



**GEMEINDE FAHRBINDE**  
**BEGRÜNDUNG**  
**ZUR SATZUNG DES**  
**VORHABEN- UND**  
**ERSCHLIEßUNGSPLAN NR. 1**

Gemeinde Fahrbinde  
Kreis Ludwigslust

## BEGRÜNDUNG

zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1

Gemeinde Fahrbinde

Allgemeines Wohngebiet

Gebiet: Nördlich der Rosenstraße  
Westlich der B 106

### Inhalt:

1. Allgemeines
2. Gründe für die Aufstellung
3. Inhalt des Bebauungsplanes
4. Erschließungsmaßnahmen
5. Bewertung der Immissionen
6. Maßnahmen zur Pflege der Landschaft
7. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten
8. Flächenbilanz des Landschaftseingriffes und erforderlichen Ausgleichs

Vermerk: Beschluß über die Begründung

## 1. Allgemeines

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fahrbinde hat am 24.11.1993 in öffentlicher Sitzung den Beschluß Nr. 31-6-93 gefaßt. Dieser Beschluß beinhaltet die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 für den Bereich nördlich der Rosenstraße und westlich der B 106.

Dieser Beschluß wurde aufgrund des Paragraphen 1 (3) und Paragraphen 2 (1) 1 BauGB sowie Paragraph 7 (1) und (3) BauGB MaßnG in der Fassung des Baugesetzbuches vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 i.V.m. Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 1990 (BGBl. II, S. 1122) gefaßt.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte nach Paragraph 2 (1) 2 BauGB durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde Fahrbinde in der Zeit vom 03.12.1993 bis 17.12.1993.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 der Gemeinde Fahrbinde wird aufgestellt aufgrund des § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I s. 622) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M/V (GVOBl. M/V, 1994 S. 518) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung und mit Genehmigung der Unteren Verwaltungsbehörde.

Die Gemeinde schließt einen Vertrag mit der SBK Bau- und Handelskontor GmbH, Rosenstraße 11, 19288 Fahrbinde, als Vorhabenträger über die Erschließung des Plangebietes ab. Für die in der Satzung beschriebenen Flächen ist der Vorhabenträger SBK Bau- und Handelskontor GmbH nach Paragraph 7 (1) Punkt 2 BauGB MaßnG bereit und in der Lage, auf der Grundlage des vorgelegten VE-Planes die erforderlichen Maßnahmen durchzuführen.

