

**Bebauungsplan 2 - 1992  
"Eigenheime Gneveziner Damm"**

**B e g r ü n d u n g**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bearbeitung: Stadtverwaltung Anklam  
Bauamt

## Inhalt

0.	Inhaltsverzeichnis	2
1.	Rechtsgrundlagen/Plangrundlage	3
1.1	Rechtsgrundlagen	3
1.2	Plangrundlage	3
2.	Lage, Größe und Abgrenzung des Planbereiches	3
3.	Geltungsbereich	4
4.	Bezug zur Raumordnung und Landesplanung	5
5.	Flächennutzungsplan	5
6.	Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes	5
7.	Ziel und Zweck der Planung	6
7.1.	Städtebauliches Konzept	6
7.2.	Allgemeine Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
7.3.	Festsetzungen im Bereich des Bebauungsplanes	7
7.4.	Verkehrliche Erschließung des Bebauungsplanes	7
7.4.1.	Äußere Erschließung	7
7.4.2.	Innere Erschließung	7
7.4.3.	Fuß- und Radwege	8
7.5.	Grünflächen	8
7.5.1.	Öffentliches Grün	8
7.5.2.	Privates Grün	9
7.6.	Ver- und Entsorgung des Plangebietes	10
7.6.1.	Wasserversorgung	10
7.6.2.	Abwasserversorgung	10
7.6.3.	Regenwasser	10
7.6.4.	Elektroenergie	10
7.6.5.	Gas	10
7.6.6.	Abfallbeseitigung	10
7.6.7.	Feuerlöschleinrichtung	10
7.6.8.	Fernmeldetechnische Versorgung	10
8.	Allgemeine Hinweise	11
8.1.	Landesamt für Bodendenkmalpflege Landkreis OVP - Untere Denkmalbehörde	11
8.2.	Staatliches Amt für Umwelt und Natur - Abfallbehörde Landkreis OVP - Untere Abfallbehörde	11
8.3	Kampfmittel und Katastrophenschutz	12
8.4	Energieversorgung	12
8.5	Landesamt für Umwelt und Geologie	12
9.	Werbeanlagen	12
10.	Flächenbilanz	13

## Anlage zur Begründung

- Grünordnungsplan

## **1. Rechtsgrundlagen/Plangrundlage**

### **1.1 Rechtsgrundlage:**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung des Gesetzes für Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungsgesetz und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.93 (BGBl.I, S. 466-488)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- Kommunalverfassung (KV) des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Januar 1998 (GVBL.M-V S. 30)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132),  
geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Landesbauordnung (LBauO) M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.1998 (GVBL. M-V S. 468)

### **1.2 Plangrundlage:**

- Flurkarte der Gemarkung Anklam, Flur 9 in der jeweils vorliegenden aktuellen Fassung
- Lage- und Höhenplan von 1990, Maßstab: 1:500
- Erschließungsplanung für Straßen und Wege vom April 1994

## **2. Lage, Größe und Abgrenzung des Planbereiches**

Der Planbereich befindet sich im östlichen Teil der Stadt Anklam, entlang der Kreisstraße OVP 49 nach Gnevezin.

Der Bebauungsplanbereich umfaßt eine Fläche von 7,22 ha. Die Fläche wurde vor 1992 bis auf einige wenige Ausnahmen ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

Das Gelände ist relativ eben einzuschätzen, zeigt aber in Ost/West-Richtung eine leicht hangige Lage.

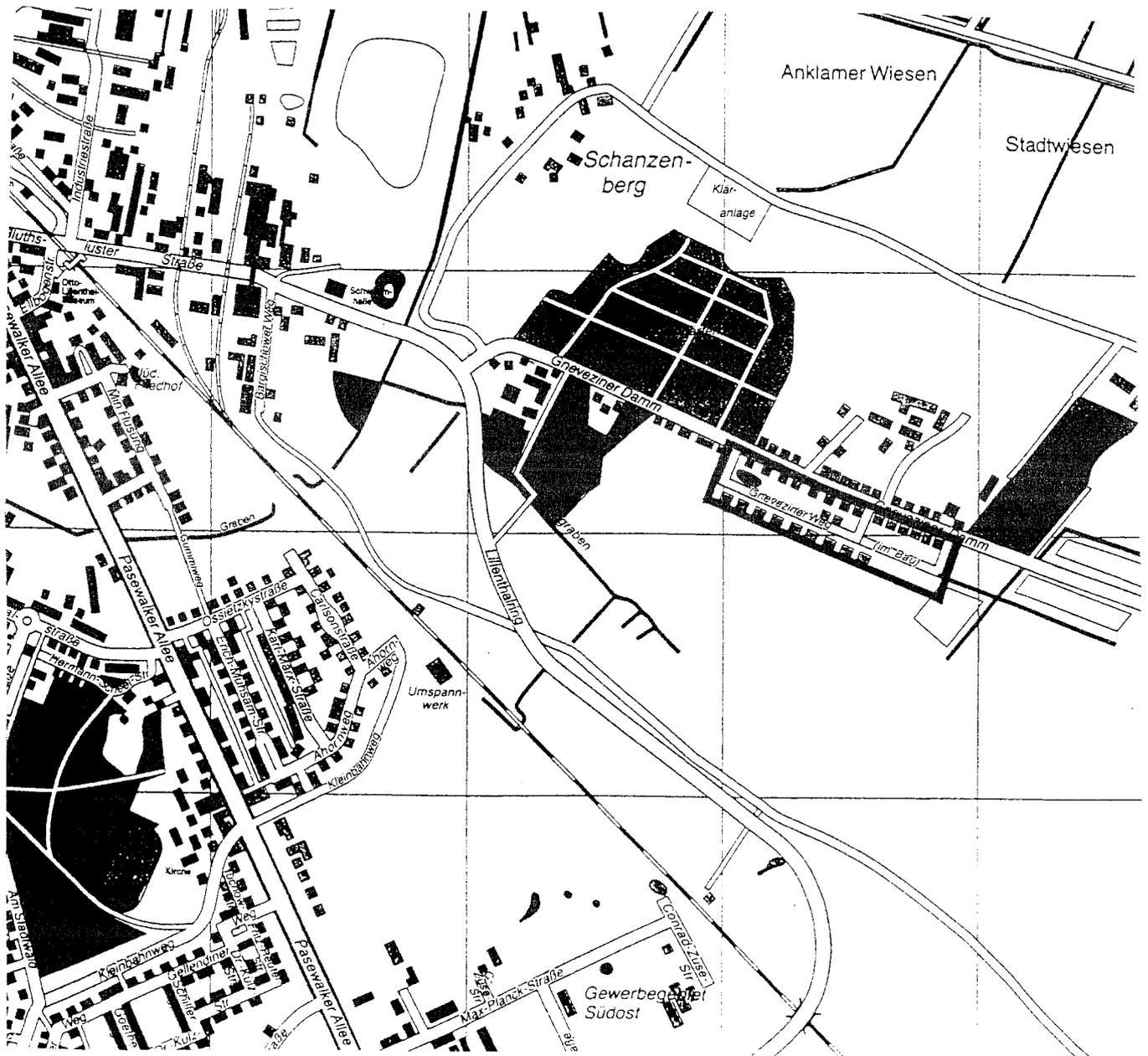
Der Planbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die vorhandene Bebauung Gneveziner Damm
- im Süden durch Ackerfläche
- im Westen durch die vorhandene Bebauung Gneveziner Damm
- im Osten durch Ackerfläche

### 3. Geltungsbereich

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes ist entsprechend der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 Nr. 15.13 zeichnerisch dargestellt.

