planbereiches) wirken und deren Biotopfunktion reduzieren.

Der Eingriff in das Ortsbild entsteht insb. durch Umwandlung von landwirtschaftlicher Nutzfläche in z.T. exponierter Lage (nördlich B-Plan Teil) in Wohngebiet mit Einzelhausbebauung.

Diese Veränderung wirkt sich visuell weit in die nordöstliche Kulturlandschaft aus.

Der Eingriff in das Ortsbild ist erheblich, der ehemals ländliche harmonische Ortsrand von Gresse wird überschritten.

3.3.6 Eingriffsminimierung

Um den Eingriff in Natur und Haushalt zu minimieren, und um vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu unterlassen, werden folgende grünplanerische Festsetzungen entwickelt:

- Erhalt bzw. bauleitplanerische Sicherung von ökologisch bedeutsamen Strukturen innerhalb des B-Plangebietes (Hohlweg mit Doppelknick, Hanggehölzbewuchs) - § 9 (1) 25 b BauGB
- Zusammenlegung der Zufahrten zu den Baugrundstücken Nr. 1 und 2, um Eingriff in den Hohlweganfang zu vermeiden

- Festsetzung von Pufferzonen zwischen Neubaugrundstück und vorhandenen oder geplanten Gehölzbeständen (Hohlweg, Hang), die auch mit baugenehmigungsfreien Anlagen nicht bebaut werden dürfen.
- Versickerung von Dachflächenwasser auf den Baugrundstücken, sofern dies nach ATV-Arbeitsblatt A 138, Januar 1990, möglich ist. Eine entsprechende Bodenuntersuchung wird angeregt.
- Planung von eingeschossigen Einzelhäusern insb. außerhalb der tief liegenden Lehmgrube, um den Eingriff ins Landschafts-/Ortsbild zu minimieren.
- Ableitung von Oberflächenwasser von den öffentlichen Verkehrsflächen in seitliche, muldenförmige Vegetationsstreifen, sofern dies nach ATV-Arbeitsblatt A 138, Januar 1990 möglich ist. Eine entsprechende Bodenuntersuchung wird angeregt.
- Befestigung von Fahrflächen und PKW-Stellplätzen auf den privaten Grundstücken in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. wassergebundene Decke, Recyclingschotter, Rasengitterstein, breitfugig verlegtes Pflaster), um Beeinträchtigung des Boden- und Wasserhaushaltes zu minimieren.
- Verlegung der Garage auf Grundstück Nr. 12, so daß eine im Bereich der geplanten Garagenzufahrt stehende Linde erhalten wird.
- Leichte Verschwenkung der Erschließungsstraße A nach Süden im Bereich der Einmündung in die Lindenstraße, um eine im Einmündungsbereich stehende Linde zu erhalten.

3.3.7 Eingriffsausgleich bzw. Eingriffersatz

Um eine angemessene Kompensation der beeinträchtigten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes (insb. Schutzgüter Boden und Wasser sowie Arten- und Lebensgemeinschaften) und insb. der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erreichen, werden folgende planerischen Festsetzungen vorgeschlagen:

3.3.7.1 Naturhaushalt:

----- Ausgleichsflächen: -----

- Anlage einer neuen Streuobstwiese auf bisher intensiv genutztem Grünland oberhalb des östlichen Steilhanges, dabei
 - Verwendung ortsüblicher und pflegeextensiver Kernobstsorten (Apfel, Birne) auch Nußbäume (Walnuß) sind denkbar. Pflanzung mind. als Halbstamm
 - keine Verwendung von chemisch-synthetischen Pflanzenbehandlungsmitteln
 - keine künstlichen oder natürlichen Dünger aufbringen
 - Mahd der Wiese nur max. 2 x im Jahr, frühestens ab dem 1.6. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen.

- Eine Beweidung ist unzulässig.

Flächengröße: ca. 4.000 m²

Weitere Ausgleichsflächen gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG sind im B-Plangebiet nicht realisierbar. Es werden deshalb Ersatzflächen gem. § 8 Abs. 9 BNatSchG vorgeschlagen.

