

Erweiterte Abrundungssatzung  
nach § 4 Abs. 2a BauGB-Maß-  
nahmegesetz der Stadt Demmin

# Begründung

zur erweiterten Abrundungssatzung

Verfasser: Gesellschaft für Umwelt- und Freiraumplanung  
Am Anger 17, 17109 Demmin

Stand: November 1994

# Inhaltsverzeichnis

- 1. Lage und Abgrenzung
  - 1.1. Lage
  - 1.2. Abgrenzung
- 2. Planungsanlaß
- 3. Ziel der Planung
- 4. Bauordnungsrechtliche Hinweise
  - 4.1. Gestaltung
  - 4.2. Erschließung
    - 4.2.1. Verkehrliche Erschließung
    - 4.2.2. Entsorgungsmäßige Erschließung
    - 4.2.3. Versorgungsmäßige Erschließung
    - 4.2.4. Sonstige Erschließungsmaßnahmen
- 5. Realisierung der erweiterten Abrundungssatzung

## 1. Lage und Abgrenzung

### 1.1. Lage

Das Satzungsgebiet befindet sich im nordöstlichen Stadtrandbereich, ca. 2 km vom Stadtzentrum entfernt.

### 1.2. Abgrenzung

Nordseite: Straßenbegrenzung "Pensiner Weg"  
 Westseite: angrenzende Bebauung "Neuer Blumenweg"  
 Ost-Südseite: angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen

## 2. Planungsanlaß

Durch die Aufstellung der Satzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine mögliche Abrundung der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur geschaffen werden.

Aufgrund vorliegender Bewerbungen für den Eigenheimbau im Bereich Demmin "Neuer Blumenweg" bietet es sich sehr günstig an, die vorhandenen Erschließungsanlagen für eine Erweiterung des Wohngebietes zu nutzen.

Das Plangebiet soll ausschließlich dem Wohnen dienen. Es stellt eine endgültige Lösung für die Herstellung einer abgerundeten Ortsrandlage dar.

## 3. Ziel der Planung

Für die Satzung ergeben sich folgende Planungsziele:

- Steuerung der städtebaulichen Entwicklung
- Erweiterung vorhandener städtischer Strukturen
- Fortentwicklung des vorhandenen Ortsteiles sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- Förderung der Eigentumbildung im Wohnbereich
- Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes

## 4. Bauordnungsrechtliche Hinweise

### 4.1. Gestaltung

Die Zulässigkeit von Gestaltungselementen richtet sich im einzelnen nach § 34 Abs. 1 BauGB. Danach ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

### 4.2. Erschließung

#### 4.2.1. Verkehrliche Erschließung

Das Satzungsgebiet liegt unmittelbar an einer als Mischfläche ausgewiesenen Wohngebietsstraße:

#### 4.2.2. Entsorgungsmäßige Erschließung"

##### Schmutzwasser/Regenwasser

Die entsorgungsmäßige Erschließung erfolgt über die vorhandenen Erschließungsanlagen im Asternweg. Auf den Grundstücken ist das Regenwasser zu sammeln bzw. überschüssiges Regenwasser in die Regenwasserleitung abzuführen.

#### 4.2.3. Versorgungsmäßige Erschließung

##### Trinkwasser

Die Anbindung des Satzungsgebietes erfolgt über vorhandene Versorgungsleitung im Asternweg.

#### 4.2.4. Sonstige Erschließungsmaßnahmen

##### Energie

Die Versorgung mit Elektroenergie wird von der EMO AG abgesichert. Durch den jeweiligen Bauherrn ist der Antrag auf Versorgung zu stellen.

##### Heizung

Die Beheizung der Häuser erfolgt ausschließlich über umweltfreundliche Energieträger wie Gas, Energie bzw. leichtes Heizöl.

##### Telekom

Das vorhandene Ortsnetz kann um den Standort erweitert werden.

#### 5. Realisierung des Vorhabens

Der Beginn der Realisierung ist für das II. Quartal 1995 vorgesehen.