Der nachfolgende Planausschnitt dient lediglich der Übersicht.



#### **4. Bezug zur Raumordnung und Landesplanung**

Die Stadt Anklam ist Kreisstadt für ein Einzugsgebiet in einer Größenordnung von ca. 115 000 Einwohnern. In der Stadt selbst wohnen zur Zeit ca. 17 000 Einwohner.

Entsprechend dem "Ersten Raumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern" ist Anklam als Mittelzentrum eingestuft. Diese Zentrumsfunktion mit ihren Versorgungsaufgaben gilt es zu stärken und zu festigen. Unterstützt wird diese Entwicklung dadurch, daß ausreichendes Bauland für die Schaffung von Wohnungseigentum bereit gehalten wird.

#### **5. Bezug zum Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Anklam ist seit dem 9.07.1998 wirksam. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde im Flächennutzungsplan als Kleinsiedlungsgebiet "WS" ausgewiesen.

Auf Grund der beabsichtigten Änderung, den Bebauungsplan mit dem Gebietstyp Reines Wohngebiet "WR" auszuweisen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Es wird damit sichergestellt, daß der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

#### **6. Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes**

Mit der Einstufung als Mittelzentrum ist Anklam als primärer Standort der Region anzusehen.

Innerhalb der Stadt Anklam besteht die Nachfrage nach der Bereitstellung von Wohnbauflächen. Das Stadtgebiet bietet im Innenstadtbereich Baulücken bzw. Restgrundstücken, die dem privaten Wohnraumbedarf nicht gerecht werden. Auf Grund der fehlenden, geeigneten Flächen innerhalb des Stadtgebietes, könnte es und kam es in der Vergangenheit zu Abwanderungen von Bauwilligen. Hier besteht die Notwendigkeit, den Bauwilligen im ausreichendem Maße Wohnbauland bereitzustellen.

Die Leistungsfähigkeit der Stadt als Mittelzentrum und deren damit verbundenen Funktionen, die noch zum Teil im Aufbau begriffen sind, gilt es zu festigen.

Die Stadt Anklam ist bereits seit 1992 neben der Planung für das Wohngebiet Mittelfeld mit der Planung für das Wohngebiet Gneveziner Damm befaßt.

## **7. Ziel und Zweck der Planung**

Gemäß § 1 des Baugesetzbuches hat der Bebauungsplan die Aufgabe, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazubeizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Im weiteren soll den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprochen werden.

Mit Hilfe des Bebauungsplanes wird eine städtebaulich sinnvolle Einordnung vorgenommen, die ein verträgliches Nebeneinander von unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten gewährleistet und eine möglichst problemlose Einbindung in die umgebene Landschaft entwickelt.

### **7.1. Städtebauliches Konzept**

Der geplante Eigenheimstandort stellt eine Abrundung der vorhandenen Bebauung entlang des Gneveziner Dammes dar. Planungsgedanken aus zurückliegender Zeit wurden berücksichtigt und aufgenommen. Auf Grund der vorhandenen Gebietsstruktur wurde der Planbereich zunächst als Kleinsiedlungsgebiet "WS" entsprechend der Baunutzungsverordnung von 1990 eingestuft. Unterstützt wurde die Planungsabsicht durch bereits vorhandene Grundstücke, die diese in ihrer Nutzung widerspiegeln.

Die laufende Entwicklungstendenz allgemein und damit auch dieses Planungsbereiches hat sich zunehmend dahingehend verändert, daß die Grundstücke nicht mehr vorrangig als Nutzgärten zum Zweck der Eigenversorgung dienen. Hier tritt eine Umwandlung der Zweckbestimmung ein. Vorrangig dienen die Grundstücke der Erholung. Die Stadt Anklam überarbeitet aus diesen genannten Gründen das Planungsziel und verändert damit die Nutzungsart für den Planbereich vom Kleinsiedlungsgebiet "WS" zum Reinen Wohngebiet "WR". In der Nähe des Planbereiches befindet sich die Zuckerfabrik der Stadt Anklam. Durch den nunmehr abgeschlossenen Umbau der Anlage wurden Immissionswerte und die damit verbundenen Belastungen für die umliegende Bebauung gemindert. Eine Beeinträchtigung des Planbereiches selbst wird dadurch ausgeschlossen.

### **7.2. Allgemeine Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Der Abstand der Baugrenzen der Neubebauung ist im Bereich der Straße Gneveziner Damm auf ca. 15 m zur Straßenkante festgesetzt. Zur jeweiligen Grundstücksgrenze liegt dieser bei 5 m. An den Erschließungsstraßen innerhalb des Planbereiches liegt der Abstand bei 5 m.

Es sind nur Dächer mit Ziegel- und Betondachsteinen zugelassen. Spiegelnde Dacheindeckungen sind unzulässig. Die Minstdachneigung beträgt 25°.

Die zulässigen Gebäudehöhen sind auf zweigeschossige Bauweise, mit maximaler Traufhöhe von 4,0 m beschränkt.

Die Fassadenoberflächen, die Dachform und die Dacheindeckung der Nebenanlagen sind wie die Hauptgebäude zu gestalten.

Garagen sind in der Außenwandgestaltung wie das Hauptgebäude oder in Holz auszuführen.

Carports sind grundsätzlich in Holzbauweise auszuführen.

Einfriedungen sind entsprechend der gestalterischen Festsetzungen auszuführen.

### **7.3. Festsetzungen im Bereich der Baugebiete**

Festsetzungen in Bezug auf die Zulässigkeit von Nutzungen haben das Ziel, vorrangig Wohnnutzung anzusiedeln.

Zur Sicherung der Planungsabsicht - WR - erfolgt die nachfolgend aufgeführte Festsetzung:

Grundflächenzahl (GRZ) : 0,4  
Geschoßflächenzahl (GFZ): 0,8  
Anzahl der Vollgeschosse: II  
Traufhöhe : 4 m  
Dachneigung : mindestens 25°

### **7.4. Verkehrliche Erschließung des Bebauungsplanbereiches**

#### **7.4.1. Äußere Erschließung**

Die Einbindung ins übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über das vorhandene Straßennetz (Gneveziner Damm, Bluthsluster Straße, Lilienthalring Ost).

#### **7.4.2. Innere Erschließung**

Innerhalb des Plangebietes sind als Verkehrsfläche festgesetzt:

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsgrün
- Gehweg
- Radweg

Die innere Erschließung erfolgt über neu herzustellende Straßen. Die Straße "Gneveziner Weg" ist hierbei als Haupterschließung für den Planbereich vorgesehen.

Breite der Verkehrsfläche: 9,00 m  
Fahrbahn : 4,35 m  
Verkehrsgrün : 1,75 m  
Gehweg (beidseitig) : 2,90 m

Die Straßen innerhalb des Planbereiches sind verkehrsberuhigt auszubilden.

Öffentliche Parkflächen sind nur im geringen Umfang vorgesehen. Stellplätze für den durch die zulässige Nutzung des Bereiches verursachten Bedarf sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

Die Standorte für das Großgrün sind nach der Grundstücksvergabe (Grundstückszufahrten) abzustimmen.

#### **7.4.3. Fuß- und Radwege**

Fußwege sind straßenbegleitend, beidseitig der Erschließungsstraße geplant. Im Bereich des Gneveziner Dammes wird entlang der Grundstücke ein kombinierter Rad-/Fußweg angeordnet.