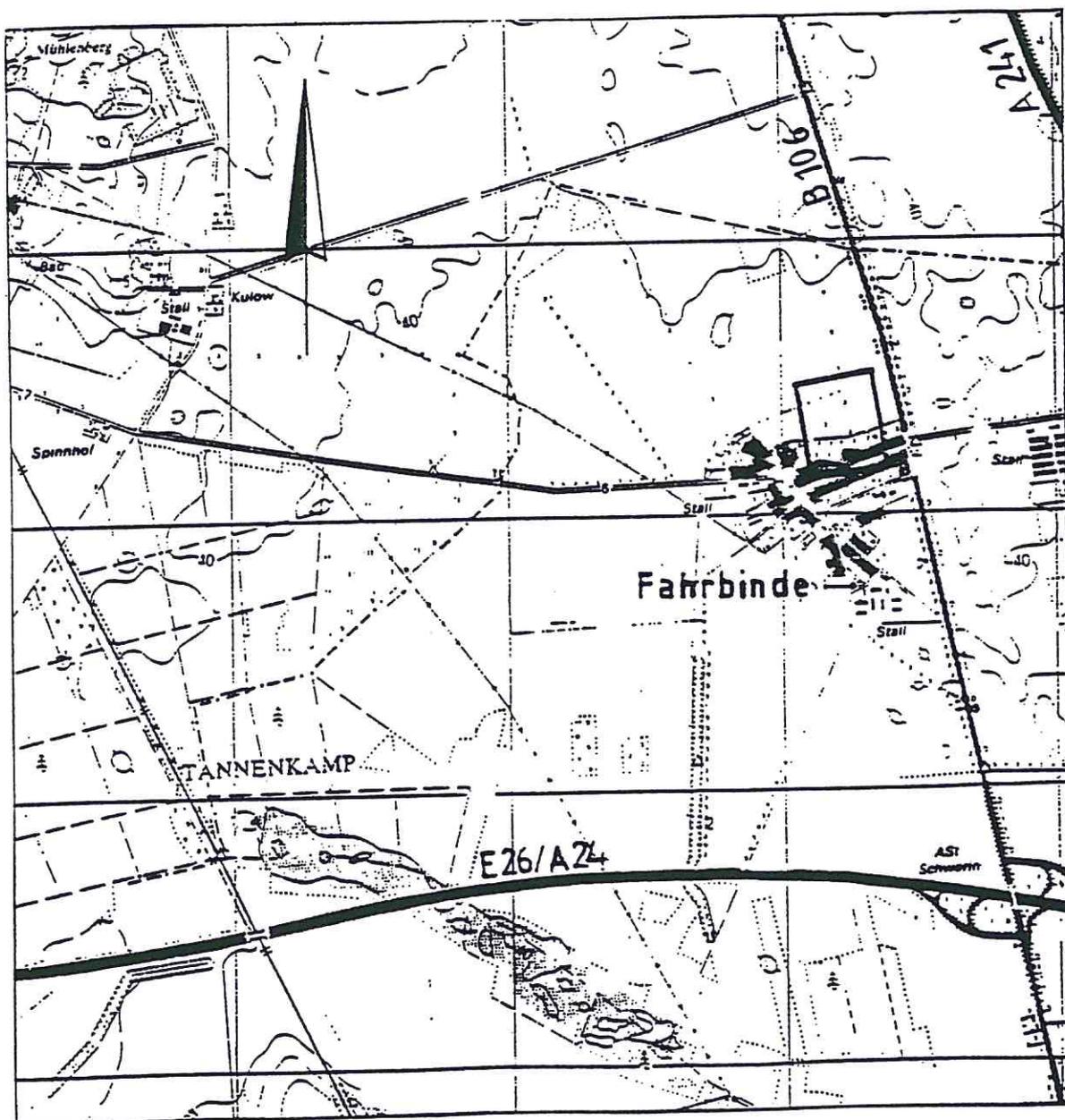
Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 der Gemeinde Fahrbinde wurde die IS Ingenieurbüro und Planungsgesellschaft mbH, Werkstraße 104, 19061 Schwerin beauftragt. Als Kartengrundlage dient der Lageplan der Katastergrenzen der Gemeinde Fahrbinde.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 der Gemeinde Fahrbinde wird auf der Grundlage des Standes der Planung zum Flächennutzungsplan aufgestellt. Die in der Satzung festgelegte Nutzung als allgemeines Wohngebiet gemäß Paragraph 4 BauNVO fügt sich in diese Planung ein.

Die Anzahl der zu bauenden Wohneinheiten für dieses Wohngebiet ist auf Empfehlung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung (Schreiben vom 09.07.1992 an die Gemeinde Fahrbinde) auf 15 WE festgelegt worden.

Die Bauflächen des Plangebietes befinden sich in dem bisher unbebauten Bereich nördlich der Rosenstraße der Gemeinde Fahrbinde. Zur Lageverdeutlichung ist in der nachfolgenden Übersicht im Maßstab 1 : 25.000 der Ausschnitt der Planzeichnung - Teil A des VE-Planes Nr. 1 der Gemeinde Fahrbinde dargestellt.

Übersicht M 1 : 25.000



Das Plangebiet des VE-Planes Nr. 1, der Gemeinde Fahrbinde umfaßt im wesentlichen folgende Flächen der Gemarkung Fahrbinde Flur 1: Den südöstlichen Bereich des Flurstückes 72, den westlichen Teil des Flurstückes 62 sowie die Flurstücke 66/2 und 66/3.

Die Gesamtfläche des Planungsbereiches beträgt ca. 1,69 ha. Die Verkehrsflächen, bestehend aus der Erschließungsstraße, mit Wendefläche, zwei Wohnwegen, Grundstückszufahrten und Zufahrten zu den Gemeinschaftsanlagen nehmen eine Fläche von ca. 0,28 ha ein. Als Grünflächen bleiben ca. 0,02 ha erhalten und es werden Flächen von ca. 0,68 ha mit unterschiedlichen Funktionen angelegt. Auf der verbleibenden Fläche von ca. 0,71 ha erfolgt die Aufteilung der Grundstücke für die Wohnbebauung im Planungsbereich.