**Satzung**  
**der Hansestadt Demmin**  
**über die erweiterte Abrundung**  
**des im Zusammenhang bebauten Ortsteils**  
**für das Gebiet "Neuer Blumenweg"**  
**zur Errichtung von Eigenheimen**

**Begrünungsplan**

**Verfasser:** Gesellschaft für Umwelt- und Freiraumplanung  
Am Anger 17, 17109 Demmin

# Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen
2. Festlegungen
  - 2.1 Allgemeine Betrachtungen
  - 2.2 Entwicklungsziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege
  - 2.3 Darstellung der Konflikte zwischen Bestand und absehbarer Entwicklung
  - 2.4 Verbale Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen und Einfriedung von Grundstücken
3. Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB
4. Textliche Festlegungen
5. Art und Umfang der bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen
  - 5.1 Versiegelte Flächen
  - 5.2 Mathematische Bewertung des Eingriffs
  - 5.3 Landschaftswert nach dem Eingriff
  - 5.4 Landschaftswert vor und nach dem Eingriff
6. Gegenüberstellung der Eingriffe in den Naturhaushalt und Ausgleichsmaßnahmen

### 1. Rechtsgrundlagen

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)

- § 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- § 5 Landschaftsprogramme und Landschaftsrahmenpläne
- § 6 Abs.3: "Auf die Verwertbarkeit des Landschaftsplanes bei der Bauleitplanung ist Rücksicht zu nehmen."
- § 6 Abs.4: "Die Länder regeln das Verfahren und die Verbindlichkeit der Landschaftspläne insbesondere für die Bauleitplanung. Sie können bestimmen, daß Darstellungen des Landschaftsplanes als Darstellungen oder Festsetzungen in die Bauleitpläne aufgenommen werden."

#### § 8 Eingriffe in Natur und Landschaft

- Erstes Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern vom 10.01.1992 (GVOBl. S.3, geändert durch Gesetz vom 21.05.1992, GVOBl. S. 286)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland G vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland G vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - Planz.V.90) vom 18. Dezember (BGBl. 1991 I S. 58)

### 2. Festlegungen

#### 2.1 Allgemeine Betrachtungen

Die Bebauungsfläche befindet sich ausgangs der Stadt Demmin, in nordöstlicher Richtung.

Bis zum Herbst 1994 erfolgte eine intensive landwirtschaftliche Nutzung. Letzte landwirtschaftliche Kultur war Silomais. Daher befindet sich auf der Fläche kein Baum- und Strauchbestand.

Bei der Überplanung des Geländes wurde davon ausgegangen, möglichst wenig Fläche zu versiegeln bzw. Materialien einzusetzen, die eine geringe Versiegelung ermöglichen.

Um unnötige Versiegelung zu vermeiden, ist geplant, daß Zufahrten und Fußwege innerhalb der Grundstücke mit wasserdurchlässigen Stoffen befestigt werden. Hier können umweltfreundliche Materialien, wie Rasengitter aus Beton oder Kunststoff Verwendung finden.

Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist zu sammeln bzw. zu versickern.

## 2.2 Entwicklungsziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Nachstehende naturschutzfachlichen Entwicklungsziele sind für den Begrünungsvorschlag aus der übergeordneten Fachplanung abzuleiten:

- Ziel des Begrünungsvorschlages ist es, die Natur und Landschaft im besiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, daß sie als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert ist (Auszug § 1 - BNatSchG).
- Es ist zu gewährleisten, daß der Austausch und die Ausbreitung aber auch die Vermehrung von Tieren und Pflanzen, gemäß ihren artspezifischen Bedürfnissen, ermöglicht wird.
- Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung des örtlichen Mikroklimas.
- Anpflanzungen von Hecken, Baumgruppen und Einzelbäumen sowie Ansaat von Rasen.
- Anpflanzungen von einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern.

## 2.3 Darstellung der Konflikte zwischen Bestand und absehbarer Entwicklung

Die vorgesehene Änderung der landwirtschaftlichen Nutzfläche zu einem Wohngebiet, ist ein Eingriff in Natur und Landschaft, im Sinne des Ersten Satzes zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern vom 10. Januar 1992. Der Eingriff soll so gering wie möglich gehalten werden.

Der Konflikt zwischen Bestand und absehbarer Entwicklung besteht darin, daß 7479 m<sup>2</sup> kontinuierlich genutztes Ackerland für Eigenheime genutzt wird.

Damit verbunden ist die Versiegelung einer Fläche von ca. 1080 m<sup>2</sup>. Rund 6400 m<sup>2</sup> werden davon als Hausgarten, Gehölzflächen, Hecken und Rasengitterflächen genutzt.

Eine unsachgemäße Einfriedung der Grundstücke verhindert einen Austausch der Tierarten (Igel etc).