#### **7.5. Grünflächen**

Als Grundflächen werden festgesetzt:

- Öffentliches Grün
- privates Grün

##### **7.5.1. Öffentliches Grün**

Das öffentliche Grün im Planbereich wird im wesentlichen wie folgt festgelegt:

###### **1. Großgrün (straßenbegleitend)**

Entlang der neu anzulegenden Straßen werden hochstämmige Laubgehölze gepflanzt.

Es ist geplant, im Bereich des Gneveziner Dammes eine Fortsetzung der vorhandenen Bepflanzung (Allee) vorzunehmen. Der Standort der Bäume ist auf die Grundstücke abzustimmen. Die vorhandenen Allee-bäume sind geschützte Landschaftsteile und somit zu erhalten. Die Abnahme kann nur erfolgen, wenn überwiegende Gründe des Gemeinwohls dies erfordern.

Die Grundstückszufahrten, sowie sonstige Versiegelungen im Bereich der Baumkrone, sind mit Materialien vorzunehmen, die einen Abflußbeiwert weniger 0,5 besitzen.

Innerhalb befestigter, versiegelter Flächen sind Einzelbäume mit luft- und wasserdurchlässigen Baumscheiben von mindestens 5 m<sup>2</sup> zu versehen.

###### **2. Schutzpflanzungen am Randstreifen des Bebauungsplanes**

Im Süden des Planbereiches ist als Übergang zur freien Landschaft ein Windschutzstreifen vorgesehen.

Für die in Punkt 1 und 2 genannten Pflanzungen sind hochstämmige Laubgehölze vorzunehmen. Für die Schutzbepflanzung ist desweiteren eine Unterpflanzung mit Sträuchern und Büschen mit lange haftendem Laub anzulegen.

Bei der Artenwahl sind vorwiegend blühende, honigende und fruchtende Arten heimischer bzw. seit langem eingebürgerte Pflanzen zu bevorzugen. Diese bilden zusätzlich zu ihrer positiven Auswirkung auf das Landschaftsbild auch Brut- und Nahrungsbiotope für Vögel und Insekten. Die lange haftenden Blätter der Unterpflanzung bilden ebenfalls wichtige Lebensräume und sorgen zudem während der Vegetationsruhe für eine bessere Einbindung in die Landschaft. Bei eventuellem Abgang sind entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen.

### 3. Kleinkläranlage

Die im Geltungsbereich befindliche Kläranlage ist zwischenzeitlich abgebrochen. Da diese Fläche nicht bebaubar ist, wird eine Nutzung des Bereiches mit öffentlichem Grün vorgehalten.

### 7.5.2. Privates Grün

#### Grundstücksrandbepflanzung

Die Festsetzungen zum privaten Grün erfolgen, um eine intensive Durchgrünung des gesamten Planbereiches zu erzielen. Dazu wird die Randbepflanzung jedes Grundstückes mit Unterpflanzungen festgesetzt. Bei eventuellem Abgang sind entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen.

#### Grundstücksgestaltung

Für die Gestaltung und Pflege der privaten Gartengrundstücke wird empfohlen, die allgemeinen ökologischen Belange weitgehend zu berücksichtigen.

Es sollte daher auf die Pflanzung von Nadelgehölzen im größeren Umfang verzichtet werden. Einer blüten- und fruchttragenden Vegetation sollte der Vorzug gegeben werden. Durch die Pflanzung heimischer Laubholzarten und eines breitgefächerten Sortimentes wird die Nahrungsgrundlage der heimischen Fauna verbessert. Durch die Schaffung einer gesunden Vegetationsdecke, auch außerhalb der Vegetationsperiode, können Überwinterungsmöglichkeiten für verschiedene Kleintiergruppen geschaffen werden. Hierdurch kann der Arten- und Individuenreichtum des Gebietes vergrößert werden. Auf Grund der natürlichen Stoffkreisläufe sollte auf den Einsatz von Mineraldünger und chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln verzichtet werden. Die Pflanzenernährung sollte auf der Basis der Kompostbewirtschaftung erfolgen.

Im weiteren gelten die grünordnerischen Festsetzungen sowie darüber hinaus die Empfehlungen des Grünordnungsplanes.

## **7.6. Ver- und Entsorgung des Plangebietes**

Die Anbindung an das städtische Netz erfolgt außerhalb des Planbereiches.

### **7.6.1. Wasserversorgung**

Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz des örtlichen Versorgungsträgers.

### **7.6.2. Abwasserbeseitigung**

Das Schmutzwasser aus dem Plangelungsbereich wird über eine neu gebaute Leitung der Kläranlage zur Reinigung zugeführt.

### **7.6.3. Regenwasser**

Das Regenwasser der Straßenverkehrsflächen wird in das Regenrückhaltebecken innerhalb des Plangelungsbereiches abgeleitet. Das Regenwasser auf den Grundstücken ist auf diesen zu verwerten.

### **7.6.4. Elektroenergie**

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz des örtlichen Versorgungsträgers.

### **7.6.5. Gas**

Die gastechnische Versorgung erfolgt durch den Anschluß an das Versorgungsnetz des örtlichen Versorgungsträgers.

### **7.6.6. Abfallbeseitigung**

Die Entsorgung erfolgt über die bereits bestehende öffentliche Abfallentsorgung des Landkreises Ostvorpommern (LK OVP). Es sind die gültigen Abfallsatzungen zu berücksichtigen.

### **7.6.7. Feuerlöscheinrichtungen**

Als Feuerlöscheinrichtungen sind in erforderlicher Anzahl und Abständen Hydranten anzuordnen. Der jeweilige Standort wird im Rahmen der Ausführungsplanungen festzulegen sein.

### **7.6.8. Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Planbereiches wird durch den jeweiligen Anbieter gesichert werden.

## **8. Allgemeine Hinweise**

### **8.1. Landesamt für Bodendenkmalpflege Landkreis OVP - Untere Denkmalbehörde**

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande M-V (DSchG M-V in der Fassung vom 06.01.1998, GVOBl. M-V 14.01.1998, S.13) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.

### **8.2. Staatliches Amt für Umwelt und Natur - Abfallbehörde - Landkreis OVP - Untere Abfallbehörde**

Entsprechend der Ziele der Abfallwirtschaft gemäß § 1 und der Deponieschonung nach § 18 des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes für M-V vom 04.08.1992 sind bei Durchführung der geplanten Bauarbeiten Abfälle/Reststoffe soweit wie möglich zu vermeiden bzw. vorrangig der Verwertung zuzuführen.

Nur bei nachweislicher Nichtverwertbarkeit, sind sie über zugelassene Transporteure genehmigten Abfallentsorgungsanlagen anzubieten. Für anfallende, besonders überwachungsbedürftige Abfälle/Reststoffe nach § 2 Abs. 2 und 3A Abfallgesetz vom 27.08.1986 sind diesbezüglich Informationen bzw. Genehmigungen im Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde, Abt. Abfallwirtschaft, einzuholen. Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches liegen der Abt. Abfallwirtschaft nicht vor. Sollten sich im Falle der Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Umweltamt des Landkreises sowie dem StAUN Ueckermünde, Abt. Abfallwirtschaft, abzustimmen.

Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen ist bei der Ver- und Entsorgungsgesellschaft Greifswald Land, Entsorgungsbüro, 1 Monat vor Inanspruchnahme die Bereitstellung der Abfallbehälter zu beantragen. Unbelasteter Erdaushub ist am Abfallort wieder einzubauen. Ist dies nicht möglich, ist der anfallende unbelastete Erdaushub nur mit Genehmigung des Landkreises OVP zu verbringen.

Der während der Baumaßnahme anfallende Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbemüll, ist gemäß der Abfallsatzung zu entsorgen. Gleiches gilt für die unbelasteten Baustellenabfälle. Diese sind sofort nach Anfall einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen bzw. so zwischenzulagern, daß eine Beeinflussung der Umwelt ausgeschlossen ist.

### **8.3. Kampfmittel und Katastrophenschutz**

Das Planungsgebiet gilt gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Katastrophenschutz M-V, Gallentiner Chaussee 7, 23996 Bad Kleinen vom 20.01.1999 als nicht kampfmittelbelasteter Bereich.

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, daß auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder sonstige im Zusammenhang mit dem Munitionsbergungsdienst stehende Unregelmäßigkeiten auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. In jedem Verdachtsfall auf eventuelle Funde ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Es werden folgende Hinweise gegeben:

Zur Erhöhung der Bausicherheit ist eine Sondierung des Geländes ratsam. Wenn die aus Sicht des Munitionsbergungsdienstes (MBD) erforderlichen Sondierungs- und Bergungsarbeiten durchgeführt werden sollen, so ist die o.g. Dienststelle zu benachrichtigen bzw. zu beauftragen. Der MBD führt nach Auftragserteilung eine Lagebeurteilung vor Ort durch. Technische Details und der zeitliche Rahmen für die Durchführung der notwendigen Arbeiten müssen abgestimmt und koordiniert werden.

### **8.4. Energieversorgung**

Grundsätzlich ist der Erschließungsbeginn und der zeitliche Bauablauf durch den Bauherren bei dem örtlich zuständigen Versorgungsunternehmen bekanntzugeben. Der maximale Leistungsbedarf in KW, bezogen auf den Hausanschluß, ist zu vereinbaren.

### **8.5 Landesamt für Umwelt und Geologie**

Durch das Landesamt wurden Hinweise zu vorhandenen geologischen Verhältnissen abgegeben. Diese können künftigen Bauherren als zusätzliche Informationsgrundlage zu eigenen Baugrunduntersuchungen zugänglich gemacht werden.

## **9. Werbeanlagen**

1. Im Geltungsbereich sind nur zulässig:

Werbeanlagen an der Stätte der Leistungen.

Die Stätte der Leistung ist der Ort oder die Räumlichkeit oder die bauliche Anlage, an oder in denen die Leistung erbracht wird.

2. Warenautomaten sind nur im räumlichen Zusammenhang mit Verkaufsstätten zulässig.

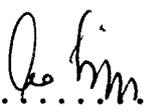
3. Werbeanlagen kleiner 0,5 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche sind durch die Gemeinde zu genehmigen.

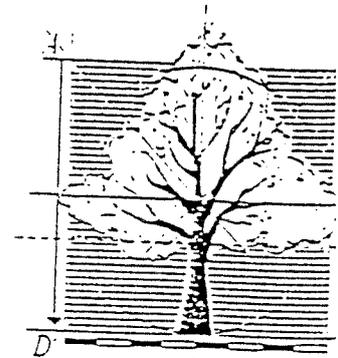
4. Werbeanlagen in öffentlichen Warteeinrichtungen des ÖPNV sind zulässig. Die Größe der Werbefläche richtet sich nach den vertraglich, zwischen dem Aufsteller der Warteanlage und der Stadt, festgelegten Größen.

#### 10. Flächenbilanz

Größe des Planungsgebietes:	7,22 ha
Wohnbauflächen	: 6,10 ha
Grünflächen	: 0,10 ha
Verkehrsfläche	: 1,02 ha

Anklam, <sup>19.04.2001</sup>.....

  
.....  
Stift  
Bürgermeister



# GRÜNORDNUNGSPLAN

L F P  
Landschafts- und Freiraumplanung  
Neubrandenburg GmbH

## ZUM B - PLAN NR. 2 - 92 ANKLAM ,, EIGENHEIME GNEVEZINER DAMM ' '

**AUFTRAGGEBER :** STADTVERWALTUNG ANKLAM  
BAUAMT

**PLANUNGSBÜRO :** LANDSCHAFTS-UND FREIRAUMPLANUNG  
NEUBRANDENBURG GMBH

**BEARBEITER :** R. ZOBEL

Eckernförder Straße 310  
D-17000 Neubrandenburg  
Tel. Neubrandenburg (0395) 4226858  
Fax 4226859  
Deutsche Bank Kreditbank AG  
Kto. Nr. 403 40 09 BIC 25070000  
HR Neubrandenburg B 686  
Geschäftsführer: Karl-Heinz Lüders

# Grünordnungsplan

zum B-Plan Nr. 2-92 Anklam

"Eigenheime Gneveziner Damm"

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
Textliche Erläuterungen	1 - 15
Bildanhang	1 - 2

### Planteile:

Bestandsplan	M. 1 : 500
Maßnahmeplan	M. 1 : 500
Profil Gneveziner Damm	M. 1 : 100
Profil Straße A + B	M. 1 : 100
Pflanzschema Schutzpflanzung	M. 1 : 75

Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 2-92  
ANKLAM "EIGENHEIME GNEVEZINER DAMM"

- 1.0. Aufgabenstellung
- 2.0. Verwendete Arbeitsunterlagen
- 3.0. Zielsetzung und gesetzliche Grundlagen
- 4.0. Oekologische Standortbewertung
  - 4.1. Allgemeine Standortbeschreibung
  - 4.2. Vorhandene Straßenbegrünung
  - 4.3. Grünbestand vorh. Eigenheimgrundstücke
  - 4.4. Acker- und Oedlandflächen
- 5.0. Beschreibung des Eingriffsriskos
  - 5.1. Einflüsse auf den Boden
  - 5.2. Einflüsse auf das Wasser
  - 5.3. Einflüsse auf das Klima
  - 5.4. Einflüsse auf Arten- und Biotopschutz
  - 5.5. Einflüsse auf das Orts- und Landschaftsbild
- 6.0. Grünordnung im Baugebiet
  - 6.1. im Straßenbereich
  - 6.2. an den Grenzen des Baugebietes
  - 6.3. auf privaten Grundstücken
  - 6.4. Listen der zu verwendenden Gehölzarten
    - 6.4.1. Straßenbäume
    - 6.4.2. Gehölze - 0,70 m Höhe
    - 6.4.3. Gehölze - 1,50 m Höhe
    - 6.4.4. Schutzpflanzung
    - 6.4.5. Pflanzgebot auf privaten Grundstücken
    - 6.4.6. Landschaftsrassen
- 7.0. Flächenbilanz
- 8.0. Kostenschätzung für Maßnahmen im öffentlichen Bereich
- 9.0. Hinweise zur Realisierung der Maßnahmen GOP
- 10.0. Textliche Festsetzungen zur Aufnahme in den B-Plan

### 1.0. Aufgabenstellung

Im Auftrage des Bauamtes der Stadt Anklam war für den B-Plan Nr. 2-92 "Eigenheime Gneveziner Damm" ein Grünordnungsplan (GOP) zu erarbeiten. Mit dem B-Plan Nr. 2-92 (Aufstellungsbeschuß vom 19.3.1992) sollen die Rechtsgrundlagen für die Erweiterung des vorhandenen Einfamilienhausstandortes am Gneveziner Damm geschaffen werden.