Ersatzflächen: -----

- Anlage von Sukzessionsflächen parallel zu dem vorhandenen Hohlweg und dem Hangbewuchs sowie zu der geplanten Hangbepflanzung. Auf den Sukzessionsflächen ist eine gärtnerische Nutzung oder Gestaltung zu unterlassen. Die Flächen sind der natürlichen Selbstentwicklung zur Gras-/Kraut-/ und Staudenflur zu überlassen. Die Selbstentwicklungsflächen sind im öffentlichen Eigentum zu belassen. Die Errichtung von Nebengebäuden, auch von baugenehmigungsfreien, ist auf diesen Flächen unzulässig.

Sukzessionsfläche: ca. 195 x 3 m = 585 m².

- Neubepflanzung des bisher als Weide genutzten Steilhangbereiches als Verlängerung der vorhandenen Gehölzbestockung.

Für die Hangbepflanzung sind heimische Sträucher der Arten Schlehe, Weißdorn, Holunder und Hasel in 2 x verschulter Baumschulqualität und eine Höhe von 60 - 80 cm, 1 Pflanze/1,5 m² zu verwenden.

Pflanzfläche: ca. 17 x 40 m = 680 m²

- Neuanlage eines Feldgehölzes an der nordöstlichen B-Plan Grenze.

Durch die Bepflanzung der Fläche mit Laubgehölzen (Sträuchern) wird nicht nur neuer Lebensraum für z.B. Vögel, Niederwild oder Kleinsäuger geschaffen und das Schutzgut "Boden" entlastet, sondern insb. hier ein neuer landschaftlich harmonischer Ortsrand für den exponierten Bereich gestaltet. Sämtliche Gehölzanpflanzungen wirken kleinklima- ausgleichend.

Pflanzfläche: ca. 70 x 10 m = 700 m²

- Knickanlage im Bereich der Grundstücke Nr. 1 - 3 zur freien Landschaft hin.

Für die Knickbepflanzung sind heimische Sträucher der Arten Hasel, Schlehe, Weißdorn, Feldahorn und Holunder in 2 x verschulter Baumschulqualität und einer Höhe von 60 - 80 cm, 2-reihig, Reihenabstand 0,8 - 1,0 m zu verwenden.

Der Knickwall ist mit einer Höhe von ca. 1,0 m aus dem vorhandenen Boden aufzusetzen.

Kronenbreite ca. 1,0 m, Wallsohlbreite ca. 3,0 m.

Die neuanzulegenden Knicks wirken kleinklimaausgleichend und schaffen neuen Lebensraum für Tierarten.

Knickfläche neu: ca. 130 x 3,0 m = ca. 390 m²

3.3.7.2 Ortsbild:

Durch die geplanten Baumpflanzungen im Straßenraum, im Bereich des zentralen Angers sowie an der nördlichen B-Plangrenze wird die Eingriffsfläche optisch gegliedert und das Ortsbild und Landschaftsbild gefördert.

Die weiteren Gehölzanpflanzungen am Planungsrand erfüllen ebenfalls landschaftsbildfördernde Funktionen.

Ausgleichs-/Ersatzflächenberechnung

Vorbemerkung: Spezielle Berechnungsmaßstäbe für das Land Mecklenburg-Vorpommern sind nicht bekannt.

Die Berechnung der Ausgleichsfläche für das Schutzgut "Arten- und Lebensgemeinschaften" erfolgt für die ökologisch wertvollsten Flächen im Verhältnis 1:2, für weniger wertvolle Flächen im Verhältnis 1:1.

Die Berechnung der Ersatzflächen für die Schutzgüter "Boden" und "Wasser" erfolgt im Verhältnis 1:0,3.