## 2.4 Verbale Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen Einfriedung von Grundstücken

Als Abgrenzung zwischen den Einzelgrundstücken können Hecken, Maschendraht bzw. Lattenzäune Verwendung finden. Die Lattenzäune sollten bei einem Lattenabstand von mindestens 0,10 m, eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten und jeder Zaun muß mindestens 0,10 m Bodenfreiheit besitzen. Der Maschendraht muß ebenfalls 0,10 m Bodenfreiheit besitzen.



### Heckenpflanzen auf den Grundstücken

Hecken sind bandartige Vegetationsgürtel, die ebenerdig angepflanzt werden. Innerhalb von Ortschaften erhalten sie immer mehr Bedeutung als Lärm-, Staub- und Sichtschutz und stellen gleichzeitig eine Grenzmarkierung zwischen den Grundstücken ("lebender Zaun") dar. Entsprechend den bei der Pflanzung verwendeten Baum- oder Straucharten bildet die Hecke ein Kleinbiotop, das für viele Tierarten von großer Wichtigkeit ist. Durch eine regelmäßige Beschneidung des Längenwachstums der Haupttriebe wird nach dem Schnitt das Austreiben der Achselknospen gefördert, so daß der Verzweigungsgrad zunimmt. Damit bieten sich Nistmöglichkeiten für einige Vogelarten, die wiederum als Schädlingsvertilger von großer Bedeutung sind.

Den Grundeigentümern sollte allerdings überlassen bleiben, welche Sträucher und Bäume für die Heckenpflanzung Verwendung finden. Eine uniforme Hecke im Innenbereich sollte nicht angestrebt werden. Hecken gewinnen als Ausgleichspflanzungen gegenüber versiegelten Flächen immer mehr an Bedeutung, da sie als Biotopverbund fungieren können.

### Anpflanzung von Gartengrün

Haus und Garten sollten stets ebenso als Einheit gesehen werden, wie die Siedlung und die sie umgebende Landschaft. Mehr Natur im Garten kann den Verlust an Lebensräumen nicht ausgleichen, diese jedoch ökologisch ergänzen.

Die Gartenbesitzer sollten bedenken, daß alle heimischen Tiere auf naturnahe Lebensräume und heimische Pflanzen angewiesen sind, die auch für die Gestaltung und Nutzbarkeit des Gartens attraktiver sind, als ausschließlich Rosen und Koniferen.

Gestaltete Abwechslung und Vielfalt sind im Hausgarten angesagt: Obstbäume, berankte Pergola und Hausmauer mit Spalierobst oder Rankern. Hecken, geschnitten oder freiwachsend, als biologisches Rückgrat des Gartens, Trockenmauer oder Steinhäufen, Wege als Mähstreifen, kleine Teiche, Kompostplatz, Nutzgarten oder Hügelbeete sind Möglichkeiten, um zu einer Verbesserung des ökologischen Gleichgewichtes zu gelangen.

Ein Garten wächst langsam und ist meist erst in einigen Jahren das, was er sein soll: Lebensraum für Mensch, Tier und Pflanze, ein Stück gestaltete Natur. Deshalb kommt der Planung und Gestaltung eine besondere Bedeutung zu. Dabei spielt die Größe des Gartens eine geringe Rolle.

Bei der Auswahl von Bäumen und Sträuchern ist vom Platzbedarf her eine Vorauswahl zu treffen. Lieber einen kleinen wüchsigen Baum, als einen großen Baum pflanzen (z.B. Obstbäume, Zieräpfel, Zierkirschen, kleinwüchsige Ahornarten usw.).

Bei den Sträuchern ist die Auswahl ebenso groß. Die persönliche Einstellung entscheidet, ob man Obst- oder Ziersträucher wählt. Dabei ist auch die Frage des Standortes zu beachten. Blüten und Duft im Garten kann der Gartenbesitzer fast ganzjährig genießen.

Unter Bäumen und Sträuchern finden wir im Garten eine Krautschicht aus Stauden. Ihr Zweck ist nicht allein Farbe und Struktur in den Garten zu bringen, sondern dient auch zur Vergrößerung des Artenreichtums. Besondere Bedeutung haben Stauden zur Bedeckung des Bodens. Bei der Staudenpflanzung ist zu berücksichtigen, daß ausgewachsene Pflanzen erheblich breiter als Jungpflanzen sind. Die Pflege von Stauden ist aufwendig.

