GRÜNORDNUNGSPLAN
ZUM B-PLAN 4.2.1 DER STADT PLAU AM SEE

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB, §§ 8 Abs. 4 und 8a Abs. 1, Satz 1 BNatSchG

SCHNITTZEICHNUNGEN M 1:200
(NICHT BINDEND)

F FUSSGÄNGER
R RADFAHRER
KFZ KRAFTFAHRZEUGE
(*F) NUR VERSORGUNGSFAHRZEUGE
G GRÜNSTREIFEN
P PARKEN

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Mehrzweckstreifen im öffentlichen Straßenraum, Bepflanzung mit groß- und kleinkronigen Laubbäumen
- Bindung für die Erhaltung von Einzelbäumen und Baumgruppen
- Neupflanzung von Laubbäumen auf privatem Grund
- Vorhandene Windschutzpflanzung (Spierstrauchhecke)
- Strauchpflanzung auf öffentlichem Grund entlang von Grundstücksgrenzen und in Parkanlagen
- Ständig wasserführendes Wasserbecken mit Flachwasserzone anlegen, natürliche Begrünung
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Grünfläche
- Grünfläche, Parkanlage
- Spielplatz
- Fuß- und Radweg
- Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- P — Öffentliche Parkplätze
- GST — Gemeinschaftsstellplätze
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Sonstige Abgrenzungen
- Lärmschutzwall
- Baulinien
- Baugrenzen
- Vorhandene Gebäude
- Abzubrechende Gebäude
- FLÄCHE III — Kennzeichnung für Zuordnung der Stellplätze
- III b — Kennzeichnung für Zuordnung der Stellplätzeteilflächen

Flächenbilanz

1. Vorhandene Fläche (m²)		158.900,00
davon	- Acker	151.790,00
	- versiegelte Fläche	4.760,00
	- Grünland	2.200,00
	- Heckenbepflanzung	150,00
2. Geplante Fläche (m²)		158.900,00
davon	- Allgem. Wohngebiet	107.285,00
	- Straßen, Wege, Platze	33.540,00
	- Regenrückhaltebecken	18.075,00

3. Eingriffsfläche (Versiegelung)

	m²	GRZ	versiegelte Fl. m²
Allgem. Wohngebiet	107.285,00	0,4	42.914,00
Straßen, Wege, Platze	33.540,00	0,7	23.478,00
			66.392,00
- Flächenversiegelung (m²)			2.590,00
			63.802 m²

4. Ausgleichsfläche

	m²	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsfläche m²
- Flächen für Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	12.800,00	zur Hälfte anrechenbar	6.400,00
- Grünfläche (öffentl.) § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. 25a BauGB	4.930 - 2.350 = 2.580	vorhandener Grünfläche 1 : 0,5	5.160,00
- Straßenbegleitgrün § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	10.062,00	1 : 0,6	16.763,00
			28.263 m²
		Differenz	- 35.539 m²

Stoßpr. G 72 gestrichen, ergibt Differenz
A 23 23
C 29 29
B 19 19
H 13 wird nicht erzeugt
K 10 wird = 0 gesetzt
F 30 → bisher 18A
Platz D 7 Südostseite
Ausfahrt St. Spierstrauch
Notbrunnen St. ABCEFGHJK unabh. begrünung
P zwischen jeden 5 P → Baum
Stückzahl Umpflanzen

Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Vorhabensebene und Planung:
- Bebauungsplan Nr. 4.2.1
- Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet
- 158.900 m²

