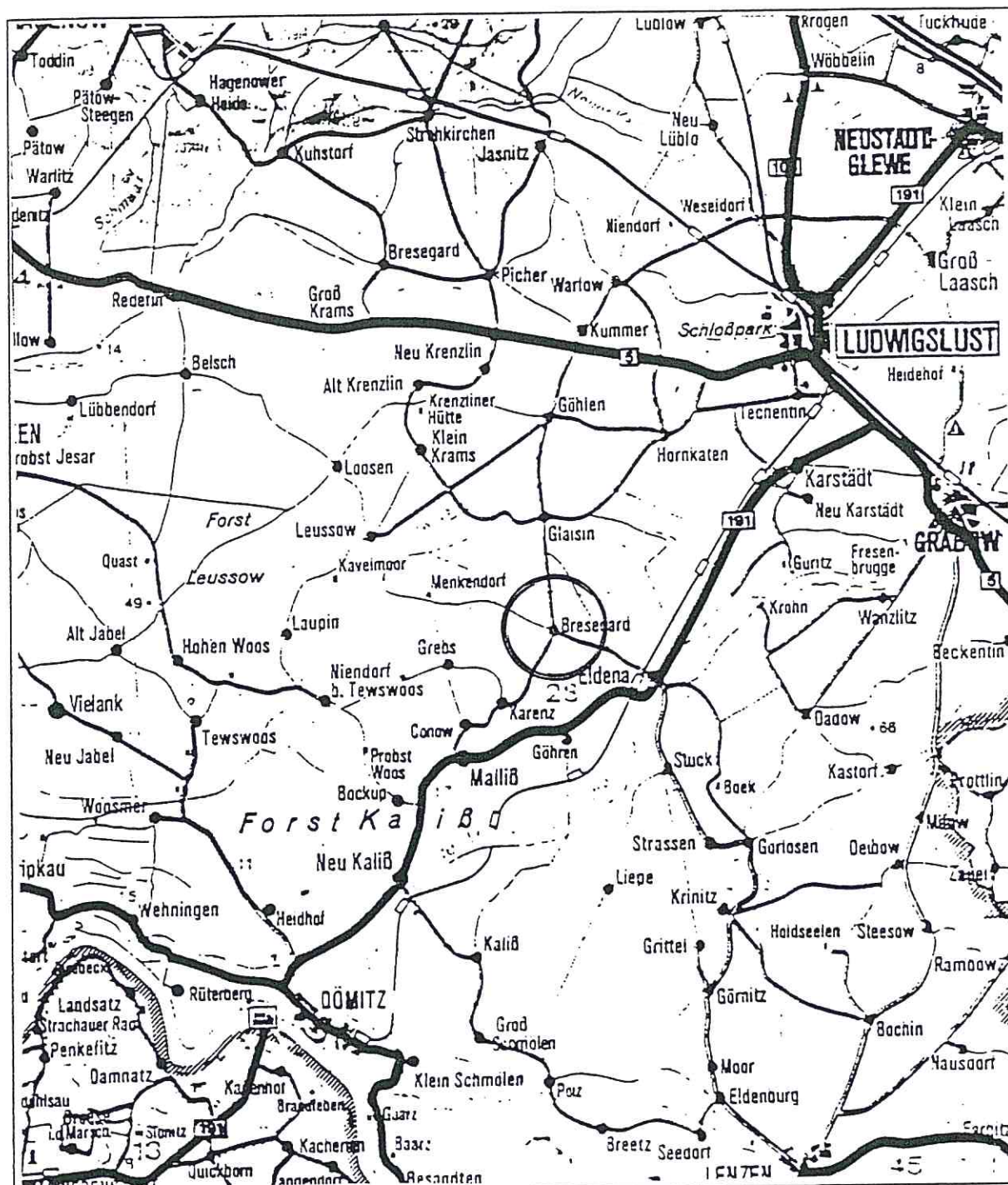




Satzung der Gemeinde Bresegard bei Eldena

Begründung

Bebauungsplan Nr. 1 „Koppelsche Tannen“

Gemeinde Bresegard bei Eldena

Landkreis Ludwigslust

Begründung
zum Bebauungsplan Nr.1
„ Koppelsche Tannen „
der Gemeinde Bresegard bei Eldena

Gebiet

südlich der Menkendorfer Straße
westlich der Karenzer Straße

INHALT

1. Allgemeines
2. Gründe für die Aufstellung
3. Inhalt des Bebauungsplanes
4. Erschließungsmaßnahmen
5. Maßnahmen zur Pflege der Landschaft
6. Maßnahmen des Immissionsschutzes
7. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten
8. Landschaftsplanerische Bestandsaufnahme für den Bebauungsplan
 - 8.1 Ökologische Bilanzierung
 - 8.2 Ausgleichsbilanz für den Bebauungsplan
 - 8.3 Pflanzliste
9. Nachrichtliche Übernahme

1. ALLGEMEINES

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bresegard bei Eldena hat in ihrer Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Koppelsche Tannen“ beschlossen.
Beschluß-Nr. 70 - 19 -96

Dieser Beschluß wurde gefaßt aufgrund der § 1 (3) und § 2 (1) 1 des Baugesetzbuches 1986 (Bau-GB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz in der Fassung vom 22. April 1993 sowie aus der Grundlage des § 86 der Landesbauordnung des Landes Mecklenburg/Vorpommern (Lbauo M-V) in der Fassung vom 26. April 1994 (GVOBl.M-V S.518).

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Koppelsche Tannen“ der Gemeinde Bresegard bei Eldena wird aufgestellt nach den §§ 8 und 9 BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung i.V.m. der Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert gemäß Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 i.V.m. Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885, 1124).

Als Kartengrundlage dient die Karte der Flur 2 Gemarkung Bresegard bei Eldena

Der beplante Bereich soll der Ansatz zu der allgemeinen Wohnbaufläche sein.
Von der Gemeinde Bresegard bei Eldena liegt keine Flächennutzungsplanung vor.
Bei den Bauflächen des Plangebietes handelt es sich um vorwiegend unbebautes Grünland.