## 2. Gründe für die Aufstellung

Die Gemeinde Fahrbinde beabsichtigt, durch die vorliegende Planung die Schaffung von Wohnbauflächen im Gemeindegebiet nordöstlich des Dorfkerns (Rundling).

Die Gemeinde Fahrbinde liegt am Kreuzungsbereich der Bundesstraße B 106 mit der Autobahn A 24 und deren Abschnitt A 241. Somit ist es der Gemeinde möglich, mit der Schaffung der Wohnbauflächen den örtlichen und auch überörtlichen Wohnraumbedarf mit abzudecken. Der Wohnraumbedarf der Gemeinde wird sich außerdem durch die Entstehung eines Gewerbegebietes im Süden der Gemeinde erhöhen.

In dem geplanten Wohngebiet werden Bauflächen für die Einzel- und Doppelhausbebauung sowie für Reihenhausbebauung geschaffen. Für erstere werden 9 Grundstücke bereitgestellt und für die Reihenhausbebauung sind 2 Grundstücke für ca. 6 Wohneinheiten im östlichen Teil des Wohngebietes geplant.

Die Gemeinde beauftragt den Vorhabenträger SBK Bau- und Handelskontor GmbH mit der Erschließung. Das geplante Wohngebiet befindet sich auf einer Fläche des Vorhabenträgers. Die Erschließung erfolgt zum Teil über Gemeinde- und Privateigenland.

Das geplante Wohngebiet gliedert sich im Süden an die Bebauung der Rosenstraße an und wird im Norden und Westen durch dort anzulegende Heckenstreifen von der offenen Landschaft abgegrenzt. Im Osten wird das Wohngebiet durch eine bestehende Baumreihe abgeschlossen.

Zur Sicherung der Schmutzwasserentsorgung des Wohngebietes erfolgt nördlich des Plangebietes (Entfernung ca. 300 m) auf der Fläche des Vorhabenträgers der Bau einer Kläranlage (biologisches Dreikammersystem).

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 der Gemeinde Fahrbinde wurde so konzipiert, daß in Abstimmung mit den übergeordneten Fachbehörden bei höherem Wohnbedarf eine weitere Erschließung von Baugrundstücken neben dem geplanten Wohngebiet möglich ist.

### 3. Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Das im Satzungsbereich liegende Gebiet wird vorwiegend dem Wohnen dienen und somit ist die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet gemäß Paragraph 4 BauNVO geplant.

Die Erschließung erfolgt, von der Rosenstraße ausgehend, über unbebaute Flurstücke. Die Erschließungsstraße verläuft westlich des Wohngebietes endet in einer Wendefläche. Zu den zurückliegenden Grundstücken führen zwei Wohnwege.

Durch die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach Paragraph 16 BauNVO soll in diesem Wohngebiet dem Charakter der Gemeinde Fahrbinde Rechnung getragen werden. Die Vollgeschoßzahl wird nach Paragraph 20 (1) BauNVO auf ein Vollgeschoß festgelegt. Für die Bebauung der Grundstücke wird die Grundflächenzahl (gemäß Paragraph 19 BauNVO) mit 0,4 und die Geschoßflächenzahl (gemäß Paragraph 20 (2) - (4) BauNVO) mit maximal 0,5 vorgegeben. Die Begrenzung, innerhalb der eine Bebauung der Grundstücke vorgesehen werden kann, ist durch die Festlegung von Baugrenzen gemäß Paragraph 23 BauNVO in der Planzeichnung dargestellt. Eine zulässige Überschreitung der Baugrenzen ist im Text (Teil B) des VE-Planes erläutert. Für das Wohngebiet ist eine offene Bauweise gemäß Paragraph 22 BauNVO vorgesehen.

Als wesentliche Elemente in der räumlichen Gestaltung sind für das geplante Wohngebiet die Dachformen und -neigungen sowie die Sockel- und Traufhöhen im Plan vorgegeben.