### 2.0. Verwendete Arbeitsunterlagen

- Bebauungsplan B 2-1992 mit Begründung des Entwurfs
- Flächennutzungsplan der Stadt Anklam (gebilligter Entwurf vom 17.9.92)
- Bestandskartierungen (Vegetation) vom Mai 1993

### 3.0. Zielsetzung und gesetzliche Grundlagen

Gemäß § 1 des Baugesetzbuches hat die Bauleitplanung die Aufgabe, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Weiterhin ist im Baugesetzbuch festgeschrieben, das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten und zu entwickeln und die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes (Wasser, Boden, Luft, Klima) zu berücksichtigen. Im Rahmen des GOP erfolgt eine landschaftsökologische Standortbewertung, die auch benachbarte Flächen der Bauleitplanung einbezieht (s. Bestandsplan Bl.-Nr. 1).

Auf dieser Grundlage erfolgt die Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft durch die geplanten Baumaßnahmen. Grundlage dafür ist die im § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes enthaltene Definition des Eingriffes: "Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses

Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt und Nutzung der Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können". Alle Verursacher eines Eingriffes sind dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, bzw. durch Leistungen zur Landschaftspflege auszugleichen.

Da es sich bei dem vorliegenden B-Plan um reine Standorte für Einfamilienhäuser (Baugebiet WS, Kleinsiedlungsgebiete) handelt, ist es Aufgabe des GOP, Maßnahmen für die richtige Einordnung des Baustandortes in das Landschaftsbild vorzuschlagen und Vorschläge für eine standortgerechte Bepflanzung zu machen.

Zur Darstellung von Eingriff und Ausgleich innerhalb des B-Plangebietes wird eine Flächenbilanz erstellt, wobei die Pflanzgebote im öffentlichen und privaten Bereich getrennt erfaßt werden.

Inhalt des GOP sind weiterhin eine Kostenschätzung für alle Maßnahmen im öffentlichen Bereich, Hinweise zur Realisierung der Gestaltungsmaßnahmen und Hinweise auf notwendige textlichen Festsetzungen zur Aufnahme in den B-Plan.

#### 4.0. Oekologische Standortbewertung

##### 4.1. Allgemeine Standortbeschreibung

Das Planungsgebiet liegt am Ostrand der Stadt Anklam und umfaßt eine Fläche von etwa 7,2 ha. Die Fläche ergänzt eine vorhandene Einzelhausbebauung beidseitig des Gneveziner Damm. Die beplante Fläche wurde bisher landwirtschaftlich genutzt, teilweise handelt es sich auch schon um unbewirtschaftete Ackerbrachen. Im Westen und Norden wird die Fläche von vorhandener Bebauung begrenzt, im Osten und Süden von Ackerfläche. Die vorhandene Bebauung entspricht dem Charakter von Kleinsiedlungsgebieten (Einzel- und Doppelhäuser, vereinzelt Gewerbe). Das Baugelände ist fast eben, die südlich angrenzenden Ackerflächen liegen zum Baugebiet etwas vertieft. Erschlossen wird das Baugebiet durch die befestigte Ortsverbindung nach Gnevezin, z. Zt. ausgebaut mit einseitigem Gehweg an der Nordseite.

#### 4.2. Vorhandene Straßenbegrünung

Im Bereich des Baugebietes (Nordostteil) sind am Gneveziner Damm noch Reste einer alten Lindenallee (*Tilia cordata*, Stammø 60-80 cm) vorhanden, die sich Richtung Osten am Gneveziner Damm noch recht komplett fortsetzt. Im Laufe der letzten Jahre wurden die Fehlstellen der Allee an der südlichen Straßenseite teilweise durch *Acer negundo* (Eschenahorn ø 20 cm) ergänzt. Sie bilden aber kein geschlossenes Alleebild, und sind als Straßenbaum ungeeignet.

#### 4.3. Grünbestand vorhandener Grundstücke

Da weiteres Großgrün fehlt, wird der Charakter des Siedlungsgebietes weitgehend durch das Grün auf privaten Grundstücken geprägt. Vor allem die ältere Wohnbebauung nordöstlich des Gneveziner Damms weist landschaftstypischen Bewuchs auf. Folgende Gehölzarten überwiegen:

<i>Aesculus hippocastanum</i>	- Kastanie
<i>Betula pendula</i>	- Birke
<i>Crataegus oxyacantha</i>	- Rotdorn
Obstbäume	
<i>Syringa vulgaris</i>	- Flieder
<i>Symphoricarpos albus laevigatus</i>	- Schneebeere
<i>Coryllus avellana</i>	- Haselnuß
<i>Viburnum opulus</i>	- Schneeball
<i>Hippophae rhamnoides</i>	- Sanddorn
<i>Ligustrum vulgare</i> (z.T.als Hecke)	- Rainweide
<i>Spiraea vanhouttei</i>	- Spierstrauch

Auf neueren Grundstücken im westlichen Teil fehlen leider Großgehölze (Bäume) ganz und die Pflanzenauswahl beschränkt sich meist auf Gehölze, die nicht unbedingt in das Landschaftsbild passen, z. B.:

<i>Picea abies</i>	- Rotfichte
<i>Chamaecyparis lawsoniana</i>	- Scheinzypresse
<i>Pinus mugo</i>	- Bergkiefer
<i>Thuja occidentalis</i>	- Lebensbaum
<i>Pyracantha coccinea</i>	- Feuerdorn

Geprägt wird das Bild dieser Grundstücke im Rückbereich, von Flächenbefestigungen, Anbauten, Lagerplätzen und wenigen Gartenflächen.

#### 4.4. Acker- und Oedlandflächen

Die Acker- und Oedlandflächen des geplanten Baugebietes bestehen aus leichten bis mittleren (lehmig-sandigen) Ackerböden.

Die Wildflora weist folgende Zeigerarten auf:

<i>Brassica napus</i>	- Raps
<i>Capsella bursa-pastoris</i>	- Hirtentäschel
<i>Taraxacum officinale</i>	- Löwenzahn
<i>Artemisia vulgaris</i>	- Beifuß
<i>Lamium purpurea</i>	- purpurrote Taubnessel
<i>Viola tricolor</i>	- wildes Stiefmütterchen
<i>Cirsium arvense</i>	- Ackerkratzdistel
<i>Stellaria media</i>	- Vogelmiere
<i>Matricaria inodora</i>	- Kamille
<i>Geranium divaricatum</i>	- Storchschnabel
<i>Arctium tomentosum</i>	- Klette
<i>Plantago major</i>	- Breitwegerich
<i>Dactylus glomerata</i>	- Knaulgras
<i>Daucus carota</i>	- wilde Möhre

Die oben genannten Pflanzenarten sind meist Stickstoffanzeiger und weisen auf eine Überdüngung aus ehemaliger Ackernutzung hin. Feldgehölze fehlen im unmittelbaren Planungsgebiet, neben dem Plangebiet (östlich, Damm des Schlammbeckens) befindet sich ein zusammenhängender Gehölzstreifen aus *Sambucus nigra* (Holunder) und *Prunus spinosa* (Schlehe).