Zur Lageverdeutlichung ist nachfolgend in der Übersicht der Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Bresegard bei Eldena dargestellt:

ÜBERSICHT:



Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Bresegard bei Eldena umfaßt eine Teilfläche des Flurstückes 101. Die Gesamtfläche des Planbereiches beträgt ca. 1,38 ha. Hierin sind enthalten die individuellen Grün- und Gartenflächen.

2. GRÜNDE FÜR DIE AUFSTELLUNG

Die Gemeinde Bresegard bei Eldena beabsichtigt durch die vorliegende Planung die Schaffung von Wohnbauflächen im Gemeindegebiet. Da die Gemeinde Bresegard bei Eldena zu einem strukturschwachen ländlichen Raum gehört, ist es notwendig, eine wirtschaftliche Entwicklung zu fördern. Die Gemeinde Bresegard bei Eldena hat per 30.06 1995 225 Einwohner. Seit dem Jahre 1989 ist somit ein Rückgang von 20 % zu verzeichnen.

Um einen weiteren Bevölkerungsrückgang sowie der Entleerung entgegenzuwirken, ist es dringend erforderlich die Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig zu stärken, sowie die Attraktivität insgesamt zu erhöhen.

Dieses kann durch Schaffung weiterer Arbeitsplätze in der Land- und Forstwirtschaft, den Tourismus, durch gezielte Dorferneuerung und Errichtung von Einfamilienhäusern erreicht werden.

Die Gemeinde Bresegard bei Eldena hat keine zentralörtlichen Funktionen zu übernehmen. Somit kann die Gemeinde nur im Rahmen der Eigenentwicklung die Flächenausweisungen für Wohnungsbau vornehmen.

Die Gemeinde Bresegard bei Eldena ist Eigentümerin der Fläche des Planungsgebietes. Ein Zugriff auf fremde Grundstücke für die Bebauung sind zur Zeit nicht vorhanden.

Die Grundstücksaufteilung erfolgte für 10 Wohneinheiten (WE). Die Bauflächen sind für Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen, wobei eine Doppelhausbebauung nur für jeweils zwei nebeneinanderliegende Grundstücke vorzusehen ist.

3. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen des Plangebietes wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Bauflächen des Plangebietes sind bei angrenzend liegenden Grundstücksflächen grundstückübergreifend durch Baugrenzen (gemäß § 23 BauNVO) umschlossen dargestellt. Dadurch ist eine Doppelhausbebauung auf nebeneinanderliegenden Grundstücken möglich. Die Bauweise wird als offen (o) gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO) ist durch ein Vollgeschoß (I) nach § 20 (1) BauNVO festgesetzt. Ein Dachausbau ist möglich. Desweiteren erfolgt die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl 0,3 gemäß § 19 BauNVO und die Begrenzung der Geschoßflächenzahl auf 0,5 gemäß § 20 (2) - (4) BauNVO. Zusätzlich wird die Bebauung auf eine Wohneinheit pro Grundstück (1 Wo) nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB festgesetzt.

Die Gestaltung der baulichen Anlagen und deren Höhenentwicklung sind im Bebauungsplan Teil B - Text - festgesetzt.

4. ERSCHLIEBUNGSMAßNAHMEN

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 „Koppelsche Tannen“ der Gemeinde Bresegard bei Eldena ist durch eine bereits vorhandene Anliegerstraße angeschlossen. Diese wird als Zufahrtsstraße zu den einzelnen Grundstücken genutzt. Die Straße ist asphaltiert. Der ländliche Weg „Koppelsche Tannen“ ist nicht Bestandteil des Geltungsbereiches.

Die hauptsächliche Erschließung der beplanten Fläche erfolgt durch die Anliegerstraße (Straßenkategorie E V) mit einer Länge von ca. 230m. Der Querschnitt dieser Straße hat eine Breite von ca. 5m und setzt sich zusammen aus Bankett 0,25m, Fahrbahn 3m, Rasenmulde 1 m, Bankett 0,25m. Die Anliegerstraße ist nicht für ständigen Gegenverkehr ausgelegt.

Die Versorgung mit Trinkwasser, ist über das Versorgungsnetz des Zweckverbandes Ludwiglust gewährleistet. Die im ländlichen Weg „Koppelsche Tannen“ vorhandene Trinkwasserleitung ist jedoch für die Versorgung von weiteren 10 WE zu gering dimensioniert. Es ist eine neue Leitung von der Karenzer Straße mit einem größeren Durchmesser zu verlegen. Die Planung ist mit dem Zweckverband abzustimmen. Die Gemeinde hat zur Absicherung des Bebauungsplangebietes mit Löschwasser im erforderlichen Bereich in der Karenzer Straße (Nähe Dorfstraße) einen Tiefbohrbrunnen für die Wasserversorgung zur Verfügung.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt in der Gemeinde Bresegard bei Eldena dezentral. Für das anfallende Abwasser in der Gemeinde keine Sammelkläranlage vorhanden.

2. GRÜNDE FÜR DIE AUFSTELLUNG

Die Gemeinde Bresegard bei Eldena beabsichtigt durch die vorliegende Planung die Schaffung von Wohnbauflächen im Gemeindegebiet.

Da die Gemeinde Bresegard bei Eldena zu einem strukturschwachen ländlichen Raum gehört, ist es notwendig, eine wirtschaftliche Entwicklung zu fördern.

Die Gemeinde Bresegard bei Eldena hat per 30.06 1995 225 Einwohner. Seit dem Jahre 1989 ist somit ein Rückgang von 20 % zu verzeichnen.

Um einen weiteren Bevölkerungsrückgang sowie der Entleerung entgegenzuwirken, ist es dringend erforderlich die Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig zu stärken, sowie die Attraktivität insgesamt zu erhöhen.

Dieses kann durch Schaffung weiterer Arbeitsplätze in der Land- und Forstwirtschaft, den Tourismus, durch gezielte Dorferneuerung und Errichtung von Einfamilienhäusern erreicht werden.

