

Gemeinde Schlagsdorf, Bebauungsplan Nr. 7

Abwägung

Februar 2016

Stand 22.2.2016

Auftraggeber

1A-Rostock Immobilien GmbH

Bearbeiter

Dipl. Ing. Thomas Böhm

Verfasser

Planungsbüro Thomas Böhm
Hauptstr. 14
23923 Schattin
Tel: 038821/60505 Fax: /66704
boehm_mahnke@yahoo.de

Stellungnahme des Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe vom 13.01.2016:

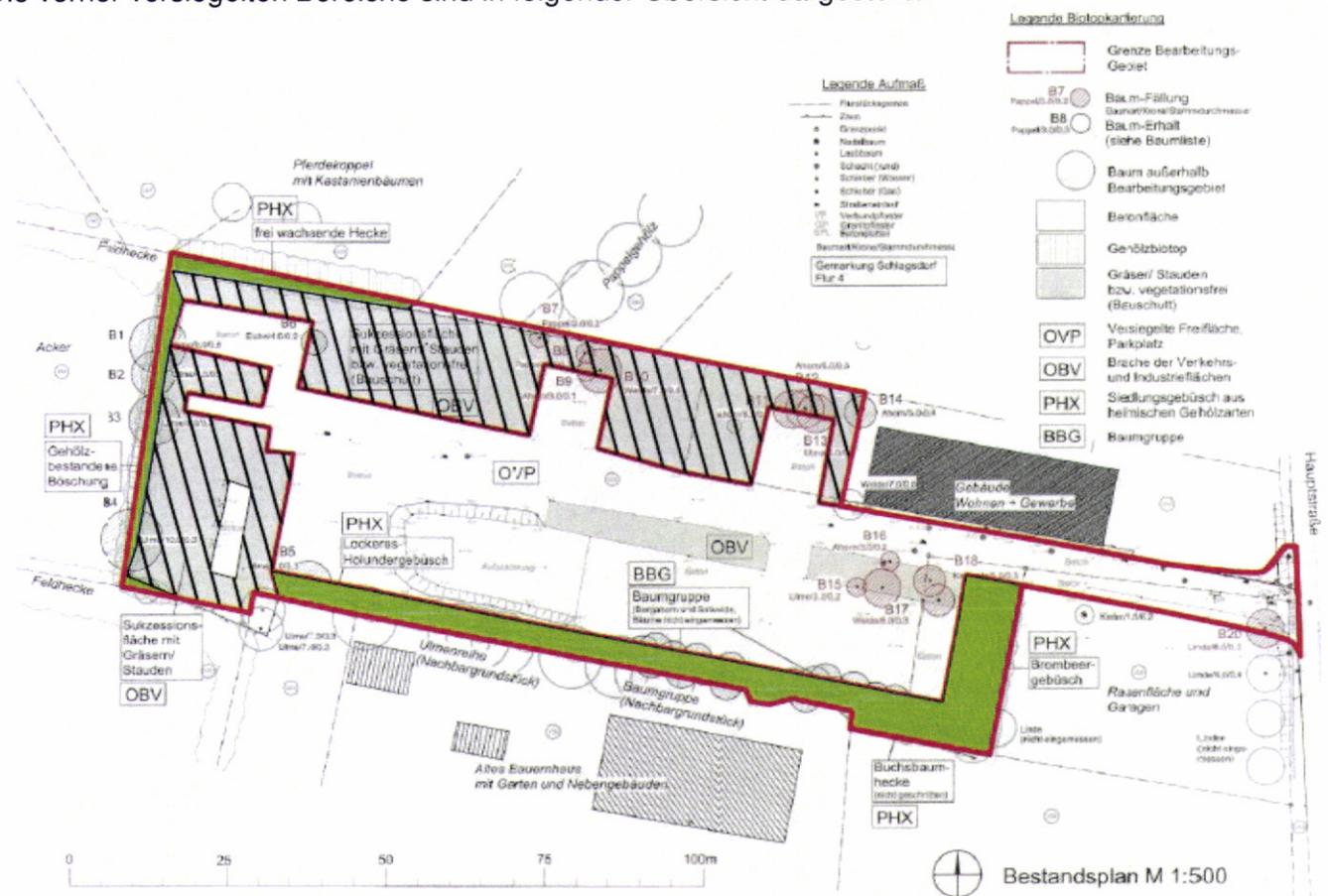
„Das Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe stellt die Zustimmung zum B-Plan Nr. 7 der Gemeinde Schlagsdorf unter der Bedingung in Aussicht, dass

- Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorgelegt wird und wenn erforderlich Kompensationsvorschläge unterbreitet werden.
- Die benachbarte Lindenbaumreihe durch das Bauvorhaben weder im Wurzel- noch im Kronenbereich beeinträchtigt wird.
- Ersatzpflanzungen für die im Vorfeld gefälltten Bäume und die beseitigte Hecke geleistet wird.“

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

In der o.g. Stellungnahme zielt das Biosphärenreservatsamt auf „eine Bilanzierung der vorher versiegelten Bereiche und nach der Bebauung versiegelten Flächen“ ab.

Die vorher versiegelten Bereiche sind in folgender Übersicht dargestellt:



Grundlage : Karte aus Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag , Planungsbüro Böhm, 20,10,2015

	versiegelte Fläche	4.198 m ²
	Brache der gewerblichen Fläche, Bauschutt, teilversiegelt	2.010 m ²
	Grünberelche	890 m ²

Der B-Plan (WA) setzt eine GRZ von 0,4 (Vollversiegelung) und maximal zulässiger Überschreitung auf 0,6 (teilversiegelt) fest.

Die vollversiegelten Verkehrsflächen umfassen 1.498 m²
Die Brutto-WA-Fläche umfasst 4.764 m²

Danach ergibt sich folgende Bilanz:

	Bestand m²	Ziel m²	Saldo m²
Vollversiegelung	4.189	1.489,00	
		4.764 x 0,4 = 1.905,60	
		Summe	3.394,60
Teilversiegelung	2.010	4.764 x 0,2 = 952,80	- 794,40
			- 1.057,20

Nach Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen reduziert sich die vollversiegelte Fläche um 794,40 m², die teilversiegelte Fläche um 1.057,20 m².

Die dargestellten Grünbereiche fließen überwiegend mit der Festsetzung „Private Grünfläche“ in die Festsetzungen des B-Planes ein.

Benachbarte Lindenbaumreihe

Die betreffende Baumreihe befindet sich südlich des B-Plan-Bereiches auf dem privaten Flurstück 255. Sie wurde bei der Erarbeitung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages beachtet, der Kronentraufenbereich im Vermessungsplan dargestellt.

Berücksichtigt wurden die Bäume durch:

- Festsetzung der privaten Grünfläche PG 1 entlang der südlichen Grenze des Plangebietes.
- Abrücken der Baugrenze des Baufeld um 1,5 m außerhalb der Kronentraufen nach Norden
- Festsetzung 4.4, wonach „Bebauungen im Wurzelbereich (Kronentraufenbereich + 1,50 m) von zu erhaltenden Bestandsbäumen innerhalb der Baufelder“ unzulässig sind.

Zusätzlich wird in die Begründung aufgenommen:

- Konkretisierung der Festsetzung 4.4 dahingehend, dass auch im Kronentraufenbereich der Bestandsbäume in der privaten Grünfläche PG 1 und Privatflächen außerhalb des Plangebietes ober- und unterirdische bauliche Anlagen unzulässig sind.
- Ein ergänzender Hinweis (§ 9 Abs. 6 BauGB) zum Baumschutz

Im Vorfeld gefälltte Bäume und beseitigte Hecke

Gefällt wurde als geschützter Baum lediglich der Ahorn Nr. 14.



