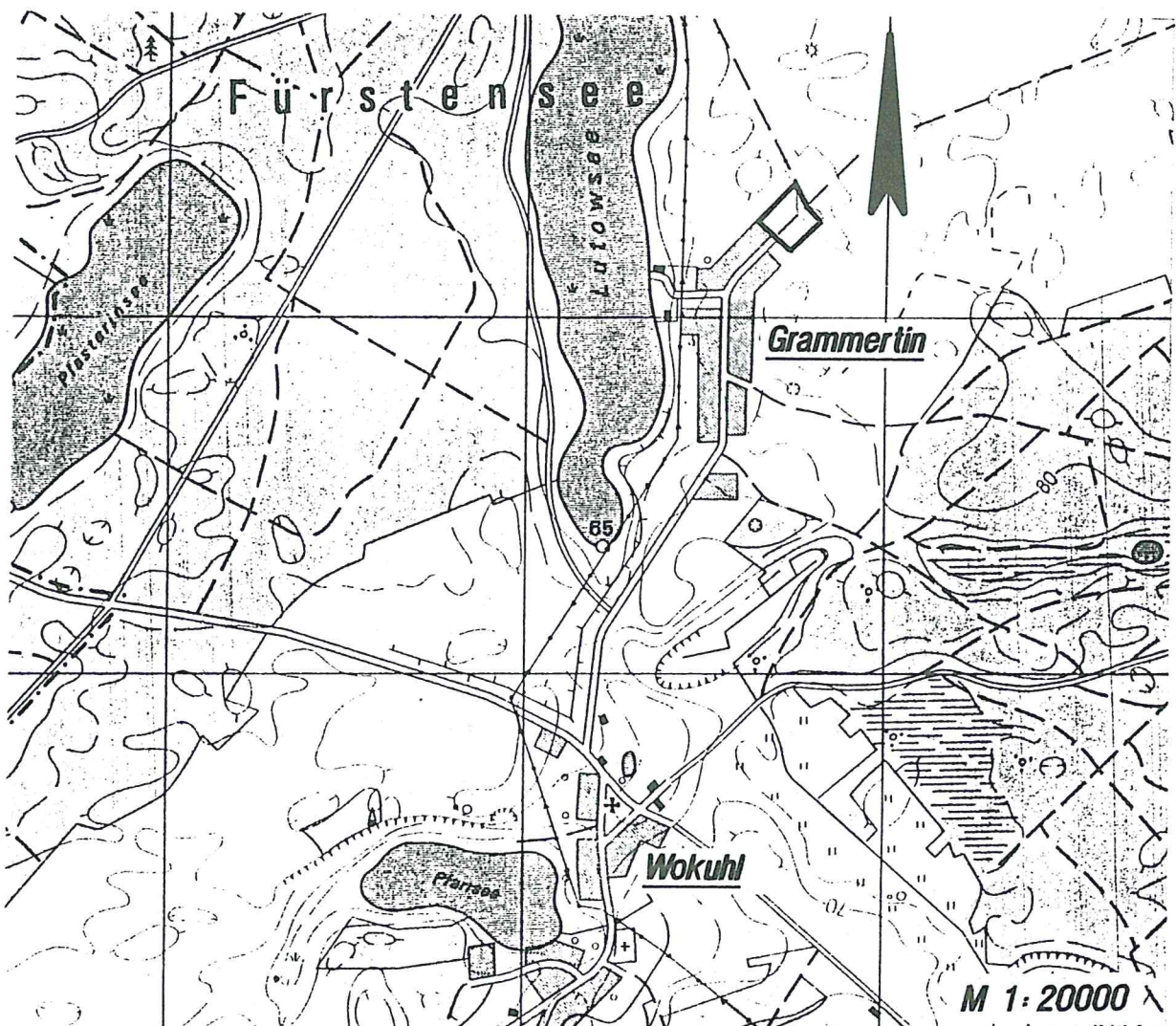


# GEMEINDE WOKUHL

Bebauungsplan

Nr.: 3/97

**"An der alten Goldenbaumer Landstrasse"  
in Grammertin**



Stand: Mai 1998

## BEGRÜNDUNG

### 1. ALLGEMEINES

Die Gemeindevertreter der Gemeinde Wokuhl haben in Ihrer Sitzung vom 18.12.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.: 3/97 für das Gebiet "An der alten Goldenbaumer Landstraße" in Grammertin beschlossen.