Die Gemeinde Bresegard bei Eldena hat keine zentralörtlichen Funktionen zu übernehmen. Somit kann die Gemeinde nur im Rahmen der Eigenentwicklung die Flächenausweisungen für Wohnungsbau vornehmen.

Die Gemeinde Bresegard bei Eldena ist Eigentümerin der Fläche des Planungsgebietes. Ein Zugriff auf fremde Grundstücke für die Bebauung sind zur Zeit nicht vorhanden.

Die Grundstücksaufteilung erfolgte für 10 Wohneinheiten (WE). Die Bauflächen sind für Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen, wobei eine Doppelhausbebauung nur für jeweils zwei nebeneinanderliegende Grundstücke vorzusehen ist.

3. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen des Plangebietes wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Bauflächen des Plangebietes sind bei angrenzend liegenden Grundstücksflächen grundstücksübergreifend durch Baugrenzen (gemäß § 23 BauNVO) umschlossen dargestellt. Dadurch ist eine Doppelhausbebauung auf nebeneinanderliegenden Grundstücken möglich. Die Bauweise wird als offen (o) gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO) ist durch ein Vollgeschoß (I) nach § 20 (1) BauNVO festgesetzt. Ein Dachausbau ist möglich. Desweiteren erfolgt die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl 0,3 gemäß § 19 BauNVO und die Begrenzung der Geschoßflächenzahl auf 0,5 gemäß § 20 (2) - (4) BauNVO. Zusätzlich wird die Bebauung auf eine Wohneinheit pro Grundstück (1 Wo) nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB festgesetzt.

Die Gestaltung der baulichen Anlagen und deren Höhenentwicklung sind im Bebauungsplan Teil B - Text - festgesetzt.

4. ERSCHLIEBUNGSMAßNAHMEN

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.1 „Koppelsche Tannen“ der Gemeinde Bresegard bei Eldena ist durch eine bereits vorhandene Anliegerstraße angeschlossen. Diese wird als Zufahrtsstraße zu den einzelnen Grundstücken genutzt. Die Straße ist asphaltiert. Der ländliche Weg „Koppelsche Tannen“ ist nicht Bestandteil des Geltungsbereiches.

Die hauptsächliche Erschließung der beplanten Fläche erfolgt durch die Anliegerstraße (Straßenkategorie E V) mit einer Länge von ca. 230m. Der Querschnitt dieser Straße hat eine Breite von ca. 5m und setzt sich zusammen aus Bankett 0,25m, Fahrbahn 3m, Rasenmulde 1 m, Bankett 0,25m. Die Anliegerstraße ist nicht für ständigen Gegenverkehr ausgelegt.

Die Versorgung mit Trinkwasser, ist über das Versorgungsnetz des Zweckverbandes Ludwiglust gewährleistet. Die im ländlichen Weg „Koppelsche Tannen“ vorhandene Trinkwasserleitung ist jedoch für die Versorgung von weiteren 10 WE zu gering dimensioniert. Es ist eine neue Leitung von der Karenzer Straße mit einem größeren Durchmesser zu verlegen. Die Planung ist mit dem Zweckverband abzustimmen. Für Feuerlöschzwecke wird zusätzlich der angrenzende Krullgraben genutzt. Die Abwasserbeseitigung erfolgt in der Gemeinde Bresegard bei Eldena dezentral. Für das anfallende Schmutzwasser ist in der Gemeinde keine Sammelkläranlage vorhanden.

Ein Anschluß an eine solche Einrichtung ist zur Zeit nicht geklärt.

Das anfallende Schmutzwasser ist auf jedem Grundstück in einer Kleinkläranlage biologisch zu klären. Das geklärte Wasser wird auf den Grundstücken versickert. Die Klärschlamm Entsorgung wird wie von den anderen Grundstücken in der Gemeinde durch einen privaten Entsorgungsträger durchgeführt. Die Regenentwässerung erfolgt dezentral. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Die Straßenentwässerung erfolgt über Sickermulden längs der Straßen und Wege.

Der Hausmüll wird durch die zentrale Abfallentsorgung eines privaten Entsorgungsträger erfaßt.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch Anschluß an das bestehende Leitungssystem der Wemag sichergestellt. Die geplanten Maßnahmen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Die Gemeinde Bresegard bei Eldena ist an das Ortsnetz Eldena der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Diese Fernmeldeversorgung ist auf das Plangebiet auszudehnen. Die geplanten Erschließungsmaßnahmen sind der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Schwerin, mindestens 6 Monate vorher anzuzeigen.

Wird eine Verlegung vorhandener Versorgungsleitungen im Plangebiet nötig, ist diese mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Die daraus entstehenden Kosten trägt der Erschließer des Plangebietes.

Erforderliche Versorgungseinrichtungen werden mit den Versorgungsträgern abgestimmt und entsprechend festgesetzt. Das Legen sämtlicher Versorgungsleitungen erfolgt im Bereich der Straßen und Wege und ist mit dem Erschließer abzustimmen.

Bei Durchführung der Erschließungs- und Bauarbeiten ist Abfall gering zu halten und gemäß AbfALG M/V zu sortieren und zu entsorgen.

5. MAßNAHMEN ZUR PFLEGE DER LANDSCHAFT

Die für die Wohnbebauung vorgesehenen Grundstücke befinden sich auf dem Flurstück 101. Die Grundstücke nehmen eine Fläche von ca. 0,8 ha ein. Das Flurstück 101 ist derzeit Grünland. Baumbestände sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Versiegelt werden:

1. durch Stellflächen (Garagen oder Carports)
2. durch bauliche Anlagen (10 Häuser)
3. durch Wege, Terrassen

Die Ausgleichsmaßnahmen auf Grund der Ausgleichsbilanz (Punkt 8) sind innerhalb des Geltungsbereiches festzulegen.

Für die bereits fertiggestellte Anliegerstraße im Süden des Geltungsbereiches wurde von der Gemeinde Bresegard bei Eldena in Norden zweireihig Bäume gesetzt.