Der Baum stand auf der Flurstücksgrenze und war in den Metallzaun eingewachsen. Der Wurzelbereich war durch angrenzende Betonflächen (innerhalb des B-Plan-Gebietes) sowie Schuppen und sonstige Bodenversiegelungen (Privatfläche außerhalb) stark beengt.

Der Ahorn hatte damit keine angemessene Wachstumsperspektive und wurde zur Vermeidung von Nachbarschaftskonflikten und abzusehender späterer Problemfällung zwischen den Häusern entnommen.

Ersatzpflanzung:

Gemäß Festsetzung 4.1 werden in der öffentlichen Verkehrsfläche vier Bäume an den in der Planzeichnung definierten Standorten gepflanzt. Verwendet wird Bergahorn, dreimal verschult, 18 cm Stammumfang.

Beseitigt wurden ca. 150 m² eines überwiegend mit Schlehen durchsetzten Brombeergebüsches am östlichen Rand es geplanten Baugebietes.



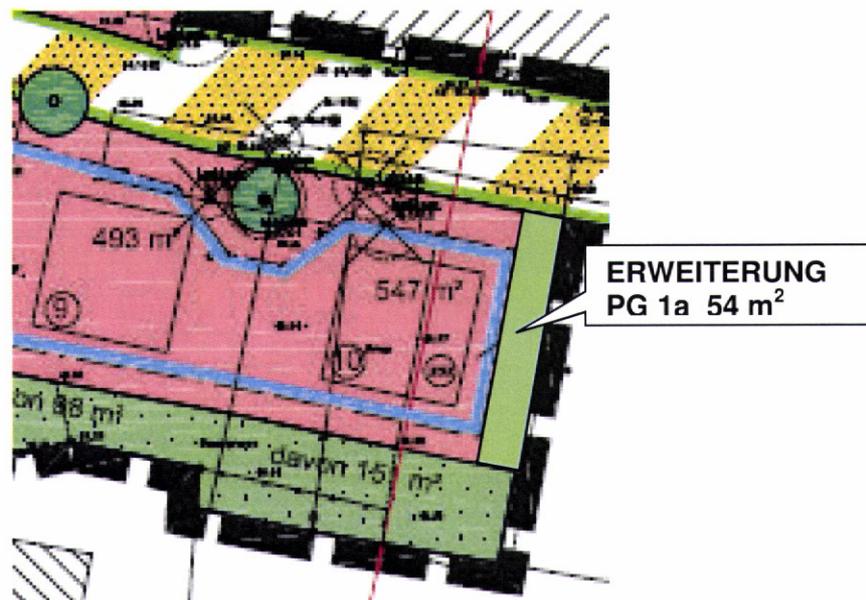
Die Entfernung wurde nötig, da sich bei der Baufeldräumung zeigte, dass auch in dem Gebüsch überwachsene Schutt- und Müllablagerungen vorhanden waren.

Das dort geplante Baufeld wäre zudem durch das breite Gebüsch so weit eingeeengt worden, dass die bebaubare Fläche in unverhältnismäßig hohem Maße reduziert worden wäre.

Ersatzpflanzung:

Die private Grünfläche P1 wird im Bereich des ehemaligen Gebüsches in einer Breite von 3 m in Richtung Norden bis an die Planstraße verlängert (Gesamtfläche 54 m²).

Festgesetzt wird dort eine Pflanzung von heimischen Sträuchern in der Qualität I.Str. 40 – 60 mit: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Faulbaum (*Rhamnus catharticus*), Hasel (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Holunder (*Sambucus nigra*), Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball).



Fazit:

Da mit Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen

- die vollversiegelte Fläche um 794,40 m², die teilversiegelte um 1.057,20 m² reduziert wird,
- vier Straßenbäume gepflanzt werden und
- die private Grünfläche P1 um eine Fläche von 54 m² erweitert wird,

ergibt sich keine Notwendigkeit weiterer Kompensationsmaßnahmen.