Die Freude am Gärtnern und das Ernten von Obst, Gemüse und Küchenkräutern aus dem eigenen Nutzgarten gehört zu den schönsten Gartenerlebnissen. Ein Windschutz nach Westen und Norden ist für den Anbau von Gemüse günstig. Dabei ist die Lage zu berücksichtigen, um gute Wachstumsbedingungen zu schaffen. Eine klare Wegeführung im Nutzgarten (mit großer Rinde oder Platten belegt) erleichtert die Einteilung der Beete, die möglichst in Nord-Südrichtung liegen sollen, damit sie gut besont und die Pflanzen gleichmäßig belichtet werden.

### 3. Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Alle Grünflächen sind als private Grünflächen ausgelegt. Die verhältnismäßig geringe Versiegelung von unter 20 % der Gesamtfläche gestattet eine großzügige Begrünung der restlichen Flächen. Vorgesehen ist die zu begrünende Fläche als

- Hausgarten
  - . Nutzgarten
  - . Ziergarten
  - . Intensivrasen
- Hecken-Außengrenze
- Auslage von Rasengittersteinen
- unversiegelten Gehwegen.

Der Intensivrasen ist mit 8 einheimischen standortgerechten Obstbäumen oder anderen Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Auswahl bleibt dem jeweiligen Grundstückseigentümer überlassen. Im Vorgarten ist ein einheimischer standortgerechter Baum zu pflanzen. Dabei sind vorrangig Laubgehölze zu berücksichtigen. Für die Außenhecke wird eine Bepflanzung mit Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Feldahorn (*Acer campestre*) vorgeschlagen. Bedingung ist eine einheitliche Umgrenzung aller Grundstücke.

#### 4. Textliche Festlegungen

- Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten nach DIN 18915 Bl. 2 abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen (§ 9 (1) 20 BauGB).
- Zur Befestigung von Gehwegen, Stellplätzen und Zufahrten sind wasserdurchlässige Beläge wie Pflastersteine, Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterterrassen zu verwenden.
- An den äußeren Grenzen der Grundstücke sind private Grünstreifen aus Heckenpflanzungen zu schaffen und zu erhalten. Entsprechend der Planung wird feldseitig eine geschlossene Hainbuchenhecke (*Carpinus betulus*) bzw. Feldahornhecke (*Acer campestre*) bis 1,80 m Höhe und in einer Breite von mindestens 1,00 m vorgeschlagen.
- Je Grundstück sind auf der Intensivrasenfläche 8 einheimische standortgerechte Obst- oder Laubgehölze zu pflanzen.
- Im Vorgarten jedes Grundstücks ist ein einheimischer standortgerechter Baum zu pflanzen. Laubgehölze haben den Vorzug.
- Die maximale Höhe der Einfriedung zur Straßenseite beträgt 1,20 m. Maschendraht ist unzulässig. Der Zaun muß mindestens eine Bodenfreiheit von 0,10 m haben.
- Die Art der Abgrenzung zwischen den Grundstücken ist den Eigentümern freigestellt. Maschendraht ist nach Möglichkeit zu vermeiden. Bei Zäunen ist eine Bodenfreiheit von mindestens 0,10 m zu gewähren.
- Das gesamte anfallende Regenwasser auf den Grundstücken ist zu sammeln bzw. zu versickern.
- Die Bepflanzung ist ein Jahr nach Baufertigstellung abzuschließen.
- Die bei der Begrünung und Einfriedung anfallenden Kosten sind von den Bauherren zu tragen.

#### 4. Art und Umfang der bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen

##### 4.1 Versiegelte Flächen

- Häuser	900 m <sup>2</sup>
- Garagen	<u>180 m<sup>2</sup></u>
	1080 m <sup>2</sup>
	=====

#### 4,2 Mathematische Bewertung des Eingriffes Flächenbilanz/Biotopwertvergleich nach dem Hessischen Modell

Für das Bewertungsverfahren wird das derzeitige bestehende Landschaftsbild als Landschaftsausgangswert erfaßt. Dieser wird durch die bestehenden ökologischen Faktoren bestimmt, die das Landschaftspotential bilden. Der Landschaftsausgangswert wird für die Flächen des Eingriffes und der Ausgleichs- und Ersatzflächen ermittelt. Dieser beinhaltet die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes in Quadratmeter, multipliziert mit einem zu bestimmenden Biotopwert und dem Schutzwert. Der zu ermittelnde Kompensationswert kann nach folgender Gleichung berechnet werden und dient damit der Ausgleichsbewertung eines Eingriffes in Natur und Landschaft:

$$F_K = (F \times B \times S) - (F_A \times B \times S)$$

- $F_K$  - Größe der Kompensationsfläche
- $F$  - Fläche des Ausgangsbiotops lt. Planung
- $B$  - Biotopwert (Vorgaben Land Hessen)
- $S$  - Schutzwert
- $F_A$  - Fläche für Ausgleichsmaßnahmen im B-Plan