Eine weitere Begrünung im Wohngebiet erfolgt auf der Straßennebenfläche. Die Sickermulden neben den Straßen werden als Rasenmulden ausgebildet.

Auf den Grundstücken werden für jede angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum einheimischer Herkunft gepflanzt. Die Einfriedung der Grundstücke sind vorwiegend mit Hecken herzustellen.

6. MAßNAHMEN DES IMMISSIONSSCHUTZES

Eine Einwirkung schädlicher Immissionen in Form von Geruchs- oder Lärmbeeinträchtigung ist nicht bekannt.

Das geplante Wohngebiet schließt an die Karenzer Straße (Kreisstraße) an. Der durch den Straßenverkehr zu erwartende Lärm im Wohngebiet wird auf den nächstliegenden Grundstücken, die für allgemeines Wohngebiet empfohlenen Richtwerte von 55 dB am Tag und 45 dB bzw. 40 dB in den Nachtstunden gemäß DIN 18005, nicht überschritten.

Während der Bauarbeiten im Plangebiet sind die Richtwerte gemäß der TA Lärm für die umliegende Wohnbebauung einzuhalten.

7. ÜBERSCHLÄGLICHE ERMITTLUNG DER ERSCHLIEßUNGSKOSTEN

Die nachfolgende überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten wird für die vorgesehenen Maßnahmen des Ausbaus der Straßen, der notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie der landschaftspflegerischen Maßnahmen erstellt.

Das gesamte Plangebiet hat eine Fläche von ca. 13800 m ² =	+1,38 ha
Parkplatzanlagen	/
öffentl. Spiel ; private Grünflächen u. Ausgleichsfläche	- 0,58 ha
<u>Netto Baufläche</u>	<u>0.80 ha</u>
1) Geländerräumung	/
2) Straßenbefestigung	25500,00 DM
3) Regenwasserkanal	/
4) Schmutzwasserkanal	/
5) Trinkwasserleitung	57500,00 DM
6) Parkplatzanlagen	/
7) öffentliche Spiel- und Grünflächen	/
8) Energiekabel	17500,00 DM
9) Straßenbeleuchtung	/
10) Landschaftspflege	26400,00 DM
11) Planungskosten	20000,00 DM
12) Vermessungskosten	18000,00 DM
13) Bodengrundgutachten	8000,00 DM
<u>Gesamt</u>	<u>172900,00 DM</u>

Bei einer zu verkaufenden Grundstücksfläche von ca. 0,8 ha im Plangebiet können sich mit dieser Schätzung die Kosten auf etwa 21,61 DM/m² der Baugrundstücke belaufen.

8. LANDSCHAFTSPLANERISCHE BESTANDSAUFNAHME FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR.1 „KOPPELSCHER TANNEN“ IN BRESEGARD BEI ELDENA.

Geologie , Boden

Die geologische Karte von Mecklenburg-Vorpommern gibt über die Bodenverhältnisse von Bresegard bei Eldena Auskunft.

Hier einige Daten in der Übersicht

Bodengesellschaften auf vorherrschend sandigen Sedimenten des Alt- und Jungmoränengebietes

Zeitböden	Padsol - Gley
Begleitböden	Braunerde - Gley
Bodenart / Substrate	Sand ; fein bis mittelkörnig
Ertragspotential	niedrig - mittel
Ackerzahl	14 - 28
MMK/ Standorttypen	D ₁ , D _{2b}
Bodeneigenschaften	
AK - Austauschkapazität	niedrig
P - Pufferkapazität	niedrig
LK - Luftkapazität	hoch
FK - Feldkapazität	niedrig
D - Durchlässigkeit	hoch
Gefährdungspotential	
KB - Bodenkontamination	niedrig
KGW - Grundwasserkontamination	hoch
EA - Winderosion	mittel
EW - Wassererosion	niedrig
V - Verdichtung	niedrig
Empfehlung zum Bodenschutz und Nutzung	Windschutz (Anpflanzung) keine bleibende Grundwasserabsenkung

Erläuterung zur Tabelle

*1	Tieflehme = Lehme mit 30-80 cm mächtigen, sandigen Deckschichten, nach TGL 24300		
*2	Acker- (AZ) und Grünlandzahl (GZ) nach Angaben aus der Bodenschätzung; Zuordnung der MMK-Standorttypen nach Erläuterungen der Mittelsmaßstäbigen Standortkartierung, Schmidt, R.u. Diemann, R. , 1981		
*3	AK Austauschkapazität (Scorption)-Fähigkeit der Böden, Nährstoffe und auch Schadstoffe zu binden und auszutauschen.		
	P Pufferung - Fähigkeit der Böden, durch Pufferreaktion (Bindung/Ausfällung) auf Schadstoffbelastung zu reagieren und das chem. Milieu (PH-Wert) über einen Zeitraum +	konstant zu halten.	
	LK Luftkapazität - Maß für den luftgefüllten Porenraum (Grobporanteil) in Abhängigkeit	von der	
	Feldkapazität.		
	FK Feldkapazität - Maß für die Wassermenge, die die Böden gegen die Schwerkraft zurückhalten können (max. Haftwassermenge).		
	D Wasserdurchlässigkeit (Kf-Wert) - Maß für die Durchflußmenge je Flächen- und Zeiteinheit (Filtergeschwindigkeit) in wassergesättigten Böden.		
*4	KB u. Gefährdung der Böden bzw. des Grundwassers bei der Kontamination (Belastung) mit	KGW	Schadstoffen.
	EA u. Anfälligkeit der Böden für Wind- und Wassererosion		
	EW		
	V Verdichtung und Verschlammung - Gefährdung der Böden gegenüber mechanischer Belastung (Zerstörung des Bodengefüges) sowie der Neigung zur Verschlammung des Oberbodens bei Starkregen.		

Für *2, 3, u. 4 gilt Einschätzung in 5 Stufen : sehr niedrig, niedrig, mittel, hoch, sehr hoch.