### 2. VERANLASSUNG

Die Gemeinde Wokuhl beabsichtigt im Norden des Ortes Grammertin Acker- bzw. Weideland zu einem "Allgemeinen Wohngebiet" umzugestalten.

Der Bedarf an Bauflächen innerhalb des Ortes Grammertin ist vorhanden, es gab bereits mehrere Anfragen von Bauwilligen für das geplante Baugebiet.

Um den Bedarf abzudecken und den Anfragen gerecht zu werden ist es notwendig, für die geplanten Standorte Baurecht über den Bebauungsplan Nr.: 3/97 "An der alten Goldenbaumer Landstraße" in Grammertin zu schaffen.

### 3. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBL. I, S.2253) 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)

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 nördlichen Teil der Ortslage Grammertin, östlich des Lutowsees.

Es wird begrenzt:

im Osten durch eine landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker),

im Norden durch den "Vier-Morgen-Weg" nach Herzwolde,

im Westen durch Weideland

und im Süden durch die angrenzende Bebauung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsgebietes 3/97 "An der alten Goldenbaumer Landstraße" in Grammertin ist in der Anlage zum Aufstellungsbeschluß vom 18.12.1997 beschrieben.

#### 5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Gemäß § 8 (4) BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen wird (vorzeitiger Bebauungsplan).

Für die Gemeinde Wokuhl besteht zur Zeit noch kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan. Es wurde jedoch bereits ein Entwurf zum Flächennutzungsplan erarbeitet, der mit seinem Stand vom September 1992 das Gebiet des Bebauungsplanes 3/97 "An der alten Goldenbaumer Landstraße" in Grammertin als

Fläche zur Bebauung ausweist.

Somit ist also nicht anzunehmen, daß der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes entgegensteht.

Die Dringlichkeit ergibt sich aus der wachsenden Anzahl der Bauwilligen und deren Anfragen zur Schaffung von Bauflächen im Gemeindegebiet.

Es bedarf in diesem Fall also nicht der vorherigen oder gleichzeitigen Aufstellung eines Flächennutzungsplanes. 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 Wokuhl 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.

## 6. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

Generelles Ziel dieses Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.: 3/97 "An der alten Goldenbaumer Landstraße" in Grammertin ist die Ausweisung von einem "Allgemeinen Wohngebiet (WA)" (i.S. des § 4 der Baunutzungsverordnung), um die bisher unbebauten 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 (Acker - und Weideflächen).

Das Planungsgebiet liegt an nördlichen Ausgang des Ortes Grammertin an der alten Goldenbaumer Landstraße und reicht in seiner nördlichen Ausdehnung bis zum Abzweig des Vier-Morgen-Weges (in Richtung Herzwolde).

## 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 ausgebaute Dorfstraße des Ortes Grammertin.

Durch das Vorhandensein dieser Straße werden erhebliche Erschließungskosten gespart, es sind nur noch die einzelnen Grundstückszufahrten zu errichten.

## 9. GRÜNFLÄCHEN

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

Die auf den vorhandenen Acker- und Weideflächen 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, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 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 0,3 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.

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.: 3/97 für das Gebiet "An der alten Goldenbaumer Landstraße" in Grammertin 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. 3/97 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                          | 5.440 m <sup>2</sup>  | 41,68 %  |
| Weide                                  | 6.000 m <sup>2</sup>  | 45,98 %  |
| Straßenbegleitgrün                     | 750 m <sup>2</sup>    | 5,75 %   |
| Verkehrsfläche<br>(Straße mit Bankett) | 860 m <sup>2</sup>    | 6,59 %   |
|                                        | -----                 |          |
| Gesamtsumme:                           | 13.050 m <sup>2</sup> | 100,00 % |
|                                        | =====                 |          |