Immissionen für das Wohngebiet können als Geruchsmissionen von einer Rinderstallanlage (südwestlich des Wohngebietes, am Dorfrand) und als Lärmimmission durch den Verkehrslärm von der Bundesstraße B 106 (östlich des Wohngebietes) entstehen. Diese Immissionen werden voraussichtlich ihre Grenzwerte im Wohngebiet nicht überschreiten (nähere Ausführungen unter Punkt 5), so daß keine Immissionsschutzmaßnahmen vorgesehen sind.

#### 4. Erschließungsmaßnahmen

Die Verkehrserschließung erfolgt über die neu anzulegende Erschließungsstraße, von der Rosenstraße ausgehend. Diese Straße wird in die Straßenkategorie maximal D V eingestuft und ist in die Straßenquerschnittsgruppe f 2 einzuordnen. Daraus ergibt sich eine zweistreifige Fahrbahn mit einer Breite von 5,5 m. Neben der Fahrbahn der Erschließungsstraße verläuft ein kombinierter Fuß- und Radweg von 2 m Breite. Die Straße endet in einer Fläche zum Wenden größerer Fahrzeuge. Die beiden zu den zurückliegenden Grundstücken führenden Wohnwege der Straßenkategorie E VI sind 3 m breit mit gemeinsamen Geh- und Fahrrechten.

Die Straßen und Wege werden in Betonsteinpflasterung ausgeführt, wobei die Fuß- und Radwege farblich von den anderen Verkehrsflächen zu unterscheiden sind. Im Mündungsbereich der Erschließungsstraße in die Rosenstraße sind Schutzmaßnahmen für die dort stehende Eiche erforderlich. Im Kronentraufbereich dieser Eiche ist regenwasserdurchlässige Pflasterung (Betonsteinpflaster "Aquadrän" oder Öko-Pflaster) zu verwenden, einschließlich des Einbaus von Belüftungsstäben. Die Fahrbahn ist dort mit Wurzelbrücken zu realisieren. Vor dem Einbau der Wurzelbrücken und des Pflasters sind mit dem "Tree-life" - System 30 Belüftungsrohre einschließlich Bodenverbesserungsmittel und Dünger einzubauen.

Alle Straßen und Wege werden einseitig in Sickermulden entwässert, die nach einem Bankett der Breite 0,5 m, über die Breite von 1,5 m mit der Tiefe 0,3 m angelegt werden.

Für die Straßen und Wege ist Straßenbegleitgrün (nähere Ausführungen unter Punkt 6) in die Planung der Begrünung des Wohngebietes mit einbezogen worden.

Zum Schutz der Insektenpopulation ist die Straßenbeleuchtung im beplanten Gebiet mit Natriumniederdrucklampen auszuführen.

Die Gemeinde Fahrbinde wird über das Wasserwerk Dreenkrögen mit Trinkwasser versorgt. Die Leitungsführung erfolgt durch die Rosenstraße. Von dieser ausgehend wird das geplante Wohngebiet entlang der zu bauenden Straßen mit Wasser versorgt werden.

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt in der Gemeinde Fahrbinde durch die WEMAG. Diese Versorgung ist auf das neue Wohngebiet auszudehnen. Die Leitungsführung erfolgt entlang der Straßen des Satzungsgebietes.

Die Gemeinde ist an das Ortsnetz der Deutschen Bundespost Telekom angeschlossen. Diese Fernmeldeversorgung ist auf die Anschlüsse im geplanten Wohngebiet zu erweitern. Die Leitungen sind entlang der Straßenführung zu legen.

Das Legen sämtlicher Versorgungsleitungen ist mit dem Vorhabenträger abzustimmen.

Für die Entsorgung des Wohngebietes sind folgende Maßnahmen geplant:

Die Regenentwässerung erfolgt dezentral. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Die Straßenentwässerung erfolgt über Sickermulden, die entlang der Straßen und Wege angelegt sind. Weitere befestigte Flächen im Wohngebiet (z.B. Pkw-Stellplätze) werden mit regenwasserdurchlässiger Pflasterung versehen. Durch die dezentrale Versickerung des Niederschlags kann wesentlich Einfluß auf die Grundwasserneubildung genommen werden.

