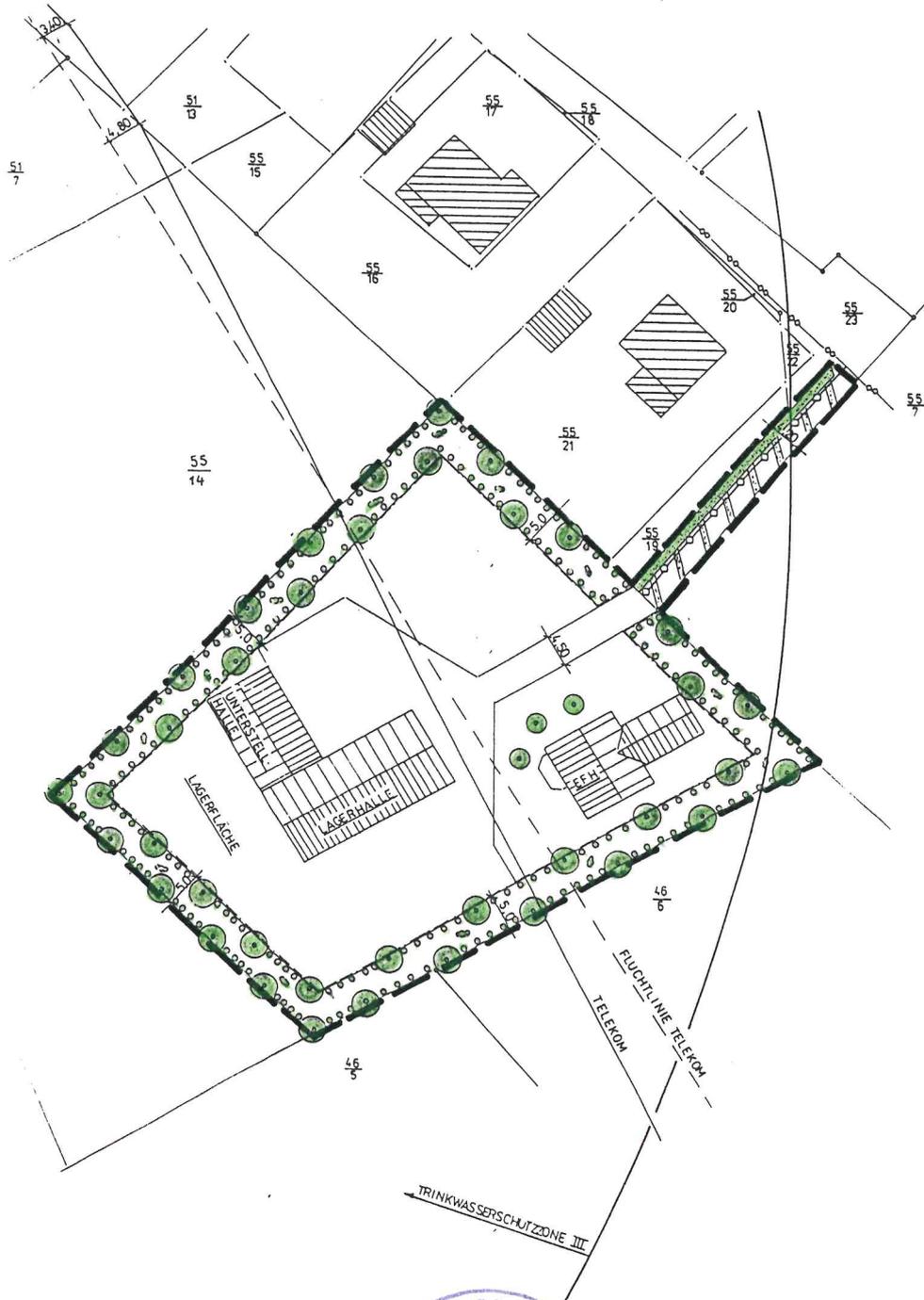


EINGEGANGEN
07. Nov. 1996

Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 der Gemeinde Ritzerow für das

Baugebiet Ritzerow



Ritzerow, den 12. 11. 96



D. Paulsen
Der Bürgermeister

Begründung

zur Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 - Ritzerow

1. Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich

Herr Gerd Gurr, wohnhaft Dorfstraße 106, 17153 Ritzerow hat das Flurstück 55/ 14 der Flur 2 in der Gemarkung Ritzerow von der Gemeinde Ritzerow käuflich erworben. Herr Gurr beabsichtigt auf der Hälfte dieser Fläche ein Lagergebäude und Unterstellhalle sowie Lagerfläche für sein Baugeschäft sowie ein Einfamilienwohnhaus mit Garage zu errichten. Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Für das Territorium Ritzerow liegt bisher ein Flächennutzungsplan vor. Das geplante Gebiet wurde als gemischte Baufläche ausgewiesen.