Aus dieser Landschaftspotentialanalyse geht hervor, daß hier keine besonderen Funktionsausprägungen für den Naturschutz und der Landschaftspflege vorliegt.

Wasser

Die Grundwasserfließrichtung wird durch den nördlich angrenzenden Terrietgraben und durch den südöstlichen Krullengraben bestimmt. Der Grundwasserstand des Plangebietes liegt bei 1,50 m unter Gelände. Dieser Grundwasserstand unterliegt einer starken Beeinflussung durch Niederschläge.

Klima / Luft

Eine wesentliche Klimaluftveränderung durch die Errichtung von 10 WE ist nicht zu erwarten.

* die mittlere Lufttemperatur im Jahr beträgt $> 8^{\circ}\text{C}$

* die mittlere jährliche Niederschlagshöhe beträgt $> 600\text{mm}$

Tierwelt

Die durch die Versiegelung der Bauflächen verdrängten Tiere und Pflanzen finden einen neuen Lebensraum in der angrenzenden Ausgleichsfläche und den umliegenden Wiesenflächen.

Dadurch sind keine tiefgreifenden Veränderungen für die Tierwelt zu erwarten.

Landschaft

Nach genaueren Untersuchungen des Bodens werden nach Beratung mit einem Landschaftsplaner und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde die Anpflanzung auf der Streuobstwiese vorgenommen.

8.1 ÖKOLOGISCHE BILANZIERUNG

Das Planungsgebiet in Bresegard bei Eldena beträgt ca. 1,5 ha, die sich wie folgt untergliedert:

Baugebietsfläche	0,805 ha
Ausgleichsfläche	0,575 ha
Gesamt	0,138 ha

Das Plangebiet wird vorwiegend durch Grünland geprägt (1,38 ha).

Da eine konkrete Abgrenzung des Wirkungsbereiches des landschaftlichen Eingriffes nicht möglich ist wird für das bestehende Grünland im Plangebiet und in der Umgebung eine Beeinträchtigung in einer der Bautiefe entsprechende Breite von ca. 30 m unterstellt.

Die umfassende Fläche würde ca. 1,9 ha betragen.

Der Krullengraben südlich des Planungsgebietes und Graben nördlich des Gebietes sind von der Beeinträchtigung nicht betroffen.

Die zeichnerische Darstellung der landschaftlichen Bestandsaufnahme zeigt den betreffenden Beeinträchtigungsgürtel.

Für die Umgebung ergeben sich folgende Faktoren (Beurteilung nach Aicher und Leyser (91))

Art	Faktor	Fläche	gesamt
Grünland	0,60	0,89	0,534
Ziergarten	0,20	0,20	0,12
Graben, trocken	0,80	0,01	0,008
Laubwald, dicht	0,8	0,09	0,072
Wiese	0,7	0,09	0,063
gesamt			0,797

Die Faktorenwertigkeit steigt nicht über 0,8, daraus folgt, daß keine nennenswerten einmaligen Biotopen vorhanden sind. Eine Abwertung der aufgeführten Flächen ist nicht erforderlich. Weiterhin ist nicht bekannt, daß sich im Planungsgebiet und in der Umgebung stöempfindliche Tierarten befinden.

Für das Planungsgebiet ergibt sich folgende Eingriffsbilanz:

Nutzung, Biotyp	Faktor	Fläche	Wert
Grünland extensiv (abgewertet -0,1) (unter Bewertung Kaule 86)	0,60	1,38	0,828
gesamt		1,38	0,828

Geplant ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 . Unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung gemäß Baunutzungsverordnung ergibt sich daraus eine max. Neuversiegelung bei einer 0,805 ha Baugebietsfläche von 0,29 ha für die baulichen Anlagen. Die Verkehrsfläche liegt außerhalb dieser Flächen. Der Freiflächenanteil im Wohngebiet beläuft sich auf 0,515 ha. Die Restfläche des Geltungsbereiches von 0,575 ha wird als Streuobstwiese angelegt.

8,2 AUSGLEICHSBILANZ FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN

Planung	Faktor	Fläche	Wert
Bebauung	0,00	0,29	0,00
Freifläche	0,30	0,515	0,154
Streuobstwiese (extra)	1,10	0,575	0,632
Gesamt		1,38	0,786

Der eingesetzte Wertfaktor der Freiflächen ergibt sich aus den Bebauungsplan festgesetzten eingriffsminimierenden Maßnahmen. Hierunter fällt die Pflanzmaßnahmen zur Eingrünung, für die Anpflanzung heimischer Gehölzer in den Hausgärten. Weiterhin ist die Anpflanzung straßenbegleitender Bäume (heimische) vorgesehen.

Die Ausgleichsmaßnahme wird zeitlicher Anforderungen unterworfen. Die Streuobstwiese stellt ein wertvolles Biotop dar. Für die Entwicklungszeit wird mit 25 Jahren gerechnet. Über 25 Jahre muß die Ausgleichsfläche kontinuierlich gepflegt und entwickelt. werden. Mit folgenden Kosten ist zu rechnen.

Herstellung der Streuobstwiese (ca 0,5 ha)	13500,00 DM
Planung	3000,00 DM
Pflegekosten (25 Jahre)	9900,00 DM
zzgl. 3% Aufschlag für Leistungsfähigkeitsdefizite (0,495 x 25 J)	
Gesamt	26400,00 DM

Die Streuobstwiese wird mit hochstämmigen Obstgehölzer in einem Abstand von 10 bis 15 m gepflanzt. Sie unterliegt einer extensiven Bewirtschaftung.

Die Wiese erhält pro Jahr eine ein - bis zweimalige Mähung. Empfohlen wird der Verzicht auf Düngung und Pestiziden. Der Kronenschnitt der Obstbäume wird nur in den ersten Jahren durchgeführt. Später erfolgen nur gelegentliche Auslichtungsschnitte. Das Schnittholz wird auf der Fläche belassen.