### Planung:

|                                                                    |                       |          |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------|
| Verkehrsfläche<br>(Straße mit Bankett und<br>Grundstückszufahrten) | 935 m <sup>2</sup>    | 7,16 %   |
| max. zu überbauende<br>Grundstücksflächen                          | 2.170 m <sup>2</sup>  | 16,63 %  |
| offene Grundstücksflächen                                          | 7.270 m <sup>2</sup>  | 55,71 %  |
| Straßenbegleitgrün                                                 | 675 m <sup>2</sup>    | 5,17 %   |
| Pufferzone , Neuanpflanzung                                        | 2.000 m <sup>2</sup>  | 15,33 %  |
|                                                                    | -----                 |          |
| Gesamtsumme:                                                       | 13.050 m <sup>2</sup> | 100,00 % |
|                                                                    | =====                 |          |

Gemeinde Wokuhl

## Grünordnungsplan

zum Bebauungsplan 3/97

"An der alten Goldenbaumer Landstraße" Grammertin

[Vorentwurf]

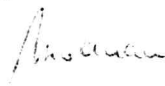
Stand: April 1998

Bearbeitung: V. Mollnau & S. Neumann

Ingenieurbüro für 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                                                                                                                           | 5  |
| 3.5.3. | Wasser                                                                                                                          | 6  |
| 3.6.   | Pflanzen- und Tierwelt                                                                                                          | 6  |
| 3.6.1. | Pflanzenartenliste                                                                                                              | 6  |
| 3.6.2. | Fauna                                                                                                                           | 7  |
| 3.6.3. | Bewertung des Biotop- und Artenpotentials                                                                                       | 7  |
| 4.     | BEWERTUNG UND REGELUNG DES EINGRIFFS                                                                                            | 8  |
| 4.1.   | Art und Umfang des Eingriffs                                                                                                    | 8  |
| 4.2.   | Auswirkungen auf Natur und Landschaft und Möglichkeiten zur Vermeidung oder Minimierung des Eingriffs sowie Ausgleichsmaßnahmen | 8  |
| 4.2.1. | Orts-/Landschaftsbild                                                                                                           | 8  |
| 4.2.2. | Klima/Luft                                                                                                                      | 8  |
| 4.2.3. | Boden                                                                                                                           | 8  |
| 4.2.4. | Wasser                                                                                                                          | 9  |
| 4.2.5. | Biotope und Arten                                                                                                               | 10 |
| 4.3.   | Tabellarisches Gegenüberstellen Eingriff - Ausgleich/Ersatz                                                                     | 11 |
| 4.4.   | Zeitplan der Maßnahmen                                                                                                          | 13 |
| 4.5.   | Kostenschätzung                                                                                                                 | 13 |
| 4.6.   | Empfohlene Arten für Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen                                                                          | 14 |

### Anhang

Karte Bestandsaufnahmeplan

Karte Maßnahmeplan

## **1. VORBEMERKUNGEN**

### **1.1. Anlaß zur Planung sowie rechtliche Grundlagen**

Die Gemeinde Grammertin hat die Aufstellung eines B-Planes für die Errichtung von Wohnhäusern zur Dorferweiterung 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**

Das Plangebiet ist für eine Wohnbebauung vorgesehen. Die zu beanspruchenden Flächen sind Acker- und Weideland. Es handelt sich bei dem Vorhaben 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**

Der Gemeinde Wokuhl liegt ein Entwurf zum Flächennutzungsplan vor, in welchem der Planbereich als Wohngebiet ausgewiesen ist.

#### **1.4. Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt nordöstlich am Ortsrand von Grammertin auf Weide- und Ackerflächen.

### **2. PLANUNGSKONZEPT**

Vorgesehen ist eine beidseitig der vorhandenen Erschließungsstraße liegende Wohnbebauung. Die Alleebäume sollen dabei weder durch die Baukörper noch durch Zufahrtsbereiche beeinträchtigt werden.

Äußeren Grundstücksgrenzen zur offenen Landschaft hin sollen eingegrünt werden.

### **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 Sanderflächen, Moränenkuppen und Randmoränenzügen mit zahlreichen durch Toteiseinschlüsse bzw. Schmelzwasserabflüsse gebildeten Gewässern. An der Oberfläche dominieren Sande mit mehr oder weniger hohen Lehmantteilen. Die Gebiete mit fruchtbaren Böden werden zumeist landwirtschaftlich genutzt, so auch um Grammertin.