Für das anfallende Schmutzwasser ist in der Gemeinde keine Sammelkläreinrichtung vorhanden. Nach der Planung im Kreisgebiet ist ein Anschluß an die in Neustadt-Glewe in Betrieb zu nehmende biologische Kläranlage frühestens im Jahre 2005 vorgesehen. Zwischenzeitlich wird das anfallende Schmutzwasser des geplanten Wohngebietes in nördlicher Richtung in eine kleine Kläranlage abgeleitet. Diese ist in ca. 300 m Entfernung zum Wohngebiet zu errichten. Dazu ist der nördlich des Satzungsgebietes liegende Graben zu durchhörtern. Das gereinigte Wasser wird in diesen abgeleitet. Planung, Errichtung und Betrieb der Kläranlage werden mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Die erforderlichen Genehmigungen werden bei der weiterführenden Planung eingeholt.

Die Abfallentsorgung der Gemeinde Fahrbinde erfolgt durch einen privaten Entsorgungsträger aus Ludwigslust. Diese Entsorgung wird auch in dem neuen Wohngebiet durchgeführt.

##### 5. Bewertung der Immissionen

Es besteht die Möglichkeit einer Geruchsbeeinträchtigung im Wohngebiet durch die Rinderstallanlagen, die mind. 150 m westlich des Wohngebietes im Dorf stehen. Es ist nicht mit dem Überschreiten von Grenzwerten im Plangebiet zu rechnen. Eine Immissionsprognose liegt dem Vorhaben- und Erschließungsplan an.

Die östliche Begrenzung des geplanten Wohngebietes befindet sich ca. 180 m westlich der Bundesstraße B 106, von der Verkehrslärm zu erwarten ist. Für die B 106 liegt im Bereich der Gemeinde Fahrbinde bereits eine schalltechnische Ermittlung zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Fahrbinde, Kreis Ludwigslust, vom September 1991 vor.

Bezugnehmend auf diese Ermittlung und ausgehend von einer Durchschnittsgeschwindigkeit von 70 km/h im betreffenden Bereich sowie die Entfernung der Wohnbebauung (mindestens 200 m) zur Straße beachtend, kann eine Lärmbelastung bei maximal 52,4 dB am Tag und maximal 45,2 dB nachts zu erwarten sein.

VERKEHRSLÄRM RLS - 90: TEILSTÜCKVERFAHREN

---

Ausgangswerte:

mit Zuschlag 25% für künftige Verkehrsentwicklung  
beträgt die stündliche Verkehrsdichte tags  $M_t$  (Kfz/h): 590  
nachts  $M_n$  (Kfz/h): 108  
prozentualer Lkw - Anteil  $P$  ( % ): 12,0  
durchschnittliche Geschwindigkeit  $V$  ( km/h ): 70

Immissionspegel:

Nr.	Entf.(m)	$h_m$ (m)	$L_m^{(25)}$	$L_{StrO}$	$L_{V(70)s}$	$L_{S\downarrow}$	$L_m$
tags	200	3,5	67,5	-0,5	-1,8	-12,8	52,4
nachts	200	3,5	60,3	-0,5	-1,8	-12,8	45,2

Pegel in dB (A) tags: ca. 52  
Pegel in dB (A) nachts: ca. 45

Damit werden die Grenzwerte für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB (A) am Tag und 45 dB (A) in der Nacht gemäß DIN 18005 eingehalten.

6. Maßnahmen zur Pflege der Landschaft

Zur Pflege der Landschaft und der Verbesserung des Ortsbildes sowie zur Einbindung des Baugebietes in die freie Landschaft sind Grünflächen mit unterschiedlichen Funktionen vorgesehen.

Die für die Wohnbebauung vorgesehenen Grundstücke befinden sich auf dem südöstlichen Teil des Flurstückes 72. Die in diesem Bereich an der östlichen Begrenzung stehende Baumreihe soll erhalten werden. Dieser zu schützende Teil der Landschaft ist auf der Planzeichnung nach Paragraph 9 (1) Nr. 20 BauGB gekennzeichnet. Erhalten bleiben ebenfalls die Bereiche der Wiese, die nördlich der geplanten Bebauung im Satzungsbereich liegen.