DER AUSGLEICH IST ERREICHBAR.

Der Verursacher ist verpflichtet die o.g. Kosten zu tragen.

Die gepflanzten Linden nördliche des Geltungsbereiches wurden 1995 als Ausgleichsfläche für die Anliegerstraße angelegt.

Die Pflanzen haben 15m seitlich und 5m gegenüberliegenden Abstand. Die Ausgleichsfläche wurde durch die Gemeinde Bresegard bei Eldena gepflanzt und wird von Ihr gepflegt.

Der ländliche Weg „Koppelsche Tannen“ ist nicht Bestandteil des Geltungsbereiches

Inhalt und Umfang der geplanten landschaftspflegerischen Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes sollten frühzeitig mit dem Landrat des Landkreises Ludwigsburg (Untere Naturschutzbehörde) abgestimmt werden.

Als Realisierungszeitraum für die Umsetzung der landschaftspflegerischen Maßnahmen wird ein Jahr nach Abschluß der Erschließungsmaßnahmen festgesetzt.

Die geplante Streuobstwiese wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Planzeichen 13.1 - der PflanzVO festgesetzt.

8.3 PFLANZLISTE

Bäume und Sträucher für Anpflanzungen sind nach folgender Pflanzliste auszuwählen:

Bäume	max. Wuchshöhe (m)
Bergahorn	20
Eberesche	10
Roßkastanie	20
Rotbuche	
Spitzahorn	20
Stieleiche	20
Winterlinde	15

Sträucher	
Gemeiner Schneeball	3
Haselnuß	5
Hundrose	1
Weißdorn	1
Schwarzer Holunder	5



- Extensivgrünland, frisch
- Grasweg
- Graben, trocken
- Graben, naß
- Asphaltweg
- Laubbäume
- Wiese, ungemäht
- Ziergarten
- Zaun
- Gebäude, vorh., Linden, Ausgleich f. Asphaltstr. (95)
- Abstand 15m
- 5m gegenüber

— Zone der Beeinträchtigung

① Standort der Fotos

Landschaftsplanerische Bestandsaufnahme für den Bebauungsplan Nr. 1 "Koppelsche Tannen"

AUSZUG aus der GEOLOGISCHEN KARTE
von Mecklenburg-Vorpommern

M 1:500 000

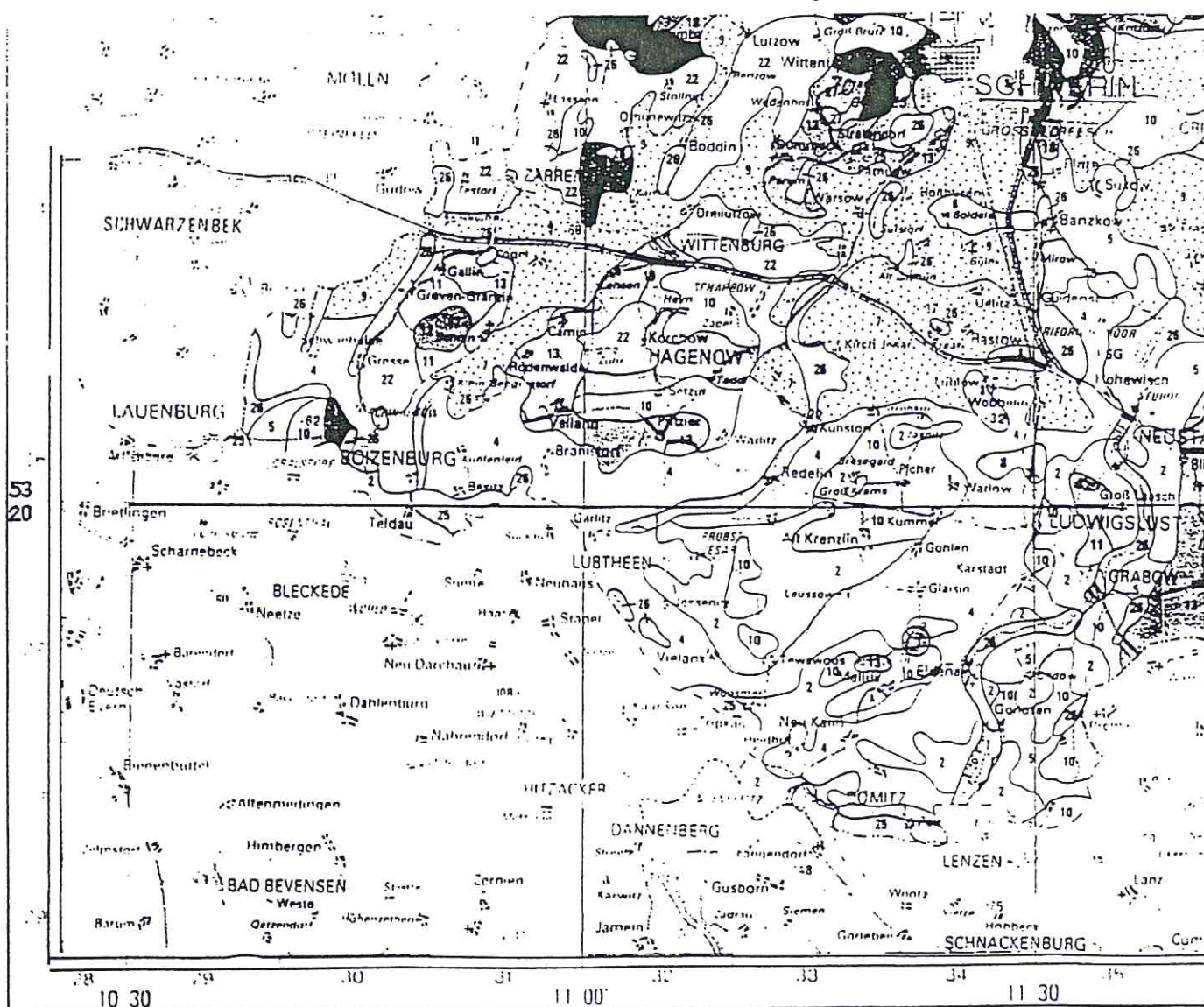
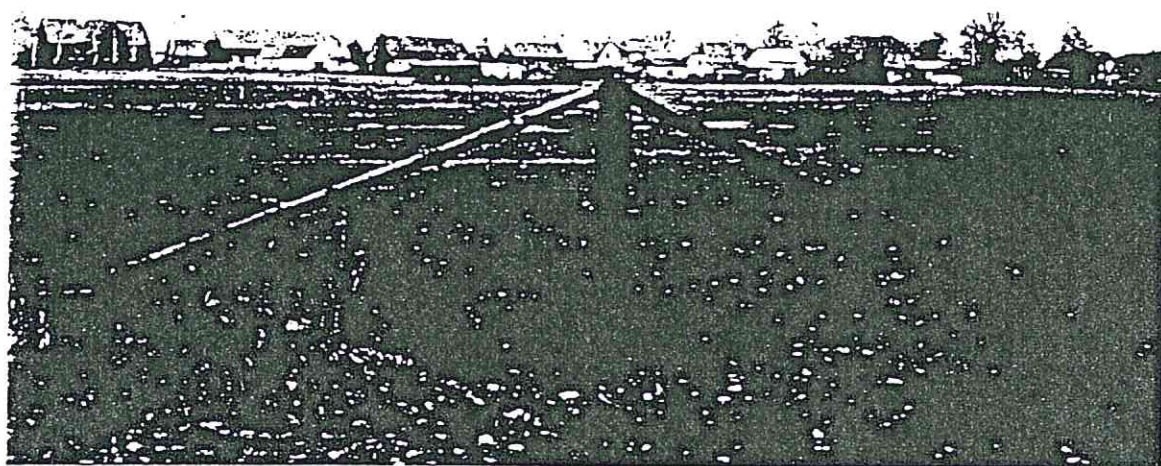