2. Einordnung in übergeordnete Planungen

Die Planungsanzeige des Vorhaben- und Erschließungsplanes gemäß Landesplanungsgesetz § 21, Abs 1 (GVO Bl. M- V, Nr. 12/ 1992) und Erlaß des Wirtschaftsministers vom 06. Mai 1991 (Amtsblatt M- V Nr. 14/ 1991) hat beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Neubrandenburg zur Stellungnahme vorgelegen. Das Ergebnis der Prüfung stellte fest, daß die Realisierung des Vorhabens am geplanten Standort nicht im Widerspruch zum raumordnerischen Gesamtrahmen der Siedlungsentwicklung gem. Punkt 5. 5. 1. des Regionalen Raumordnungsprogramms (Entwurf) steht. Das Bauvorhaben ordnet sich durch seine geplante Wohn-/ Mischnutzung hinsichtlich der baurechtlichen Nutzung weitgehend in das Ortsgefüge ein. Dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 Ritzerow wurde zugestimmt.

Die beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Neubrandenburg eingereichten Unterlagen zur Planungsanzeige sind im Raumordnungskataster unter der Registrier- Nr. 153/ 91 - 01erfaßt.

3. Planungsanlaß

In Anwendung des Maßnahmegesetzes zum Baugesetz (Bau GB- Maßnahmegesetz) § 7 sollen zur Sicherung von Arbeitsplätzen und zur Schaffung von Wohnraum im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans auf einer Fläche von ca. 0, 5 ha 1 Einfamilienwohnhaus und ein Lagergebäude mit Unterstellhalle für ein Baugeschäft entstehen.

4. Vorhandene und geplante Nutzung

Das geplante Gebiet besteht aus Wiese/ Weideland.

Die geplante Nutzung soll Wohnzwecken und baugewerblichen Zwecken dienen. Es wird gebaut ein Einfamilienwohnhaus mit Garage sowie eine Lager- und Unterstellhalle und Lagerfläche, die zur Lagerung von Baumaterialien und Unterstellen von kleinen Baumaschinen und Geräten dienen sollen.

5. Erschließung/ Ver- und Entsorgung

Das geplante Gebiet grenzt an die vorhandene befestigte Dorfstraße.

Für das geplante Gebiet ist ein Verkehrsweg als Anliegerstraße mit 3, 50 m Breite und mit einem einseitig angelegten Grünstreifen vorgesehen. Die Nutzung soll als Mischnutzung für Fahr- und Fußverkehr erfolgen. Die Ausführung ist mit einer wassergebundenen Deckschicht (Schotter, Kies) vorgesehen. Im Straßenkörper der Dorfstraße liegen Hauptwasserleitung, Abwasserleitungen und Elektrozuführung. An diese soll das geplante Grundstück angeschlossen werden. Die erforderlichen Anschlüsse auf dem Grundstück erfolgen nach Erfordernis der Bebauung. Regenwasser ist örtlich zu verwerten oder zu versickern.

6. Landschaftsgestaltung, Grüngestaltung

6.1. Landschaftsausgangswerte

6.1.1. Örtliche Gegebenheiten

Am Standort ist der Bau eines Einfamilienwohnhauses und gewerblich genutzter Gebäude geplant sowie damit verbundener Befestigungsstraßen und Plätze.
Das geplante Gelände umfaßt eine Fläche von 5000 m² die als Wiese/ Weide (intensiv) genutzt wurden und ca. 180 m² Zuwegung.

6.1.2. Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes

Grundstücksgröße	:	5 000 m ²
zulässige Bebauung	: GRZ 0,6	3 000 m ²
Zuwegung	:	180 m ²
Geplante Bebauung	: EFH, Gewerbegebäude	700 m ²
Geplante Befestigung	: Pflaster	830 m ²
	: Schotter, Kies	320 m ²
Geplante Zuwegung	: Schotter, Kies	150 m ²
sonstige mögl. Versiegelung	:	1 150 m ²
Flächen für Ausgleichspflanzung	:	2 030 m ²

6.1.3. Flächen für Ausgleichsmaßnahmen im Vorhaben- und Erschließungsplan

Bäume- Neupflanzung	40 Stück (Ahorn/ Akazien u.ä.) x 6 m ² =	240 m ²
Sträucher/ Büsche- Neupflanzung	(ca. 420 Stück Rotdorn, Weißdorn, Rotbuche, Weißbuche, Flieder, Haselnuß u.a.) 278 m x 5 m = 1 390 m ²	
	abzügl. Baumfläche= <u>-240 m²</u>	1 150 m ²
Fläche zum Anlegen von Hausgärten durch Nutzer	=	600 m ²
Anpflanzung von Obstbäumen	mind. 3 Stück x 4 m ² =	12 m ²
Straßenbegleitgrün (Zuwegung)	=	30 m ²