#### **3.2. Vorhandene Flächennutzungen im Plangebiet und dessen Umfeld**

Das zu beplanende Gebiet schließt direkt an die vorhandene Ortsbebauung an. Südlich der bereits ausgebauten Erschließungsstraße liegen Ackerflächen, nördlich Weideland.

#### **3.3. Schutzgebiete**

Die Gemeinde Grammertin liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet "Neustrelitzer Kleinseenplatte". Der Müritz-Nationalpark wird vom Vorhaben nicht berührt.

### **3.4. Orts-/Landschaftsbild**

Aufgrund der geologischen Gegebenheiten ist ein (auf das Norddeutsche Flachland bezogen) recht stark bewegtes Geländere relief vorhanden.

Der Landschaftsbereich um Grammertin ist gekennzeichnet durch einen Wechsel von Wald, Wiesenflächen, Wasser und landwirtschaftlichen Nutzflächen. Im Zusammenklang mit der Geländebewegung entsteht ein sehr harmonisches, landwirtschaftlich geprägtes Landschaftsbild. Die Ortschaft selber wird ebenfalls hauptsächlich durch die Landwirtschaft charakterisiert. Direkte Tourismusaktivitäten sind nicht vorhanden. Durch den nahe gelegenen Müritz-Nationalpark ist eine Ausdehnung der Erholungstätigkeiten (Reiten, wandern, radwandern) wahrscheinlich.

Als besonders landschaftsbildprägend ist im Planbereich die Eschenalle mit teilweisem Schlehenunterwuchs hervorzuheben.

### **3.5. Naturhaushaltsfaktoren**

#### **3.5.1. Klima/Luft**

Das Gebietsklima kann im Allgemeinen als sonnig/mäßig trocken charakterisiert werden.

Lärm- oder Abluftemissionen, die über das gewöhnliche Maß in Siedlungen hinaus gehen, sind nicht vorhanden. Die umliegenden Waldgebiete, sowie der nahegelegene See wirken sich mit ihrem temperatur- und feuchtigkeitsregulierendem Einfluß nur gering auf die Bereiche des zu beplanenden Gebietes aus.

Natürliche Staubfilter wie Bäume und Hecken sind um die Ortschaft herum nur ungenügend vorhanden.

#### **3.5.2. Boden**

Im Gebiet ist die Bodenart lehmiger Sand bis sandiger Lehm vorherrschend. Es handelt sich um schwach bis mäßig gebleichte braune Waldböden, die mit Ackerwertzahlen von 11-22 mäßige bis mittlere Güte aufweisen.

Die Bodenoberfläche des Ackers ist in der vegetationslosen Zeit starken Temperaturschwankungen ausgesetzt und empfindlich gegenüber Wasser- und Winderosionen.

Das physikalisch-chemische Reinigungsvermögen von lehmigen Sandböden ist im allgemeinen als gering bis mittel einzustufen.

\* Der Versiegelungsanteil des Bodens liegt bei etwa 0,034 % (Straße)

\* 41,7 % 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

### 3.5.3. Wasser

*Bodenwasser:*

Das Hauptgrundwasser liegt wahrscheinlich in Tiefen von mindestens 10 Metern und wird durch eine normale Bebauung zu Wohnzwecken nicht beeinträchtigt.

*Oberflächenwasser:*

Im Plangebiet ist kein Oberflächenwasser vorhanden.

### 3.6. Pflanzen- und Tierwelt

#### 3.6.1. Pflanzenartenliste

Folgende Arten wurden bei der Bestandsaufnahme Ende März 1998 vorgefunden:

*Wegesaum*

|                         |                              |
|-------------------------|------------------------------|
| Deutsches Weidelgras    | <i>Lolium perenne</i>        |
| Dreiteiliger Ehrenpreis | <i>Veronica triphyllos</i>   |
| Einjähriges Rispengras  | <i>Poa annua</i>             |
| Gamanderehrenpreis      | <i>Veronica chamaedrys</i>   |
| Gem. Bärenklau          | <i>Heracleum sphondylium</i> |
| Gem. Beifuß             | <i>Artemisia vulgaris</i>    |
| Gem. Knäuelgras         | <i>Dactylis glomerata</i>    |
| Gem. Löwenzahn          | <i>Taraxacum officinale</i>  |
| Gem. Rainfarn           | <i>Tanacetum vulgare</i>     |
| Gem. Schafgarbe         | <i>Achillea millefolium</i>  |
| Gem. Wegwarte           | <i>Cichorium intybus</i>     |
| Giersch                 | <i>Aegopodium podagraria</i> |
| Kleine Klette           | <i>Arctium minus</i>         |
| Kriechendes Fingerkraut | <i>Potentilla reptans</i>    |

|                     |                             |
|---------------------|-----------------------------|
| Purpur-Taubnessel   | <i>Lamium purpureum</i>     |
| Rotklee             | <i>Trifolium pratense</i>   |
| Spitzwegerich       | <i>Plantago lanceolata</i>  |
| Tüpfel-Hartheu      | <i>Hypericum perforatum</i> |
| Wald-Goldstern      | <i>Gagea lutea</i>          |
| Weißklee            | <i>Trifolium repens</i>     |
| Wermut              | <i>Artemisia absinthium</i> |
| Wiesen-Labkraut     | <i>Galium mollugo</i>       |
| Wiesen-Sauerampfer  | <i>Rumex acetosa</i>        |
| Wilde Möhre         | <i>Daucus carota</i>        |
| Zwergstorchschnabel | <i>Geranium pusillum</i>    |

Es überwiegen Arten nitrophiler Säume mäßig feuchter, lehmiger Sandböden

Als wegebegleitende Gehölze sind Eschen und eine lückige Schlehenhecke vorhanden.

### 3.6.2. Fauna

Durch das Fehlen von besonderen Biotopen im Untersuchungsgebiet ist ein Vorkommen seltener oder gefährdeter Arten unwahrscheinlich. Ob die Schlehenhecke für Gebüschbrüter Bedeutung hat, konnte nicht festgestellt werden. Vogelnester wurden nicht gefunden.

### 3.6.3. Bewertung des Biotop- und Artenpotentials

Das Gebiet stellt einen Übergang von Siedlung zur offenen Landschaft dar, was durch die bewirtschafteten Flächen um die Ortschaft herum gekennzeichnet ist.

Für Wildtiere, deren Lebensraum vorrangig in den umliegenden Wäldern liegt, sind die Ackerflächen willkommene Nahrungsplätze.

Weide und Acker beheimaten hauptsächlich Kleinsäuger und Insekten. Ein Vorkommen von Wiesenbrütern ist auf der im Planbereich liegenden Weide aufgrund der Viehhaltung unwahrscheinlich.

Die Schlehenhecken, welche stellenweise beidseitig der Straße wächst, ist als potentielle Nistmöglichkeit und Bienenweide von Wertigkeit, ebenso die Eschen.

Die Eschen sind in einem unbefriedigendem Pflegezustand. Eine Totholzentnahme sowie ein Rückschnitt der Kronen (besonders der teilweise stark ausladenden Äste) ist notwendig.

#### **4. BEWERTUNG UND REGELUNG DES EINGRIFFS**

##### **4.1. Art und Umfang des Eingriffs**

Vorgesehen ist eine Wohnbebauung mit einer GRZ von 0,3.

|                                 |                                                          |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Gesamtfläche:                   | 13.050 m <sup>2</sup>                                    |
| davon Grundstücke               | 11.440 m <sup>2</sup>                                    |
| versiegelte Verkehrsfläche      | 447 m <sup>2</sup> (bereits vorhanden)                   |
| Grundstückszufahrten            | 318 m <sup>2</sup> (bei max. 14 Stck. und 3,50 m Breite) |
| Bankett und Straßenbegleitgrün: | 845 m <sup>2</sup>                                       |

(GRZ: 0,3 -> maximale zusätzliche Versiegelung und Überbauung = 3.432 m<sup>2</sup> + 318 m<sup>2</sup> Zufahrten = 3.750 m<sup>2</sup>)

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

###### **4.2.1. Orts-/Landschaftsbild**

Durch die unmittelbar an den Ortsrand anschließende Bebauung erfolgt keine große Charakteränderung des Gebietes. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht gegeben, da die Bauten nicht untypisch oder überdimensioniert sind, sondern sich in den baulichen Vorgaben an der vorhandenen Bebauung orientieren.