Notwendige Ausgleichsflächengröße:

- Obstgarten	Typ 1	ca. 6.000 m ²	x 2 =	12.000 m ²
Obstgarten	Typ 2	ca. 1.625 m ²	x 1 =	1.625 m ²

				13.625 m ²

Notwendige Ersatzflächengröße:

- Bodenversiegelung:				
	Straßenflächen, Fußweg neu:	ca.	2.660 m ²	
	Netto Baufläche	ca. 17.300 m ²		
		x 0,3 (GRZ)	ca. 5.190 m ²	

				7.850 m ²

ca. 7.850 m² x Faktor 0,3 = ca. 2.355 m²

Bilanz (der meßbaren Faktoren)

Faktoren	vorher	nachher	Verlust(-) Gewinne(+)
	m ²	m ²	an Natur
Bodennutzungsintensivierung (Versiegelung)	ca. 40	7.890	- 7.850 m ²
Bodennutzungsextensivierung (Sukzessionsflächen)	ca. 0,0	585	+ 585 m ²
Knick	ca. 1.200	1.590	+ 390 m ²
Streuobstwiese	ca. 7.625	4.000	- 3.625 m ²
Feldgehölz	ca. 1.625	3.005	+ 1.380 m ²
	Flächenbilanz:		- 9.120 m ² =====

Ergebnis:

Notwendige Ausgleichsfläche:	13.625 m ²
Erreichte Ausgleichsfläche:	4.000 m ² (ca. 30 %)
	Defizit: 9.625 m ²
Notwendige Ersatzfläche:	2.355 m ²
Erreichte Ersatzfläche:	2.355 m ²

Die mit diesem Bauleitplan verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt (Boden, Wasser, Klima/Luft) und in das Orts-/Landschaftsbild können aufgrund vorstehender Bilanz als ersetzt bzw. ausgeglichen betrachtet werden. Der Eingriff in das Schutzgut "Arten- und Lebensgemeinschaften" wird jedoch nicht zu 100 % kompensiert.

Abschließender Hinweis:

Die Forderung der UNB, das Ausgleichsflächen-defizit an anderer Stelle festzusetzen, kann von der Gemeinde nicht erfüllt werden. Es wird festgehalten, daß eine Vielzahl von Minimierungsmaßnahmen, ein 100%iger Ersatz sowie ein Teilausgleich im Bebauungsplan mit eingeplant und festgesetzt ist. Neben den Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen wird als Ausgleich eine neu anzupflanzende Streuobstwiese angelegt.

Weitere Ausgleichsflächen können aus wirtschaftlichen Gründen wegen zusätzlicher und verhältnismäßig hoher Kosten sowie des Mangels an zur Verfügung stehender Fläche nicht realisiert werden. Hier wird insbesondere auf den Vorrang der städtebaulichen Ziele vor den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege abgestellt. Aufgrund der gemeindlichen Entwicklungsplanung besitzt die Neuausweisung von Wohnbauflächen und deren Realisierung zu wirtschaftlich vertretbaren Konditionen Priorität. In diesem Einzelfall führen hohe Kosten und insbesondere ein Mangel an geeigneten Flächen zu einer Minderung von Ausgleichsmaßnahmen. Es wird nochmal darauf hingewiesen, daß die Gemeinde Gresse Eigentümer der Flächen ist, daß die Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung und Raumordnung gegeben ist, und daß der Bebauungsplan aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt ist.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen nach Beendigung der Erschließungsarbeiten, spätestens jedoch nach 50%iger Bebauung des B-Planes realisiert werden.

Die Kosten für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können auf die Baugrundstückserwerber nach Maßgabe des § 8 a Abs. 3-5 BNatSchG umgelegt werden.

3.4 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung erfolgt über eine neue Anbindung an die Lindenstraße. Diese neue Anbindung erschließt das B-Plangebiet von Süden her und endet im nördlichen Bereich in einen kleinen Platz, der als Wendekreis ausgebildet wird. Von diesem Platz führt eine Fußwegverbindung an die Lindenstraße.

Der Wohnweg ist als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier Wohnstraße) dargestellt, soll als Mischfläche einheitlich gestaltet werden.

Die erforderlichen öffentlichen Parkflächen werden in den verkehrsberuhigten Flächen einschließlich des Platzes, der als Wendepplatz mit einem Durchmesser von 18 m festgesetzt ist, errichtet.

Öffentliche Parkplätze können im Bereich der Fahrbahnverengungen auf 5 m Länge in Kombination mit Einzelbäumen angeordnet werden.

Der Regelquerschnitt des Straßenprofils sieht bei einer Breite von 4,75 m bzw. 8,75 die Anordnung von Grünstreifen bzw. Parkstreifen vor. Im Bereich des "Dorfplatzes" ist diese Breite reduziert.