6.2. Flächenbilanz/ Biotopwertvergleich (Hessisches Modell)

Nutzungstyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m ²	Flächenanteil(m ²) je Biototyp		Biotopwert		Schutzwert
		vor Maßn.	nach Maßn.	vorher 2x3x7	nachher 2x4x7	
1	2	3	4	5	6	7
Bestandsfläche 11. 200	21	5 000	-	105 000	-	1
Bestandsfläche-Zuwegung 10. 530	6	180	-	1 080	-	1

Nutzungstyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m ²	Flächenanteil(m ²) je Biotoptyp vor Maßn. nach Maßn.		Biotopwert vorher 2x3x7	nachher 2x4x7	Schutzwert
1	2	3	4	5	6	7
Bäume 04. 110	31	-	240	-	7 440	1
Aufwertung der Fläche unter Bäumen	14	-	240	-	3 360	1
Sträucher/ Büsche 02. 400	27	-	1 150	-	31 050	1
Straßenbegleitgrün 11. 221	14	-	30	-	420	1
Hausgärten 11. 223	20	-	600	-	12 000	1
Obstbäume 04. 110	31	-	12	-	372	1
Straßenversiegelung 10. 520	3	-	830	-	2 490	1
Platzversiegelung 10. 530	6	-	320	-	1 920	1
sonstig mögl.Versiegelung 10. 530	6	-	1 150	-	6 900	1
Versiegelung Überbauung 10. 510	3	-	700	-	2 100	1
Straßenversiegelung/ Zuwegung 10. 530	6	-	150	-	900	1

Biotopwert vorher : 106 080 Punkte

Biotopwert nachher : 68 952 Punkte

Die verursachte Beeinträchtigung des Naturhaushaltes durch die geplante bzw. mögliche Versiegelung der Flächen wird nach rechnerischem Nachweis zu den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht kompensiert. Im Sinne des Naturschutzes werden die geplanten Ausgleichspflanzungen als wertmäßig ausreichend angesehen.

6. 3. Zusammenfassung der Flächenbilanz und Auswertung

Im geführten Biotopwertvergleich nach dem Hessischen Modell wurde festgestellt, daß das geplante Gebiet in Ritzerow rechnerisch die Ausgleichsanforderungen nicht erfüllt, es erfährt jedoch mit der geplanten Neubegrünung und Anpflanzung eine wertmäßig als ausreichend anzusehende Aufwertung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB sind im Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichnet, sollen als geschlossene Pflanzungen errichtet und auf Dauer erhalten werden.

Entlang der Geltungslinie des Bebauungsgebietes zieht sich umlaufend ein 5 m breiter Grünstreifen, der vorrangig mit Ahorn- und Akazienbäumen, Rotbuche, Hainbuche, Linde und anderen einheimischen Gehölzen (40 Stück) im Abstand von 9,0 - 10,0 m, Stammumfang 12/ 14 cm zu bepflanzen ist. Als Zwischenpflanzungen sind mind. 420 Stück Sträucher vorgesehen, die pro 3 m² mit ca. 1 - 2 Stück je nach Art zu bepflanzen sind. Es sollen folgende Straucharten verwendet werden: Rotdorn, Weißdorn, Rotbuche, Weißbuche, Haselnuß, Flieder, Schneeball, Holunder; Pflanzgröße 60- 80 cm. Für das Einfamilienwohnhaus ist ein Hausgarten vorgesehen, der gärtnerisch zu gestalten ist und mit einem hohen Anteil an einheimischen Ziergehölzen sowie mind. 3 Stück Obstgehölz bepflanzt werden soll.

7. Denkmalschutz, Denkmalpflege

Das geplante Gebiet liegt nicht in einem Denkmalschutzbereich. Bei erforderlichen Erdarbeiten auftretende Bodenfunde bzw.- denkmale sind ohne schuldhaftes Zögern (unverzüglich) der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

8. Kosten der Durchführung und Finanzierung

Der Vorhabenträger übernimmt auf der Grundlage des mit der Gemeinde abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans die Planungs- und Erschließungskosten. Die voraussichtlichen Kosten der Investition einschließlich der Erschließung berechnen sich wie folgt :

Einfamilienwohnhaus mit Garagen	ca.:	440 000, 00 DM
Betriebsgebäude	ca.:	420 000, 00 DM
Erschließungen	ca.:	<u>100 000, 00 DM</u>
Investitionskosten	ca.:	960 000, 00 DM
		=====

Der Baubeginn der Erschließung soll 1996 erfolgen. Die gesamte Baumaßnahme soll in ca. 4 Jahren abgeschlossen sein.