Die Eschen als landschaftsbildprägende Elemente bleiben erhalten.

Zur Landschaft hin sollten die Grundstücke mittels freiwachsender Hecken abgeschildert werden.

Die Durchgrünung der Grundstücke wird durch die gärtnerische Gestaltung erzielt, wobei überwiegend standorttypische Gehölze verwendet werden sollten.

###### **4.2.2. Klima/Luft**

Die hauptsächliche klimatische Auswirkung besteht in der Zunahme der Strahlungsflächen in Erdnähe. Durch den Erhalt der Eschen ist im Bereich der Straße und der Grundstückszufahrten eine ausreichende Schattierung gewährleistet.

###### **4.2.3. Boden**

Erdarbeiten bewirken die Umschichtung und Verdichtung des Bodens und tragen zur Störung der Bodenfunktionen bei. Um nach den Bauarbeiten eine schnelle Regeneration des Oberbodens zu fördern, sollte belebter Oberboden vor Baubeginn abgetragen werden, und für die Herstellung der

Vegetationsflächen wiederverwendet werden.

Die zusätzliche Versiegelung von 3.750 m<sup>2</sup> führt zum Totalverlust der Bodenfunktion auf diesen Flächen. Wo möglich, sollten Versiegelungen minimiert werden; z.B. Stellplätze, Wege und Zufahrten im Grundstücksbereich mit Rasenschotter, Rasengitterplatten oder Pflaster mit Rasenfugen befestigen. Der Eingriff kann durch Aufwertung bisher beeinträchtigter Landwirtschaftsflächen teilweise ausgeglichen werden (z.B. flächige Bepflanzung). Eine 100 %ige Kompensation durch Entsiegelung befestigter Flächen ist nicht möglich.

Ermittlung des anrechenbaren Ausgleiches:

|                                                          |                        |
|----------------------------------------------------------|------------------------|
| Umpflanzungen der Grundstücke auf Acker- und Weideland   | 2.000 m <sup>2</sup>   |
| gärtnerisches Gestalten bisher beeinträchtigter Bereiche | 1.584 m <sup>2</sup> * |
|                                                          | -----                  |
| Summe der Flächen, die eine Aufwertung erfahren:         | 3.584 m <sup>2</sup>   |
|                                                          | =====                  |

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| * Grundstücksflächen auf Ackerland:              | 5.852 m <sup>2</sup> |
| dav. 70 % nicht zu überbauende Flächen:          | 4.096 m <sup>2</sup> |
| abzüglich Flächen für Grundstücks-Umpflanzungen: | 928 m <sup>2</sup>   |
|                                                  | -----                |
|                                                  | 3.168 m <sup>2</sup> |

Davon werden 50 % als aufzuwertende Flächen angenommen (1.584 m<sup>2</sup>), der Rest sind Wege und intensiv bearbeitete Gartenflächen.

Die Grundstücksflächen auf jetzigem Weideland sind durch gärtnerische Nutzung nicht aufwertbar.

#### 4.2.4. Wasser

Durch die Überbauung der Grundstücksflächen zu maximal 30 % wird der Bodenwasserhaushalt in geringem Maße beeinflusst. Die Ableitung des schadstofffreien Niederschlagswassers sollte über örtliche Versickerung erfolgen. In etwas bindigeren Bodenbereichen kann eine verzögerte Versickerung über Kleinspeicher oder Sickermulden erfolgen.

#### 4.2.5. Biotop und Arten

Vom Bebauungsvorhaben sind keine seltenen oder gefährdeten Biotop betroffen.

Die Schlehenhecke (ca. 400 m<sup>2</sup>) wird gerodet, kann aber durch Verwendung von Schlehen in der Grundstücksumpflanzung ersetzt werden. Bei einem Anteil von 20 % Schlehen in der Umpflanzungsfläche (2.000 m<sup>2</sup>) wird der Eingriff ausgeglichen.