An den nördlichen und westlichen Randbereichen des Wohngebietes ist das Anlegen einer Hecke aus einheimischen Gehölzen vorgesehen. Es wird eine Mischbepflanzung empfohlen, für die Laubgehölze wie Hainbuche, Hasel, Schleedorn und Brombeere als Grundbepflanzung mit einem Flächenanteil von 45 % geeignet sind. Für die Auflockerung sind Hundsrose, Bergahorn, Weide, Roter Hartriegel, Eberesche, Holunder, Rotbuche, Stieleiche, Schwarzerle, Weißdorn und Schneeball mit einem Flächenanteil von 55 % zu empfehlen. Diese Heckenbepflanzung ist für die Dauer von 5 Jahren mit Wildzäunen gegen Wildverbiß zu schützen. Die Fertigstellungspflege hat für die Dauer von 3 Jahren nach Abschluß der Arbeiten zu erfolgen.

Weitere Begrünung im Wohngebiet durch einheimische Gehölze, Stauden, Gräser und Kräuter ist in den Bereichen neben den Reihenhaushausgrundstücken und der Straßennebenflächen vorgesehen.

Die Sickermulden neben den Straßen und Wegen werden als Rasenmulden, die gleichzeitig als Baumstreifen genutzt werden, ausgebildet. Für die Aufrechterhaltung der beiden Funktionen Entwässerung und Begrünung ist eine ständige Rasenmäh erforderlich.

Die bisher brachliegenden Flächen neben der Erschließungsstraße werden im VE-Plan-Bereich mit Begrünung durch einheimische Gehölze und Gräser aufgewertet. Für die Bepflanzung sind neben dem vorhandenen Bestand Gehölzarten wie Eiche, Ahorn, Baumhasel, Eberesche und Kastanie vorzusehen. Als Unterpflanzung werden Brombeere und Pfaffenhütchen empfohlen.

Die Anpflanzung mit Bäumen und Sträuchern und deren Erhaltung wird als flächige landschaftsgerechte Anpflanzung festgesetzt. Die Fertigstellungspflege erfolgt für die Dauer von drei Jahren nach Abschluß der Arbeiten. Die Pflanzung ist für die Dauer von 5 Jahren nach Abschluß der Arbeiten gegen Wildverbiß zu schützen (Wildzäune).

Die auf dem Flurstück 66/2 an der Rosenstraße stehende Eiche ist zu erhalten. Für die vorhandenen Bäume wird ein Pflege- und Erziehungsschnitt vorgesehen. Die Baumreihe auf dem Flurstück 72 wird durch eine Ergänzungspflanzung aufgefüllt.

Für die zu erhaltende Baumreihe auf dem Flurstück 72 ist im vorderen Bereich eine Bestandsauffüllung mit Bäumen wie Eiche, Birke und Esche sowie mit Sträucher wie Hasel, Holunder und Pfaffenhütchen vorgesehen. Die Baumreihe ist für 5 Jahre gegen Wildverbiß zu schützen. Die Fertigstellungspflege erfolgt für die Dauer von 3 Jahren nach Abschluß der Arbeiten.

Die noch erhaltenen Wiesenflächen werden als Gras- und Krautflur entwickelt und von der Beweidung ausgeschlossen. Sie sind zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut ist zu entfernen.

Die anzulegenden Grünflächen mit ihren unterschiedlichen Funktionen werden mit landschaftlichem und naturnahem Charakter angelegt.

Es ist während der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege eine Intensivpflege erforderlich. Anschließend werden diese Flächen extensiv gepflegt.

Als weitere Vorgabe wird in die Satzung aufgenommen, daß mindestens 2/3 der zu pflanzenden Gehölze auf den Grundstücken einheimische Laubgehölze sein müssen.

### 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:

1. Straßenbau  
einschließlich der Entwässerung und Beleuchtung
2. Wasserleitung
3. Schmutzwasserleitung
4. Kläranlage  
einschließlich Ablaufleitung zum Vorfluter und Zuweg zur Anlage
5. Landschaftspflege/Grünanlagen
6. Planungsleistungen
7. Nutzungsrechte bzw. Grunderwerb

Die Summe der voraussichtlichen Erschließungskosten aus den Positionen 1 - 7 beträgt ..... DM.

### 8. Flächenbilanz des Landschaftseingriffes und erforderlichen Ausgleichs

#### 8.1 Beschreibung des Eingriffes

Auf dem Gebiet dieser Satzung ist ein Wohnungsbauvorhaben in Form der Erstellung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern geplant.

