

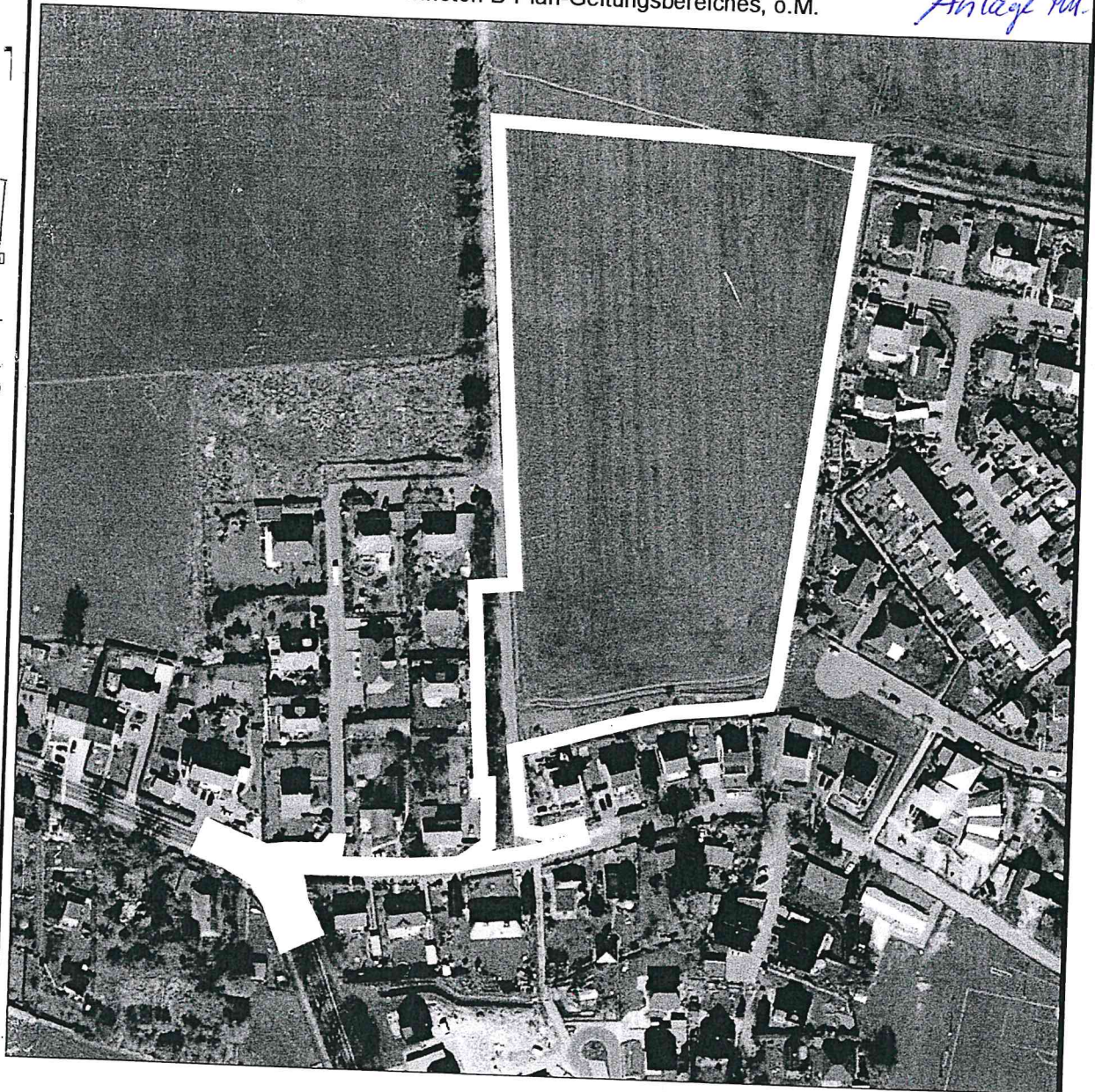
Elmenhorst/Lichtenhagen, 16.05.2011



H. Harbrecht
Bürgermeister

Übersicht zur Lage des gekennzeichneten B-Plan-Geltungsbereiches, o.M.

Anlage Pkt. Nr. 3



ELMENHORST-LICHTENHAGEN

Gemeinde im Amt Warnow West
Landkreis Bad Doberan / Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 3/IV

„Wohngebiet mit Altenpflege-Anlage“
in Elmenhorst

Elmenhorst-Lichtenhagen, 16.05.2011



H. Harbrecht
Bürgermeister

SAV7

Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung der Eingriffe

Die neue Bebauung findet unmittelbar im Anschluss an vorhandene Bebauung statt. Damit wird den grundlegenden Zielen des Baugesetzbuches und auch des Naturschutzes Rechnung getragen.