Photo 1 - View of the field from the road
Photo 2 - View of the field from the road



1

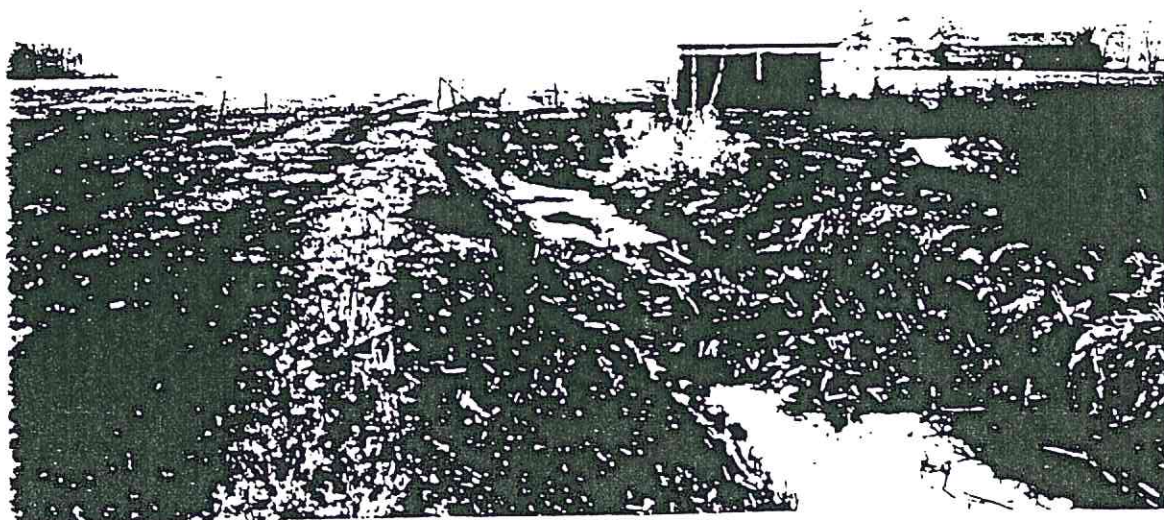


11

Photo 1 - View of the site from the north
Photo 2 - View of the site from the south



3



For 7- Blickrichtung auf die im Hintergrund sichtbare Landschaft
For 8- Blickrichtung auf den im Vordergrund sichtbaren Bereich
für Anliegerstraße 97