Die alten Eschen entlang der Straße bedürfen besonderer Schutzmaßnahmen. Während der Bauzeit sollten sie in der Größe der Kronentraufe umzäunt werden um Verdichtungen im Wurzelbereich entgegenzuwirken. Gleichzeitig ist so ein Stammschutz gewährleistet. Die späteren Grundstückszufahrten sind ebenfalls außerhalb der Kronentraufbereiche anzulegen. Vor dem Beginn der Bauarbeiten sollen die Bäume einen Auslichtungsschnitt erhalten, durch den der typische Habitus hervorgehoben wird. Besonders die teilweise stark ausladenden Äste sind einzukürzen um ein Abbrechen und eine damit verbundene Baumverletzung zu verhindern.

Mit den Arbeiten ist unbedingt eine Fachfirma mit ausreichender Erfahrung im Baumschnitt zu beauftragen!

#### 4.3. Tabellarisches Gegenüberstellen Eingriff - Ausgleich/Ersatz

| Schutz-      | Eingriff                                                        | Mögliche Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts                                                                  | Schutz/Vermeidung/Minimierung                                                           | Ausgleich/Ersatz                                                                                                                                                     | Wirkungsweise der Schutz-/Vermeidungs-/Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen | Eingriff-Ausgleich-Bilanz       |
|--------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| gut          |                                                                 |                                                                                                                                      |                                                                                         |                                                                                                                                                                      |                                                                              |                                 |
| Orts-        | Bebauung eines bisher unbebauten Gebietes (Acker-/Weideflächen) | vorübergehende optische Beeinträchtigung während der Bauphase, keine wesentlichen Charakteränderungen aufgrund benachbarter Bebauung | Erhalt der alten Eschen                                                                 | Durchgrünung des gesamten Gebietes durch gärtnerische Gestaltung der Grundstücke; Eingrünung zur offenen Landschaft mit 2.000 m <sup>2</sup> Hecke und 14 Laubbäumen | 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); Erhalt der Eschen                  | Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf Grundstücken                                                                                                                | Schattierung, Filterwirkung, Luftbefeuchtung                                 | ausgeglichen                    |
| Boden/Wasser | Erdarbeiten                                                     | Änderung des Bodengefüges                                                                                                            | belebten Oberboden abtragen, lagern und zur Herstellung der Grünflächen wiederverwenden |                                                                                                                                                                      |                                                                              | minimiert                       |

| Schutz-<br>gut                                                                    | Eingriff                                                                        | Mögliche Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts                                                                                                                                                               | Schutz/Vermeidung/<br>Minimierung | Ausgleich/Ersatz                                                                                                                                                                                                          | Wirkungsweise der Schutz-/Vermeidungs-<br>Minimierungs- und<br>Ausgleichsmaßnahmen | Eingriff-<br>Ausgleich-<br>Bilanz    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Überbauung und Versiegelung (es werden insgesamt 3.750 m <sup>2</sup> versiegelt) |                                                                                 | geringe Behinderung d. Zufahrten und Wege Grundwasserneubildung, max. teilversiegeln; Verlust von Boden- Entwässerung aller Fläche als Lebensraum, befestigten und überbauten Flächen durch örtliche Versickerung Bodenfunktionen |                                   | Aufwertung des Ackerbodens in Grundstücksbereichen: 3.584 m <sup>2</sup> (Umpflanzung 2.000 m <sup>2</sup> Grundstücke: 1.584 m <sup>2</sup> ) Wiederherstellung der Bodenfunktionen in bisher beeinträchtigten Bereichen | Niederschlagswasser kann weitgehend versickern,                                    | Eingriff ist weitgehend ausgeglichen |
| Arten/<br>Biotope                                                                 | Baulärm und Staub                                                               | keine wesentlichen Beeinträchtigungen                                                                                                                                                                                             |                                   |                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                    | vorübergehend                        |
| Bauaktivitäten                                                                    | Gefährdung der alten Eschen durch Vedichtung, Anfahren u.a.                     | Vor Baubeginn Kronenschnitt durchführen; Umzäunung des Wurzelbereiches vor Baubeginn                                                                                                                                              |                                   |                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                    | Gefährdung minimiert                 |
| Überbauung und Versiegelung auf 3.750 m <sup>2</sup>                              | Lebensraumverlust (keine gefährdeten Arten), Rückzugsbereiche sind vorhanden    | gärtnerische Gestaltung der Grundstücke; Umpflanzung der Grundstücke (2000 m <sup>2</sup> ), Anpflanzen von 14 Laubbäumen; Verwendung heimischer Arten                                                                            |                                   |                                                                                                                                                                                                                           | Schaffung neuer Lebensräume; Änderung und Bereicherung des Artenspektrums          | ausgeglichen                         |
| Entfernen von 400 m <sup>2</sup> Schlehenhecke                                    | Verdichtungen im Wurzelbereich der Eschen<br>Verlust von Lebensraum und Nahrung | Grundstückszufahrten außerhalb der Kronentraufbereiche legen                                                                                                                                                                      |                                   | mind. 20 % der Neuanpflanzungen besteht aus Schlehen (400 m <sup>2</sup> )                                                                                                                                                | Schaffung von gleichwertigem Ersatz                                                | Gefährdung minimiert<br>ausgeglichen |