Weiterführende Maßnahmen zur Minderung oder Vermeidung der trotzdem noch entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht sinnvoll.

Eingriffsermittlung

Im Grünordnungsplan werden die Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend des Modells ermittelt, wobei nach vollversiegelten und unversiegelten Flächenanteilen unterschieden wird. Die Eingriffe werden für die einzelnen Baugebiete, die Verkehrs- und Grünflächen getrennt ermittelt, um eine Grundlage für die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den einzelnen Eingriffsverursachern zu schaffen.

Für das Baugebiet ergibt sich ein Kompensationserfordernis von 15.725 m² Flächenäquivalent. Die neu entstehenden bzw. auszubauenden öffentlichen Verkehrsflächen erzeugen ein Kompensationserfordernis von 7.039 m² Flächenäquivalent.

Insgesamt ergibt sich aus der Bilanzierung ein Kompensationsflächenbedarf von 22.764 m².

Ausgleich der Eingriffe

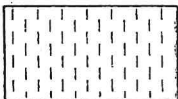
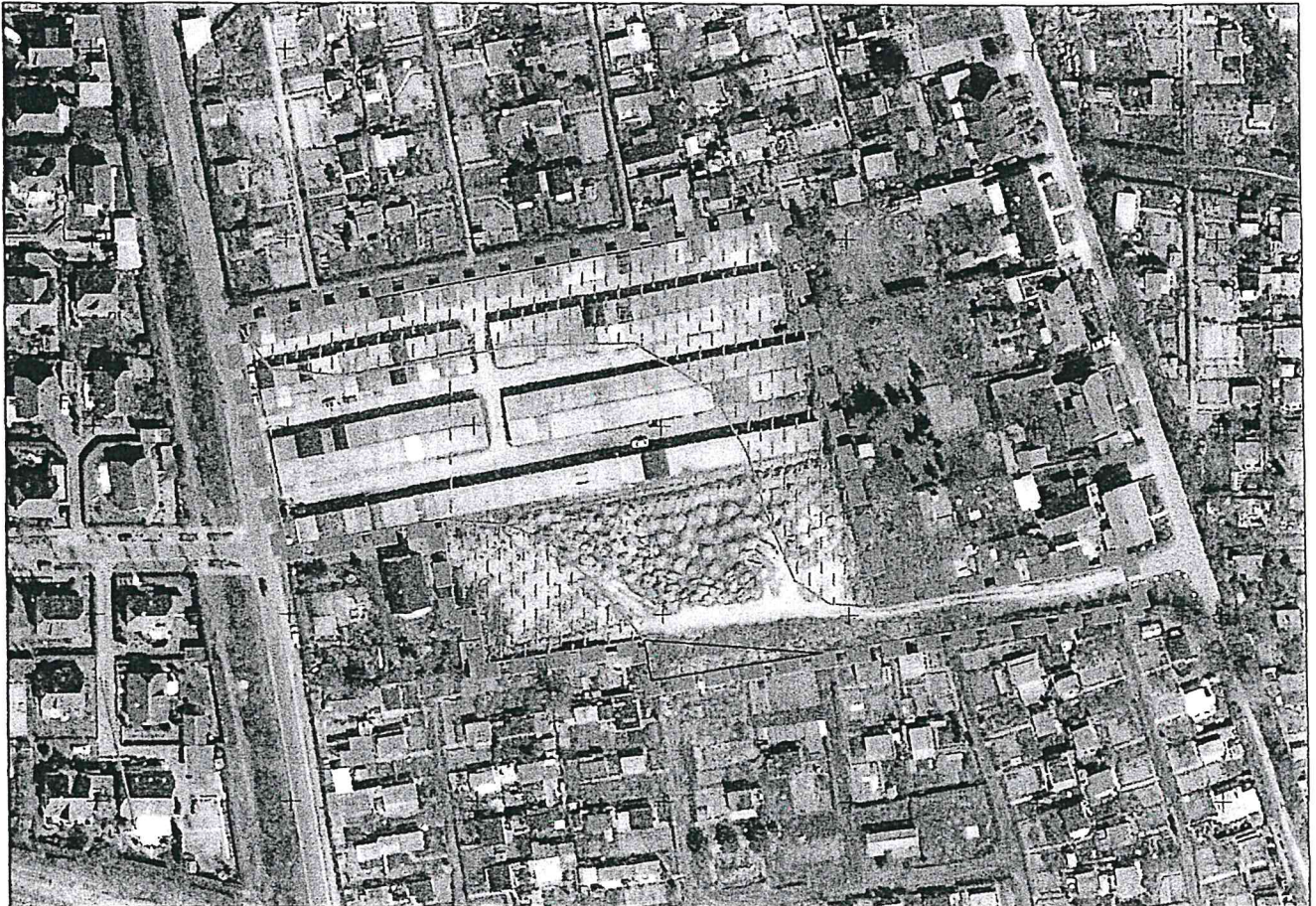
Als Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist vorgesehen:

- Anpflanzungen von Hecken auf der Grünfläche Nr. 4
- Anlage einer naturnahen Grünfläche mit Gehölzgruppen und Wiese auf der Maßnahmenfläche
- Anpflanzung von Straßenbäumen

Mit dieser Maßnahme wird eine Kompensation in Höhe von 4.784 m² Flächenäquivalent erreicht. Weitere Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind erforderlich. In der Ortslage Lichtenhagen soll laut Gemeindeentwicklungskonzeption vom April 2009 (Maßnahme 07) eine Grünfläche mit vielfältigen Nutzungen auf dem Gelände des teilweise bereits abgerissenen Garagenkomplexes entstehen. Als Ausgleichsmaßnahme wird hier die Gesamtfläche entsiegelt. Außerdem werden ca. 40 % der Gesamtfläche von 1,4 ha naturnah gestaltet. Hier sollen Gruppen mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern mit einer Gesamtfläche von 2.500 m² entstehen. Die dazwischen liegenden Flächen sollen zu extensiven Wiesenflächen entwickelt werden. Diese Maßnahmen werden vorrangig in den Randbereichen angeordnet. Auf der verbleibenden Fläche kann gemäß der Entwicklungskonzeption eine intensivere Nutzung erfolgen. Als Ausgleich wird die Gesamtfläche in die Bilanzierung eingestellt. Allerdings werden die Wertsteigerung nur mit 1 und die Kompensationswertzahl mit 1,5 angesetzt. Damit wird die intensivere Nutzung auf Teilflächen und die Entsiegelung der Gesamtfläche berücksichtigt. Die externe Ausgleichsmaßnahme erreicht ein Flächenäquivalent von 18.689 m².

Ergebnis der Bilanzierung

Aus der im Anhang dargestellten Bilanzierung der Eingriffe und der Kompensationsmaßnahmen ergibt sich, dass die durch das Vorhaben entstehenden erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig kompensiert werden können.



Naturnahe Grünfläche

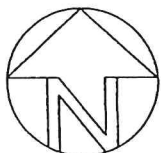


Grenze der Maßnahme

Maßnahmebeschreibung:

Die Gemeindeentwicklungskonzeption sieht auf dem Flurstück 39/10, Flur 1 Gemarkung Lichtenhagen die Errichtung einer Naherholungsfläche vor. Grundlage ist der Abriss des Garagenkomplexes, der teilweise bereits erfolgt ist. Die Grundideen des Konzeptes werden aufgegriffen. Die Größe beträgt insgesamt ca. 1,4 ha. Ca. 40 % der Fläche, vorrangig in den Randbereichen, werden aber als naturnahe Grünanlage gestaltet und entwickelt.

Dazu werden Gruppen aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern mit einer Gesamtfläche von 2.500 m² angepflanzt. Die dazwischen liegenden Flächen werden als extensiv gemähte Wiesenflächen angelegt. Diese Flächen werden maximal zweimal pro Jahr gemäht.



Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen B-Plan Nr. 3/IV
"Wohngebiet mit Altenpflege-Anlage" in Elmenhorst
Eingriffsbilanzierung - Anlage 8

Planverfasser Bebauungsplan:

Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr
Dorfstraße 18 B, 18107 Lichtenhagen Dorf

Planverfasser Grünordnungsplan:



Lämmel Landschaftsarchitektur
Rosa-Luxemburg-Str. 19, 18055 Rostock,
Fon (0381) 4909982, Fax (0381) 4909983
Email: BILA@laemmel.de, Internet: www.laemmel.de

Externe Ausgleichsmaßnahme

Maßstab:
1 : 2.000

Blatt-Nr.:
1

Datum:
12.04.2011

3 Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich

3.1 Ermittlung des Eingriffes und des Kompensationsbedarfes

Im Grünordnungsplan werden die Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend des Modells ermittelt, wobei nach vollversiegelten und unversiegelten Flächenanteilen unterschieden wird. Die Eingriffe werden für die einzelnen Baugebiete, die Verkehrs- und Grünflächen getrennt ermittelt, um eine Grundlage für die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den einzelnen Eingriffsverursachern zu schaffen.