## 5.0. Beschreibung des Eingriffsrisikos

Auch wenn das Plangebiet keine besonders wertvollen Biotope und schützenswerte Landschaftsteile außer den Alleeresten am Gneveziner Damm aufweist, bedeutet die Bebauung einen Eingriff in den Naturhaushalt. Folgendes Eingriffsrisiko ist auf die Hauptfaktoren des Naturhaushalts zu erwarten:

### 5.1. Einflüsse auf den Boden

- Dauerhafter Verlust aller Bodenfunktionen durch Überbauung und Flächenversiegelung (Vegetationsstandort, Ackerflächen, biologisches Ertragspotential)
- Verdichtung angrenzender Flächen durch Baumaßnahmen
- Reliefveränderungen durch Abtrag und Aufschüttungen
- Veränderte Abflußregulierung für Oberflächenwasser
- mögliche Belastung der Böden durch Schadstoffeintrag (flüssig + staubförmig)

### 5.2. Einflüsse auf das Wasser

- Verringerung der Grundwasserneubildung durch Überbauung und Versiegelung
- Veränderung des Abflußverhaltens auf überbauten und versiegelten Flächen
- möglicher Schadstoffeintrag in die Vorflut

### 5.3. Einflüsse auf das Klima

- veränderter Strahlungs- und Wärmehaushalt bei überbauten und befestigten Flächen
- Windabschwächung, aber auch Düsenwirkung durch Bebauung
- Verringerung der Luftfeuchtigkeit durch fehlende Vegetation
- mögliche Luftverunreinigung durch Siedlung, Gewerbe, Verkehr

#### 5.4. Einflüsse auf Arten- und Biotopschutz

- Verlust von Vegetationsstandorten
- Verlust und Beschränkung von Tierlebensräumen  
(Kleinlebewesen, Insekten, Vögel, Nahrungsangebot)
- Beeinträchtigung durch Randeffekte der Bebauung  
(Licht/Lärm usw.)

#### 5.5. Einflüsse auf das Orts- und Landschaftsbild

- Veränderung des freien Landschaftsbildes durch geplante Bebauung
- Unterbrechung von Sichtbeziehungen
- freier Zugang zur natürlichen Umgebung unterbrochen
- Ausweitung der Stadtrandzone

#### 6.0. Grünordnung im Baugebiet (s. Blatt 2)

Um das beschriebene Eingriffsrisiko auf die Faktoren des Naturhaushaltes so gering wie möglich zu halten, werden innerhalb des B-Plangebietes Maßnahmen für die Grünordnung vorgeschlagen.

#### 6.1. Grünordnung im Straßenbereich

Im Bereich Gneveziner Damm (s. Blatt 3) ist die Neupflanzung einer Linden-Allee zu planen. Vorhandene Linden sind unbedingt bei den Baumaßnahmen zu schonen und die vorhandenen Eschenahorn (*Acer negundo*) im Straßenraum, nach Rückschnitt, möglichst im Herbst zu verpflanzen (Schutzpflanzung am Südrand des Plangebietes). Die Linden sind im Abstand von 10 - 12,0 m zu pflanzen (unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten) und sollten eine Pflanzgröße von 16 - 18 StU haben und mit Dreibock geschützt werden. An der nördlichen Straßenseite sind die Bäume in den Gehwegbereich zu setzen, Baumscheiben mind. 1,0 x 1,0 m befestigungsfrei.

Der straßenbegleitende Geh- und Radweg (Südseite) ist durch eine 2,00 m breite Gehölzpflanzung (Wuchshöhe max. 1,50 m) vom Straßenraum zu trennen. Die verbleibende Vorfläche ist mit Landschaftsrasen anzusäen.

Die Planstraßen A + B (s. Blatt 4) zur Erschließung der Einzelhäuser erhalten wechselseitig (Verkehrsberuhigung!) einen 2,50 m Grünstreifen. (Dazu Abstimmung im Rahmen der Ausführungsplanung mit dem Straßenbau notwendig.) Dort sind kleinkronige Baumarten in 8,00 m Abstand vorgesehen mit einer Gehölzunterpflanzung in einer Wuchshöhe von max. 0,70 m. Die Pflanzgröße der Bäume sollte 10 - 12 StU betragen und die Bäume mit Dreibock gesichert werden. Notwendige Grundstückszufahrten sind nach den Baumabständen einzuordnen und die Gehölzpflanzungen im Bereich der Zufahrten zu unterbrechen (Höchstbreite 4,50 m!). Ein Längsparken sollte in diesen Straßen unterbunden werden (Parken auf privaten Grundstücken möglich!)

## 6.2. Grünordnung an den Grenzen des Baugebietes

Der Eingrünung des Ortsrandes dient an der südlichen B-Plangrenze eine Zone mit öffentlichem Grün, womit eine gute Verbindung zur offenen Landschaft hergestellt werden kann. Wichtig ist hier die Auswahl landschaftstypischer Gehölze, gepflanzt in Gruppen, Mischung von Hochstämmen, Heistern, Großsträuchern (stufenförmiger Aufbau) (s. Pflanzschema, Blatt 5) im Wechsel mit Landschaftsrasenflächen. Blühende und fruchtende Gehölze und die Flora der Rasenflächen schaffen Lebens- und Nahrungsräume für die Tierwelt. Durch das Abrücken der Pflanzung wird außerdem die übermäßige Verschattung der privaten Grundstücke verhindert. Die im B-Plan vorgesehenen Vorbehaltsflächen für eine Fortführung des Straßenbaus sollte ebenfalls mit Landschaftsrasen angesät werden, sie können als Gehwegverbindungen in die offene Landschaft dienen.

### 6.3. Grünordnung auf privaten Grundstücken

Um ein geschlossenes Bild der individuellen, kleinflächigen Grundstücke zu erreichen, wird ein Pflanzgebot für die äußeren Begrenzungen der Grundstücke im B-Plan festgeschrieben. Die Grundstücke sollen neben einer Zaunbegrenzung (max. 1,00 m Höhe, Material Holz oder Metall) eine 2,00 m breite Pflanzung aus einheimischen Laubgehölzen (max. Wuchshöhe 2,50 m) erhalten. Pflanzenauswahl s. Pflanzenliste.

Zur Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt werden noch folgende Mindestforderungen gestellt:

- Die Überbauung und Flächenversiegelung sollte die erlaubte Grundflächenzahl von 0,2 (Kleinsiedlungsgebiet) + 50 % möglichst nicht überschreiten.
- Hof- und Wegebefestigungen sollten zur Einhaltung dieser Grundflächenzahl möglichst nicht versiegelt werden (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster usw.)
- Anlegen möglichst großer Vegetationsflächen mit ganzjährigem Bewuchs/Berankung von fensterlosen Fassaden und Mauern
- Pflanzung von heimischen Laubbäumen (bei Überschreitung der vorgegebenen GRZ als Auflage!)
- Ableitung von Oberflächenwasser in vorhandene Vegetationsflächen.