Die geplante Maßnahme stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Der Eingriff besteht im wesentlichen in der Flächenversiegelung, der Beseitigung von Weideflächen und Gehölzen sowie dem Eingriff in das Landschaftsbild.

#### 8.1.1 Flächenversiegelung

Eine vollständige Flächenversiegelung entsteht durch die Überbauung.

Die Betonsteinpflasterflächen der Straßen und Wege stellen auch eine fast vollständige Versiegelung dar.

Die Stellplätze in Rasenpflaster und der Mündungsbereich der Erschließungsstraße in regenwasserdurchlässiger Pflasterung ausgeführt, ermöglichen eine Regenwasserversickerung.

Flächen der Gebäude	2.840 m <sup>2</sup>
der Straßen und Wege	2.788 m <sup>2</sup>
deren begrünte Nebenflächen	1.424 m <sup>2</sup>
des Rasenpflasters	70 m <sup>2</sup>
des regenwasserdurchlässigen Pflasters	60 m <sup>2</sup>

#### 8.1.2 Beseitigung von Weideflächen

Das Wohngebiet entsteht auf einer Fläche, die ca. 11.350 m<sup>2</sup> Weideland umfaßt. Davon werden etwa 9.920 m<sup>2</sup> für die Grundstücks- und Verkehrsflächen verbraucht. Für Anpflanzungen werden ca. 880 m<sup>2</sup> der Wiesen- und Weideflächen genutzt.

#### 8.1.3 Beseitigung von Gehölzen

Für den Bau der Erschließungsstraße müssen zwei Eichen und ein Baumhasel (ca. 15-jährig) beseitigt werden.

#### 8.1.4 Eingriff in das Landschaftsbild

Es besteht ein Eingriff in das Landschaftsbild, der aber durch die anzupflanzende Hecke und die Anpflanzungen auf den Acker- und Brachlandflächen ausgeglichen wird.

## 8.2 Eingriffs - Ausgleichsbilanzierung

### *Eingriff Beseitigung von Gehölzen*

Die Beseitigung von Gehölzen wird durch die geplanten naturnahen Vegetationsflächen ausgeglichen, Anlagen der Heckenpflanzung, Ergänzung und Pflege der Baumreihen.

Die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des gewachsenen Bodens wird nach baubedingter Verdichtung wieder hergestellt. Es werden die Voraussetzungen für einen ausgeprägten Vegetationsstand geschaffen.

Die die Baustelle umgebenden Bäume werden durch einen 1,50 m hohen Maschendrahtzaun vor Anfahren durch Baumaschinen und vor Ablagerung von Baumaterialien im Kronenbereich geschützt. Weiter notwendige Schutzmaßnahmen erfolgen nach der RAS - LG 4, Ausgabe 86 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen DIN 18290) in dem Umfang, daß ein ausreichender Schutz der umgebenden Gehölze gewährleistet ist.

### *Eingriff Flächenversiegelung*

Zur Minimierung des Eingriffs sind folgende Maßnahmen geplant:

Die Stellplätze werden ohne Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung befestigt. In diesen Bereichen werden die Bodenbefestigungen mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt (Rasenpflaster).

Die Entwässerung der Wegezufahrten und Straßen erfolgt durch Entwässerungsmulden mit Bepflanzung (Bäume in Form von sandgeschlammter Entwässerungsmulde).

Der verbleibende Eingriff der Flächenversiegelung wird durch die Ersatzmaßnahme ausgeglichen.

### *Eingriff in das Landschaftsbild*

Der Eingriff in das Landschaftsbild kann durch die geplanten naturnahen Pflanzungen auf dem Grundstück ausgeglichen werden.

Insbesondere durch das Anlegen der Hecken und der Ergänzung und Unterpflanzung der Baumreihen sowie die Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen für die Eiche an der Rosenstraße.

In Verbindung mit der Ersatzmaßnahme wird der Eingriff in das Landschaftsbild ausgeglichen.

### *Ersatzmaßnahme*

Es haben Pflegemaßnahmen sowie teilweise Bestandsauffüllung zu erfolgen. Die Kosten für die in Frage kommende Maßnahme hat der Bauherr zu tragen.