Für die Baugebiete ergibt sich ein Kompensationserfordernis von 15.725 m² Flächenäquivalent.

Die neu entstehenden Verkehrsflächen, inklusive der Flächen besonderer Zweckbestimmung, erzeugen ein Kompensationserfordernis von 7.039 m² Flächenäquivalent.

Insgesamt ergibt sich aus der Bilanzierung ein Kompensationsflächenbedarf von 22.764 m².

3.2 Maßnahmen zur Minderung und Kompensation des Eingriffs

Als Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist vorgesehen:

- Neuanlage von Schutzgrün auf der Grünfläche Nr. 4
- Natürliche Vegetationsentwicklung und Pflanzungen auf der Maßnahmefläche Nr. 1,
- Anpflanzung von Straßenbäumen

Mit diesen Maßnahmen wird eine Kompensation in Höhe von 4.784 m² Flächenäquivalent erreicht.

Weitere Maßnahmen sind außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erforderlich.

In der Ortslage Lichtenhagen soll laut Gemeindeentwicklungskonzeption vom April 2009 (Maßnahme Ö7) eine Grünfläche mit vielfältigen Nutzungen auf dem Gelände des teilweise bereits abgerissenen Garagenkomplexes entstehen. Diese externe Ausgleichsmaßnahme erreicht ein Flächenäquivalent von 22.200 m².

Die durch das Vorhaben entstehenden erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft können vollständig kompensiert werden.

4 Monitoring

Erhebliche und damit zu überwachende Beeinträchtigungen ergeben sich nicht.

Die Funktion und Wirksamkeit der Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere die naturnahe Nutzung der vorgesehenen Flächen ist nach einem Zeitraum von 5 Jahren zu überprüfen.

5 Variantenprüfung

5.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die gebietstypische landwirtschaftliche Nutzung erhalten. Aus Sicht des Umweltschutzes geht mit der Bebauungsplanung zwar der Verlust von ackerbaulich genutzten Böden einher. Die Ausweisung von Grünflächen und die Begrenzung der GRZ stellen andererseits sicher, dass nur ein Mindestmaß der Versiegelung erfolgt.

5.2 Varianten der baulichen Nutzung

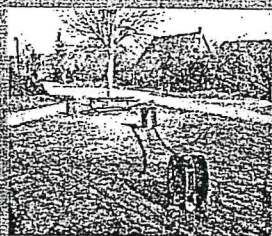
Eine Reduzierung der baulichen Nutzung erscheint aufgrund der Lage in Verbindung mit der angrenzenden Bebauung nicht sinnvoll.