### 6.4. Listen der zu verwendenden Pflanzenarten

#### 6.4.1. Straßenbäume

großkronige Bäume: (Gneveziner Damm)

- Tilia cordata 'Erecta' - Winterlinde
  - Tilia cordata 'Rancho' - Winterlinde
  - Tilia cordata 'Greenspire' - Winterlinde
- (Pflanzgröße 16 - 18 StU)

kleinkronige Bäume: (Straße A + B)

- Robinia pseudoacacia 'Monophylla' - Scheinakazie
  - Sorbus aucuparia - Eberesche
  - Crataegus laevigatus 'Pauls Scanlet' - Rotdorn
  - Corylus colurna - Baumhasel
- (Pflanzgröße 10 - 12 StU)

#### 6.4.2. Gehölze - 0,70 m Höhe

(Sichtdreiecke, Unterpflanzung Baumreihen Straße A + B)

Berberis buxifolia, 'Nana'	- Berberitze
Berberis thunbergii 'Kobold'	- Berberitze
Betula nana	- Zwergbirke
Cornus stolonifera 'Kelsey'	- Hartriegel
Cotoneaster dammeri 'Eichholz'	- Felsenmispel
Cotoneaster dammeri 'Skogholm'	- Felsenmispel
Hypericum calycinum	- Hartheu
Lonicera nitida 'Elegant'	- Heckenkirsche
Ligustrum vulgare 'Lodense'	- Rainweide
Potentilla fruticosa var. arbuscula	- Fingerstrauch
Rosa nitida	- Glanzrose
Symphoricarpos 'Hancock'	- Schneebeere

(Pflanzung in Gruppen / im  $\phi$  4 Stck./m<sup>2</sup>)

Pflanzgröße 2 x v. 20 - 30)

#### 6.4.3. Gehölze - 1,50 m Höhe

(Bereich Gneveziner Damm/Geh- und Radweg)

Berberis thunbergii	- Berberitze
Berberis thunbergii 'Atropurpurea'	- rote Berberitze
Deutzia rosea	- Deutzie
Lonicera caerulea	- Heckenkirsche
Potentilla fruticosa	- Fingerkraut
Ribes alpinum 'Schmidt'	- Alpen-Johannisbeere
Rosa carolina	- Wiesenrose
Salix rosmarinifolia	- Rosmarinweide
Spiraea 'Grefsheim'	- Spierstrauch
Symphoricarpos chenaultii	- Schneebeere

(Pflanzung in Gruppen / im  $\phi$  2 Stck./m<sup>2</sup>)

Pflanzgröße 2 x v 30 - 40)

6.4.4. Schutzpflanzung

(südliche B-Plan-Grenze)

Mischung aus Laubgehölzen/gruppenweise pflanzen

Dauerholzarten (Hochstämme)	30 %
schnellwachsende Gehölze (Heister)	30 %
Großsträucher	40 %

Hochstämme: Acer platanoides - Spitzahorn

Carpinus betulus - Hainbuche

Quercus robur - Stieleiche

Tilia cordata - Winterlinde

Heister: Acer negundo - Eschenahorn

Prunus avium - Vogelkirsche

Prunus serotina - Traubenkirsche

Salix alba - Silberweide

Populus tremula - Zitterpappel

Großsträucher: Acer campestre - Feldahorn

Cornus mas - Kornelkirsche

Corylus avellana - Haselnuß

Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen

Prunus spinosa - Schlehe

Rosa canina - Hundsrose

Rosa rubiginosa - schottische Zaunrose

Sambucus nigra - Holunder

(Pflanzung in Gruppen / im  $\phi$  1 Stck./3,5 m<sup>2</sup>)

Pflanzgröße: Hochstämme = 3 x v 12 - 14 StU

Heister = 2 x v 150 - 200

Großsträucher = 2 x v 60 - 100

#### 6.4.5. Pflanzgebot auf privaten Grundstücken

2,0 m breite Pflanzung, heimische Blütengehölze, Höhe max. 2,50 m

Chaenomdes lagenaria	-	Scheinquitte
Cytisus praecox	-	Ginster
Lonicera ledebourii	-	Heckenkirsche
Ribes sanguineum	-	Blutjohannisbeere
Spiraea vanhouttei	-	Spierstrauch
Spiraea arguta	-	Spierstrauch
Forsythia intermedia	-	Goldglöckchen
Philadelphus virginialis	-	Pfeifenstrauch
Syringa microphylla 'Superba'	-	Flieder
Rhododendron-Hybr.	-	Alpenrose
Cotoneaster lucidus	-	Felsenmispel
Viburnum lantana	-	Schneeball
Rosa glauca	-	Heckenrose

(Pflanzung 1 Stck/ m<sup>2</sup>, Pflanzgröße 2 x v 60 - 100)

#### 6.4.6. Landschaftsrasen

Zur Ansaat sollte Standard-Landschaftsrasen mit Kräutern kommen (RSM 7.1.2), Regelaussaatmenge 20 g/m<sup>2</sup>.

Hauptgrasarten:

Agrostis cappilaris	10 Gew.%	Straußgras
Festuca ovina duriuscula	15 %	Schafschwingel
Festuca rubra commutata	20 %	Rotschwingel
Festuca rubra rubra	10 %	Rotschwingel

Festuca rubra trichrophylla	10 %	Rotschwingel
Lolium perenne	5 %	Deutsches Weidelgras
Poa pratensis	10 %	Wiesenrispengras
+ 20 Gew. % Blumen- und Kräuterarten (Centanrea, Galium, Leontodon, Plantago usw.)		

### 7.0. Flächenbilanz

Nach dem vorliegenden Maßnahmeplan zur Grünordnung ergibt sich für das Baugebiet B 2 "Gneveziner Damm" folgende Flächenbilanz:

Gesamtfläche Planungsgebiet:	7,22 ha = 100 %
Wohnbauflächen	4,61 ha = 63,85 %
davon Flächen mit Pflanzgebot	0,67 ha = <u>9,28 %</u>
Verkehrsflächen	1,34 ha = 18,56 %
davon Verkehrsgrün	0,36 ha = <u>4,99 %</u>
öffentliche Grünflächen	1,27 ha = 17,59 %
davon Schutzpflanzung	0,73 ha = <u>10,11 %</u>
Landschaftsrassen	0,54 ha = <u>7,48 %</u>

Nach dieser Bilanz weist die Grünordnung des Baugebietes 31,9 % der Gesamtfläche als unversiegelte, begrünte Fläche aus. Entsprechend der festgelegten baulichen Nutzung (nach § 17 Bau NVO) als WS (Kleinsiedlungsgebiet) sind im Bereich Wohnbauflächen und der vorgeschlagenen Grünordnung für den privaten Bereich noch mit mindestens 1,38 ha (19,1 %). (30 % des Wohnbaulandes) begrünten Flächen zu rechnen. Dadurch würde sich ein Grünanteil von 51 % an der Gesamtfläche des Plangebietes ergeben.

## 8.0. Kostenschätzung für Maßnahmen im öffentlichen Bereich

### Straßengrün:

1.	13 Stck. Acer negundo $\phi$ 15 zurückschneiden und umpflanzen	443,- DM/St	5.759,--
2.	72 Stck. Linden StU 16-18 mit Dreibock pflanzen	820,- DM/St	59.040,--
3.	77 Stck. Rotdorn StU 10-12 mit Baumpfahl pflanzen	276,- DM/St	21.252,--
4.	1.035 m <sup>2</sup> Gehölze (Bodendecker - 0,70 m Höhe) 4 Stck/m <sup>2</sup> Pflanzgröße 2 x v 20-30	16,28 m <sup>2</sup>	16.849,--
5.	1.030 m <sup>2</sup> Gehölze - 1,50 m Höhe 2 Stck/m <sup>2</sup> 2 x v 30-40	7,63 m <sup>2</sup>	7.858,--
6.	1.565 m <sup>2</sup> Landschaftsrasen 20 g/m <sup>2</sup> RSM 7.1.2 + 20 % Blumen- u. Kräuterarten	2,38 m <sup>2</sup>	3.725,--