5

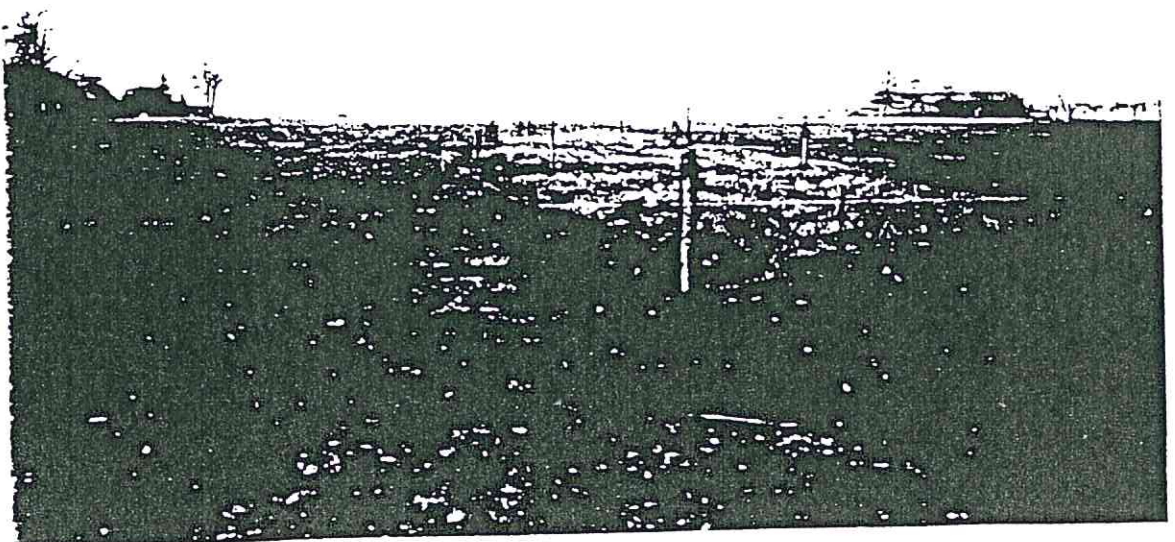
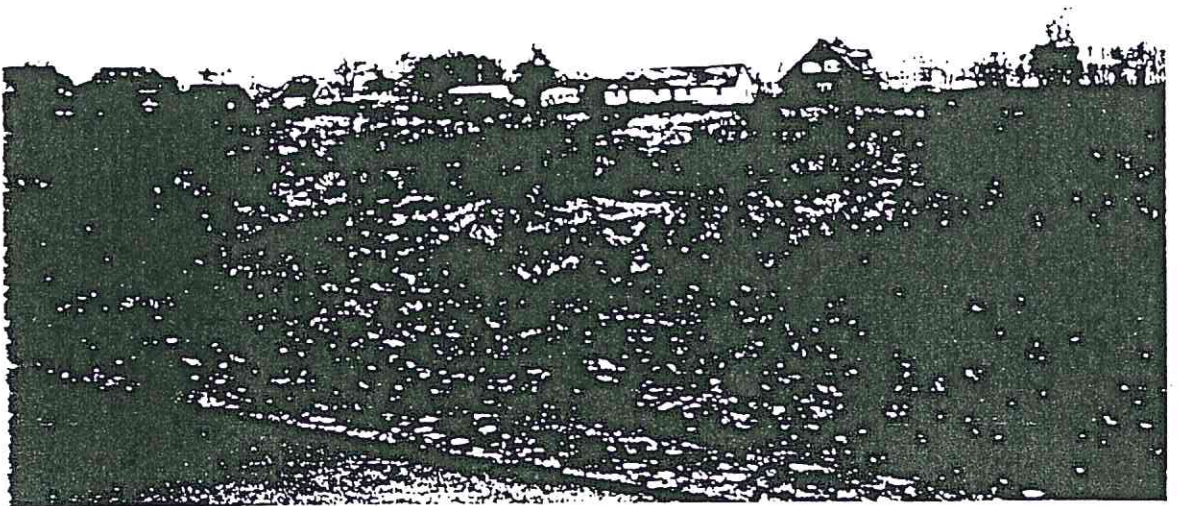
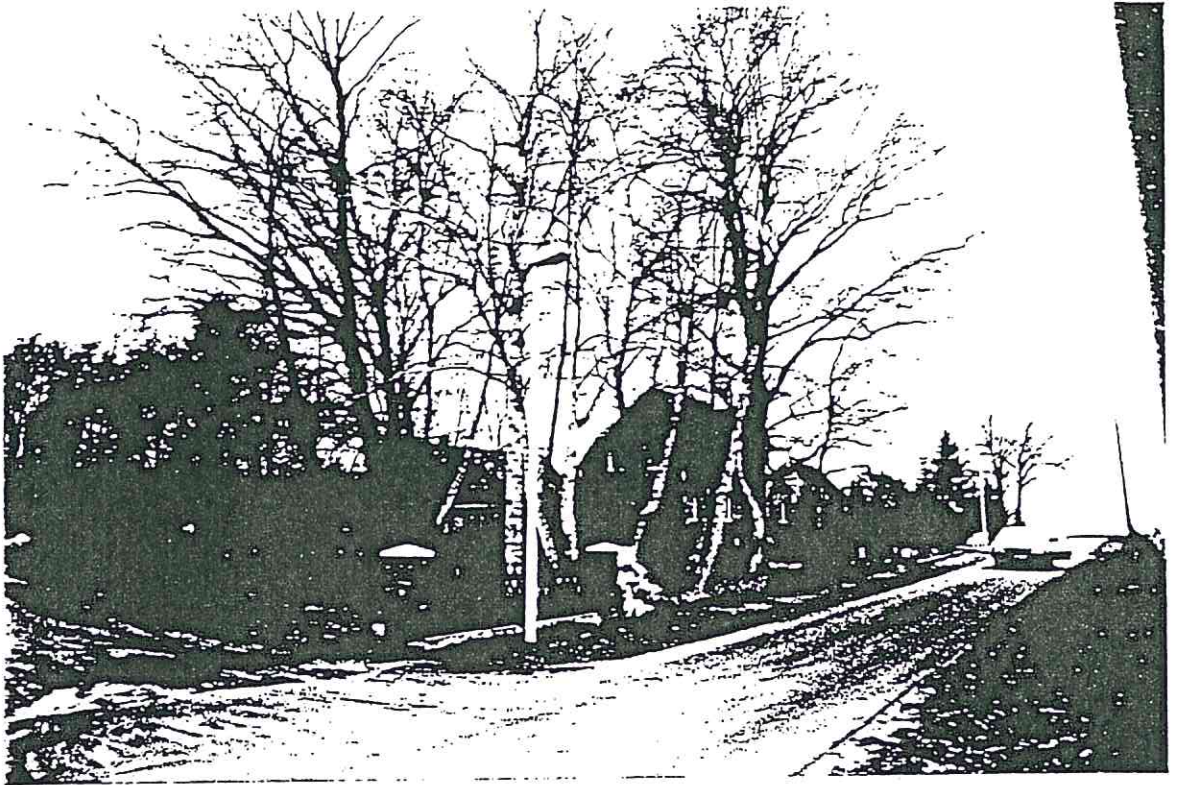


Photo 7 - Blickrichtung Süd-West-Zustand gegenüber Aufgehostr.
Photo 8 - Blickrichtung Süd-West-Zustand gegenüber Aufgehostr.



9. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (Gvbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 und 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und 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.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier 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 gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Maßnahme vermieden (Vgl. § 11 Abs. 3).

Bresegard bei Eldena, November 1997

Hubert



~~Mai~~, 1997