Die öffentlichen Parkflächen werden durch einen Bordstein gegen den verkehrsberuhigten Bereich deutlich begrenzt und optisch abgesetzt.

3.5 Immissionsschutz

Nördöstlich des Bebauungsplangebietes befindet sich in ca. 350 m Entfernung ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Rinderhaltung. Geräusch- und Geruchimissionen sind aus diesem Betrieb für das neue Baugebiet nicht zu erwarten.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Eigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 liegenden Grundstücke werden nach dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch festgestellt.

Sie sind im Eigentümerverzeichnis namentlich aufgeführt, das gleichzeitig auch die Kataster- und Grundbuchbezeichnungen, die Flächenangaben sowie die Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch enthält.

Die entsprechenden Festsetzungen der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 gelegenen Grundstücke sowie die Abtretung der Gemeinbedarfsflächen an die Gemeinde Gresse wird auf freiwilliger Grundlage angestrebt.

Sollte es erforderlich werden, muß von den Möglichkeiten der Paragraphen 45 ff bzw. 85 ff des BauGB Gebrauch gemacht werden.

Bodendenkmalpflege:

1. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG die untere Denkmalbehörde des Landkreises Ludwigslust zu benachrichtigen oder der Fund oder die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren zu können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs 3 DSchG).

5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

A. Stromversorgung

Das Baugebiet wird an das Netz der WEMAG angeschlossen.

B. Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Gresse angeschlossen.

C. Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird über das Schmutzwasserkanalnetz der Gemeinde Gresse an eine neu zu bauende Kläranlage (Klärteiche) angeschlossen. Die Realisierung der Kläranlage ist für 1996 vorgesehen. Die Finanzierung ist gesichert.

D. Oberflächenentwässerung

Die Beseitigung der Oberflächenwasser erfolgt durch einen Anschluß an die Oberflächenentwässerungsleitungen und wird über ein Regenrückhaltebecken "Nord" an der Boize schadlos abgeleitet.

Das anfallende Dachflächenwasser wird, soweit die Untergrundverhältnisse es hergeben, teilweise auf den Grundstücken versickert. In den Bereichen, in denen eine Versickerung nicht möglich ist, wird das anfallende Dachflächenregenwasser an die Oberflächenentwässerungsleitungen angeschlossen und über ein Regenwasserrückhaltebecken dem Vorfluter zugeführt.

E. Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises und wird im Auftrage des Kreises nach der Satzung der Gemeinde Gresse durchgeführt.

F. Gasversorgung

Für 1995 ist die Versorgung der Gemeinde Gresse mit Erdgas vorgesehen.

G. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt über Hydranten.

Die Gemeinde Gresse beabsichtigt, den Grunderwerb, die Herstellung der Erschließungsanlagen sowie die Veräußerung der Grundstücke in eigener Regie durchzuführen.

Gemeinde Gresse, den 15.01.1996


.....
Bürgermeister

Vermerk:
Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Gresse für das Gebiet "Eigenheimsiedlung Am Lehmberg - östlich der Lindenstraße" wurde von der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 09.01. 1996 gebilligt.

Gresse, den 15.01.1996



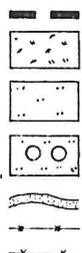

.....
Bürgermeister

Gemeinde Gresse Bebauungsplan Nr. 3

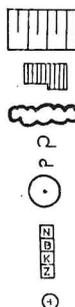
BESTANDSPLAN



ZEICHENERKLÄRUNG :



- Grenze des räuml. Geltungsbereiches
- Gras- / Krautflur
- Grünland, normal
- Gärten, mit Obstgehölzen
- I = intensiv, II = extensiv
- Weg, unbefestigt
- Abgrenzung unterschiedl. Biotypen
- Zaun



- künstlicher Hang, steil
- Gebäude
- Feldgehölz
- Laubbäume
- Gebüsch
- Laubbäume mit tatsächl. Kronen
- Li = Linde, Bl = Buche, E = Eiche, W = Walde
- Garten mit
 - Nutzbeeten
 - Blumenrabatten
 - Koniferen
 - Ziergehölzen
- Obstbaum