### 8.3 Berechnung zur Flächennutzung

#### I. BEWERTUNG DES BESTANDES

##### Faktor Boden

<u>Teilfläche</u>	<u>Wert / m<sup>2</sup></u>	<u>Größe / m<sup>2</sup></u>	<u>Bodenfunktion</u>
Wiesen, Weide- land	6	11.354,00	68.124,00
Ackerfläche	3	1.183,00	3.549,00
Brachland	4	2.789,00	<u>11.156,00</u> 82.829,00

#### II. BEWERTUNG DES BESTANDES

##### Faktor Tier- und Pflanzenwelt

<u>Teilfläche</u>	<u>Wert / m<sup>2</sup></u>	<u>Größe / m<sup>2</sup></u>	<u>Bodenfunktion</u>
Wiesen, Weide- land	4	11.354,00	45.416,00
Ackerfläche	3	1.183,00	3.549,00
Brachland	6	2.789,00	<u>16.734,00</u> 65.699,00

#### III. AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

##### Faktor Boden

<u>Teilfläche</u>	<u>Wert / m<sup>2</sup></u>	<u>Größe / m<sup>2</sup></u>	<u>Bodenfunktion</u>
Dachfläche und Kläranlagenfläche	0	3.340,00	0,00
Verbundstein- flächen	1	2.788,00	2.788,00
Begrünte Straßen- nebenflächen	3	1.424,00	4.272,00
Rasenpflaster	2	70,00	140,00
Regenwasserdurch- lässiges Pflaster	2	60,00	120,00
Naturnahe Vegetation	6	5.315,00	31.890,00
Gartenflächen	4	4.380,00	<u>17.520,00</u> 56.730,00

#### IV. AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

##### Faktor Tier- und Pflanzenwelt

<u>Teilfläche</u>	<u>Wert / m<sup>2</sup></u>	<u>Größe / m<sup>2</sup></u>	<u>Bodenfunktion</u>
Dachfläche und Kläranlagenfläche	0	3.340,00	0,00
Verbundsteinflächen	1	2.788,00	2.788,00
Begrünte Straßenebenflächen	2	1.424,00	2.848,00
Rasenspflaster	2	70,00	140,00
Regenwasserdurchlässiges Pflaster	2	60,00	120,00
Naturnahe Vegetation	6	5.315,00	31.890,00
Gartenflächen	3	4.380,00	<u>13.140,00</u>
			50.926,00

#### V. BILANZIERUNG

	<u>Wert der Eingriffsfläche</u>	<u>Wert der E-A-Maßnahme</u>	<u>Differenz</u>
Boden	82.829,00	56.730,00	26.099,00
Tier- und Pflanzen	65.699,00	50.926,00	14.773,00

Auszugleichen ist jeweils höhere Wert.

#### VI. KOSTENRECHNUNG

Bei der Aufwertung der angrenzenden Baumreihen werden pro m<sup>2</sup> 4 Wertungspunkte für Boden sowie Tiere und Pflanzen berechnet.

Berechnung:

$$\frac{26.099,00}{4} = 6.524,75 \text{ m}^2 \text{ Ausgleichfläche}$$

Flächenerwerbskosten:

$$6.524,75 \text{ m}^2 \times 1,00 \text{ DM/ pro m}^2 = 6.524,75 \text{ DM}$$

Pflegekosten:

$$50 \% \text{ von } 6.524,75 \text{ DM} = \frac{3.262,38 \text{ DM}}{9.787,13 \text{ DM}}$$

Da in diesem Bereich der Flächenerwerb für eine Ausgleichsfläche nicht empfehlenswert ist, wird die Ausgleichsmaßnahme im vollem Umfang in die Aufwertung und Pflege der vorhandenen zu erhaltenden Bäume gelegt werden. Die anliegende Grünordnung mit Zeichnung und Erläuterungsbericht ist Bestandteil der Satzung.

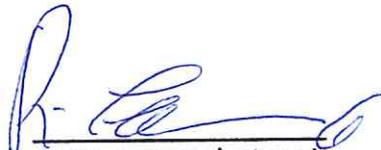
V e r m e r k:

Die vorstehende Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1, Gebiet: Nördlich der Rosenstraße, der Gemeinde Fahrbinde wurde von der Gemeindevertretung Fahrbinde in ihrer Sitzung am 12.10.1995 gebilligt.

Fahrbinde, den 08.12.95

Siegel



  
(Bürgermeister)