### Öffentliches Grün:

1.	7.350 m <sup>2</sup> Schutzpflanzung (Hochstämme, Heister, Großsträucher)		
	30 %                      30 %                      40 %		
	12-14                      150-200                      60-100	1 Stck/3,5 m <sup>2</sup>	
		5,20 m <sup>2</sup>	38.220,--
2.	5.450 m <sup>2</sup> Landschaftsrasen 20 g/m <sup>2</sup> RSM 7.1.2 + 20 % Blumen- u. Kräuterarten	2,38 m <sup>2</sup>	12.971,--
		<u>Brutto + Mwst</u>	<u>165.674,-- DM</u>

### 9.0. Hinweise zur Realisierung der Maßnahmen des GOP

Die Begrünung der Straßenräume und die Anlage der Schutzpflanzung hat möglichst zeitgleich mit der Bebauung der Privatgrundstücke zu erfolgen. Für eine entsprechende Entwicklungspflege am öffentlichen Grün ist zu sorgen. Die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen ist durch die Gemeinde in regelmäßigen Abständen (ca. alle 3 Jahre) zu kontrollieren und notwendige Nachbesserungen festzusetzen und durchzuführen. Zur Grünordnung Planstraße A + B ist eine Abstimmung mit der Entwurfsplanung Straßenbau notwendig (Verkehrsberuhigung!).

### 10. Textliche Festsetzungen zur Aufnahme in den B-Plan

Maßnahmen zur Kompensierung des Eingriffes in Natur und Landschaft sind nach § 9, Abs. 1, 15, 20 und 25 Bau GB im B-Plan festzusetzen. Folgende Festsetzungen wären zu treffen:

- Keine Überschreitung des angegebenen Maßes der baulichen Nutzung (- bis zulässige Höchstgrenze!)
- Erforderlicher Geländeausgleich hat im Rahmen der vorgegebenen Baugrenzen zu erfolgen, Böschungen sind in unregelmäßiger Neigung zu erstellen, Neigung flacher als 1 : 2.
- Einhaltung der Vorgaben zur Umzäunung und Umpflanzung der privaten Grundstücke
- Frist für die Bepflanzung der Grundstücke (mind. 1 Jahr nach Bebauung)
- Keine Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen während der Bauzeit
- Erhaltung vorhandener Gehölzbestände (Linden!), Schutz vor Beginn der Baumaßnahmen nach DIN 18 920
- Schutz des Oberbodens vor Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18 915
- Verpflanzung wegfallender Gehölze (Eschenahorn!)
- Festlegung von Pflanzgeboten
- Mindestanforderungen an das Pflanzgut

Zobel

Bearbeiter





Gneveziner Damm  
fehlende Baum-  
pflanzung

Bild 1

Gneveziner Damm  
vorh. Einzelbäume

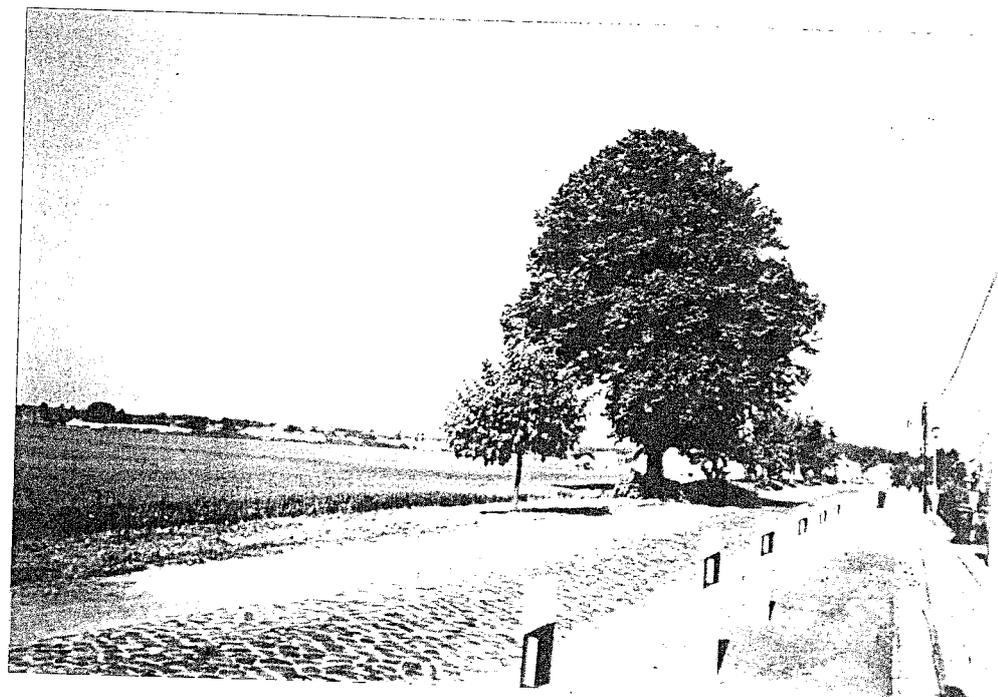
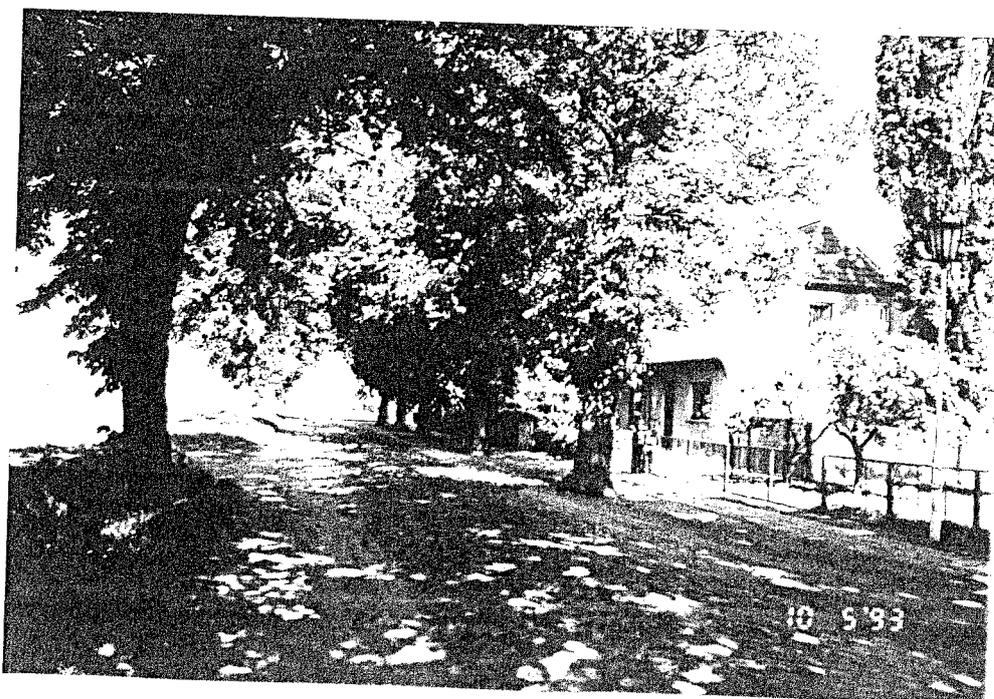


Bild 2



Gneveziner Damm  
vorh. Allee nach  
Osten

Bild 3





Baugelände  
(Oedland)

Bild 4

fehlende Begrünung  
an vorh. Privat-  
grundstücken



Bild 5

Randflächen  
vorh. Eigenheime



Bild 6