Betroffene Schutzgüter/ Funktionen und Werte		Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen	Ersatzmaßnahmen
Schutzgut	Ausprägung, Größe und Wert der betroffenen Bereiche				
Arten und Lebensgemeinschaften	107.285 m² Acker, 4.760 m² versiegelte Fläche 2.200 m² Grünland 150 m² Heckenbepflanzung keine Vorkommen gefährdeter Arten (Wertstufe 3)	Beseitigung und Umbau von Vegetation: - 107.285 m² Acker vorher: Wertstufe 3 nachher: Wertstufe 3 - 2.200 m² Grünland vorher: Wertstufe 3 nachher: Wertstufe 3 - 150 m² Heckenbepflanzung sehr luckenhaft vorher: Wertstufe 3 nachher: Wertstufe 3 keine erhebliche Beeinträchtigung		* Die Entwicklung von Grünlandbrache mit Anpflanzung von 54 Bäumen, die Entwicklung öffentlicher Grünflächen mit Anpflanzung von 143 Bäumen auf 12.642 m² 35.540 m² Eingriffsfläche wird im nördlich angrenzenden Plangebiet 4.1 durch Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ausgeglichen. keine erhebliche Beeinträchtigung	
Boden	158.900 m² stark überprägter Naturboden (Wertstufe 2)	Bodenversiegelung (Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge) - 63.802 m² stark überprägter Naturboden vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 3 erhebliche Beeinträchtigung	* Begrenzung der Bodenversiegelung durch flächensparendes Bauen (z.B. im Straßenbau durch geringe Ausbaubreiten, Beirag zur Vermeidung ist bereits in der Darstellung der voraussichtlichen Beeinträchtigungen enthalten, vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden (z.B. Verwendung von Rasengittersteinen, Kies, Pflaster, Schotterrasen oder wassergebundene Decke für KFZ-Stellplätze, Multiboxenplätze, Zufahrten), Unvermeidbare Beeinträchtigungen bleiben bestehen (Ausgleichsmaßnahmen erforderlich)	* Die Entwicklung von Grünlandbrache mit Anpflanzung von 54 Bäumen, die Entwicklung öffentlicher Grünflächen mit Anpflanzung von 143 Bäumen auf 12.642 m² 35.540 m² Eingriffsfläche wird im nördlich angrenzenden Plangebiet 4.1 durch Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ausgeglichen. keine erhebliche Beeinträchtigung	
Wasser	158.900 m² beeinträchtigte Grundwassersituation (Wertstufe 2)	Bodenversiegelung - 63.802 m² beeinträchtigte Grundwassersituation vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 2 keine erhebliche Beeinträchtigung	* Begrenzung der Bodenversiegelung durch flächensparendes Bauen (Beirag zur Vermeidung ist bereits in der Darstellung der voraussichtlichen Beeinträchtigungen enthalten (siehe Schutzgut Boden) * Bau eines Regenrückhaltebeckens mit einer Fläche von 545 m² mit Ausbildung einer Flachwasserzone * Weitere Vermeidungseffekte durch Ausgleichsmaßnahme für das Schutzgut Boden* (siehe oben) * Vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden			
Luft	158.900 m² wenig beeinträchtigte Bereiche (Wertstufe 2)	Beseitigung und Umbau von Vegetation, Bodenversiegelung, Bebauung 158.900 m² wenig beeinträchtigte Bereiche vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 2 keine erhebliche Beeinträchtigung	* gleiche Vorkehrungen zur Vermeidung wie beim Schutzgut "Wasser" (siehe oben) * vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden		
Landschaftsbild	158.900 m² stark beeinträchtigte Bereiche (Wertstufe 3)	Beseitigung und Umbau von Vegetation, Bebauung - 158.900 m² stark beeinträchtigte Bereiche vorher: Wertstufe 3 nachher: Wertstufe 3 keine erhebliche Beeinträchtigung	* Verwendung naturraum- und standortangepaßter Bauformen; Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes mit standortheimischen Laubbäumen (z.B. je 100 m² versiegelter Fläche auf den Grundstücken wird 1 Laubbaum gepflanzt); weitere Vermeidungseffekte durch Ausgleichsmaßnahme für das Schutzgut "Boden" (siehe oben); Vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden		

Hinweise: Die Bewertung der betroffenen Schutzgüter, die zu erwartenden Beeinträchtigungen, die erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen und die Bewertung der Flächenbilanz wurden vorgenommen nach:

Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/94

Maßstäbe zur Anwendung der Eingriffs- und Ausgleichsregelung, Landesamt für Naturschutz und Landschaftspflege Schleswig-Holstein 3/92

GRÜNORDNUNGSPLAN

zum BEBAUUNGSPLAN 4.2.1
STADT PLAU AM SEE/MECKLB.

Ing.-Büro Peter Andrees

Plau, den 30.05.95 geändert: 09.02.96