#### 4.4. Zeitplan der Maßnahmen

Vor Beginn der Bauarbeiten sind die Eschen durch eine Fachfirma zurückschneiden zu lassen. Die Schutzmaßnahmen für die Bäume sind ebenfalls unbedingt vor Baubeginn zu realisieren. Für die restlichen Maßnahmen wird es als ausreichend erachtet, wenn die Maßnahmen im Zuge der Bebauung durchgeführt werden und zeitgleich damit abgeschlossen werden.

#### 4.5. Kostenschätzung

|                      |                                                                                                                                                                                                 |              |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 2.000 m <sup>2</sup> | Strauchpflanzung (Abgrenzung), Sträucher 2 bis 3 x verpflanzt, o.B. (vorzugsweise Herbstpflanzung) einschl. 3 Jahre Entwicklungspflege: wässern, evtl. düngen, Schnitt- und Säuberungsmaßnahmen | 16.000,00 DM |
| 14                   | Laubbäume (Abgrenzung), Stammumfang 14-16 cm, o.B., (vorzugsweise Herbstpflanzung) einschl. Pfahldreibock 3 Jahre Entwicklungspflege                                                            | 7.000,00 DM  |

---

|               |              |
|---------------|--------------|
| Summe, netto: | 23.000,00 DM |
|---------------|--------------|

---

---

Die Kosten für das gärtnerische Gestalten der Grundstücke da diese Leistungen auch ohne grünordnerische Festsetzung erfolgen.

**4.6.           Empfohlene Arten für Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen**  
(heimische Arten, mäßig nährstoffreicher lehmiger Sandboden)

*Laubbäume*

Sandbirke \* *Betula pendula*  
Apfel \* *Malus sylvestris*  
Bime \* *Pyrus communis*  
Stieleiche \* *Quercus robur*  
Zitterpappel \* *Populus tremula*  
Winterlinde \* *Tilia cordata*  
Süßkirsche \* *Prunus avium*  
Traubenkirsche \* *Prunus padus*

*Sträucher*

Eingrifflicher Weißdorn \* *Crataegus monogyna*  
Pflaume \* *Prunus domestica*  
Gem. Spindelstrauch \* *Euonymus europaeus*  
Schlehe \* *Prunus spinosa*  
Blaue Hechtrose \* *Rosa glauca*  
Rauhblättrige Rose \* *Rosa jundzillii*  
Filzrose \* *Rosa tomentosa*  
Heckenrose \* *Rosa corymbifera*  
Hundsrose \* *Rosa canina*  
Gem. Hasel \* *Corylus avellana*  
Roter Hartriegel \* *Cornus sanguinea*  
Schwarzer Holunder \* *Sambucus nigra*  
Wolliger Schneeball \* *Viburnum lantana*  
Kratzbeere \* *Rubus caesius*  
Brombeere \* *Rubus fruticosus*  
Himbeere \* *Rubus idaeus*  
Purgier-Kreuzdom \* *Rhamnus catharticus*  
Sal-Weide \* *Salix caprea*