## 4.3 Landschaftswert nach dem Eingriff

Nutzungs-/Biotop- typ nach Biotop- wertliste	Flächenanteil (m <sup>2</sup> ) je Biotoptyp F	Werte- punkte je m <sup>2</sup> B	Schutz- wert S	Biotopwert (Pkt.)
Versiegelte Flächen - Häuser - Garagen	900 180 <hr/> 1080 x 0,3	3	1	972
Hausgarten: - Nutzgarten - Ziergarten - Intensivrasen Rasengitter Hecken-Außengrenze Gehwege (nicht versiegelt)	1500 x 0,3 1500 x 0,3 2684 350 265 100	19 14 10 7 27 3	1 1  1 1	8550 6300 26840 2450 7155 300
Außerdem sind zu	<u>6399</u> 7479 m <sup>2</sup> =====			<u>52567</u>
veranschlagen: Kronentrauf- bereich				
80 einheimische standortgerechte Obstgehölze oder andere Laubge- hölze	3 x 4 = 12 m <sup>2</sup>	31	1,5	44640
10 einheimische standortgerechte Bäume im Vorgarten	3 x 3 = 9 m <sup>2</sup>	31	1,5	4185
Summe Biotopwert nach Eingriff	(F x V x S) im B-Plangeb.	101392	Pkt.	<hr/> 101392 =====

### 5.4 Landschaftsausgangswert vor und nach dem Eingriff

Die Flächengröße des zu bebauenden Plangebietes beträgt 7479 m<sup>2</sup>

Nutzungs-/Biotop nach Biotopwertliste	Wert- punkte je m <sup>2</sup> B	Flächenan- teil (m <sup>2</sup> ) je Biotoptyp F	Biotop- wertpkt. 97227	Schutz- wert 1
Acker	13	7479	97227	1

$$F_K = (F \times B \times S)$$

$$F_K = 7479 \times 13 \times 1$$

$$F_K = 97227$$

Landschaftsausgangswert vor dem Eingriff  
(Kompensationsbedarf): 97227 Punkte

Summe des Biotopwertes nach dem Eingriff  
101392 Punkte

Damit ist der Eingriff, berechnet nach dem Hessischen Modell, verglichen zum o.g. Landschaftsausgangswert, kompensiert. Die Richtlinien zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in die Natur und Landschaft (§ 6 Abs. 3 des Hessischen Naturschutzgesetzes) liegt beim Verfasser vor. Das Planungsziel des Begrünungsvorschlages ist es, den durch das Bauvorhaben verursachten Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild so gering wie möglich zu halten und für unvermeidbare Beeinträchtigungen Ausgleichsmaßnahmen zu erarbeiten, die zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich sind.

### 6. Gegenüberstellung der Eingriffe in den Naturhaushalt und Ausgleichsmaßnahmen

Eingriffe in den Naturhaushalt durch Versiegelung der Flächen	Ausgleichsmaßnahmen
- Grundfläche der Häuser	- Gehölzanpflanzungen in den Gärten (einheimische standortgerechte Bäume)
- Grundfläche der Garagen	- geschlossene Hainbuchen- oder Feldahornhecke im Außenbereich (1 m breit)
	- Hausgarten . Nutzgarten . Ziergarten
	- Intensivrasen
	- unversiegelte Gehwege
	- Rasengittersteine bei Zufahrten

### Abschließende Bewertung

Die Bebauung des Plangebietes stellt einen unvermeidbaren Eingriff dar. Durch die o.g. Maßnahmen werden die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ausgeglichen. Gravierende negative Auswirkungen auf Mikroklima, Grundwasserverhältnisse sowie Flora und Fauna sind aus heutiger Sicht nicht zu befürchten. Kultur- und Naturdenkmäler werden durch die Baumaßnahmen nicht berührt.