5.3 Varianten der Verkehrserschließung

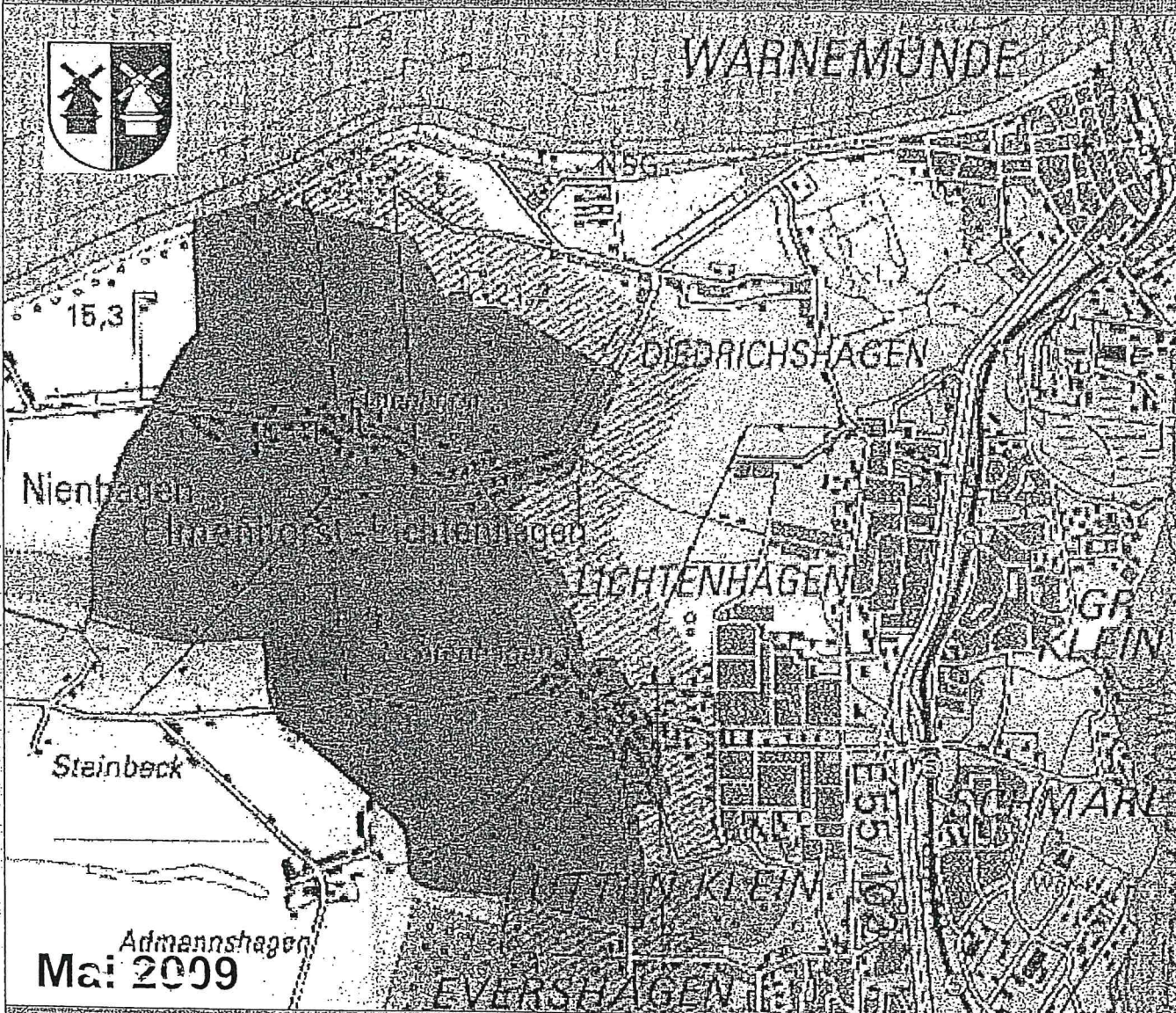
keine geprüft

5.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

nicht geprüft



Gemeindeentwicklungskonzeption für die Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen



Admannshagen
Mai 2009

Rosa-Luxemburg-Strasse 14
18055 Rostock
Telefon: (0381) 49 62 0
Telefax: (0381) 49 62 471
E-mail: info@alb-Bauplanung.de

alb BAUPLANUNG NORD gmbh



Ö7 Gestaltung einer Naherholungsfläche zwischen Evershäger und Sievershäger Weg

In Lichtenhagen fehlte bisher eine Freifläche für Naherholung, Spiel und Bewegung. Mit dem notwendigen Abriss der Garagen eröffnet sich die Möglichkeit für einen Mehrgenerationenplatz in der Form eines kleinen Parks. Das Gelände wird mit Höhenunterschieden bis 5m modelliert. Die wichtige Wegeverbindung zwischen Evershäger und Sievershäger Weg wird ohne größere Steigungen ausgebildet. Ein Birkenhain löst sich in eine locker bepflanzte Grünfläche auf, wobei entlang eines asphaltierten Rundweges verschiedene Möglichkeiten für Sport und Spiel sowie Ruheplätze integriert sind. In einer muldenförmigen wechselfeuchten Zone kann das Regenwasser versickern. Am Sievershäger Weg befinden sich PKW- Stellflächen sowie eingegrünte Glascontainer, deren Stellplatz vom Wohngebiet Ahrensholt hierher zu verlegen ist.

Gesamtkosten: ca. 301.522,20 Euro

Ö8 Allee als Straßenbaumpflanzung entlang der K10 zwischen beiden Ortsteilen

"Alleen sind für unsere Kulturlandschaft von unschätzbarem Wert: Sie sind ein unverwechselbares Wahrzeichen von Regionen, sie verbinden voneinander getrennte Lebensräume und sie bieten Brut- und Rastplätze für Vögel, Insekten und Kleinsäuger. Alleen spenden Schatten, verringern den Straßenlärm und binden Staub und Abgase." schreibt der BUND auf seiner Internetseite.

Erforderliche Maßnahmen:

- zusätzlicher Landerwerb von der Hansestadt Rostock
- Vitalität der Bestandsbäume prüfen
- Straßengräben nachprofilieren
- Bäume fachgerecht pflanzen

Ö9a Elmenhorst: vorhandene und mögliche Wegeverbindungen

In Elmenhorst muss in erster Linie nördlich und südlich von der Hauptstraße ein durchgängiges Wegesystem entwickelt werden. Die möglichen Wegeführungen sind in den Maßnahmenblättern aufgeführt.

Ö9b Lichtenhagen: vorhandene und mögliche Wegeverbindungen

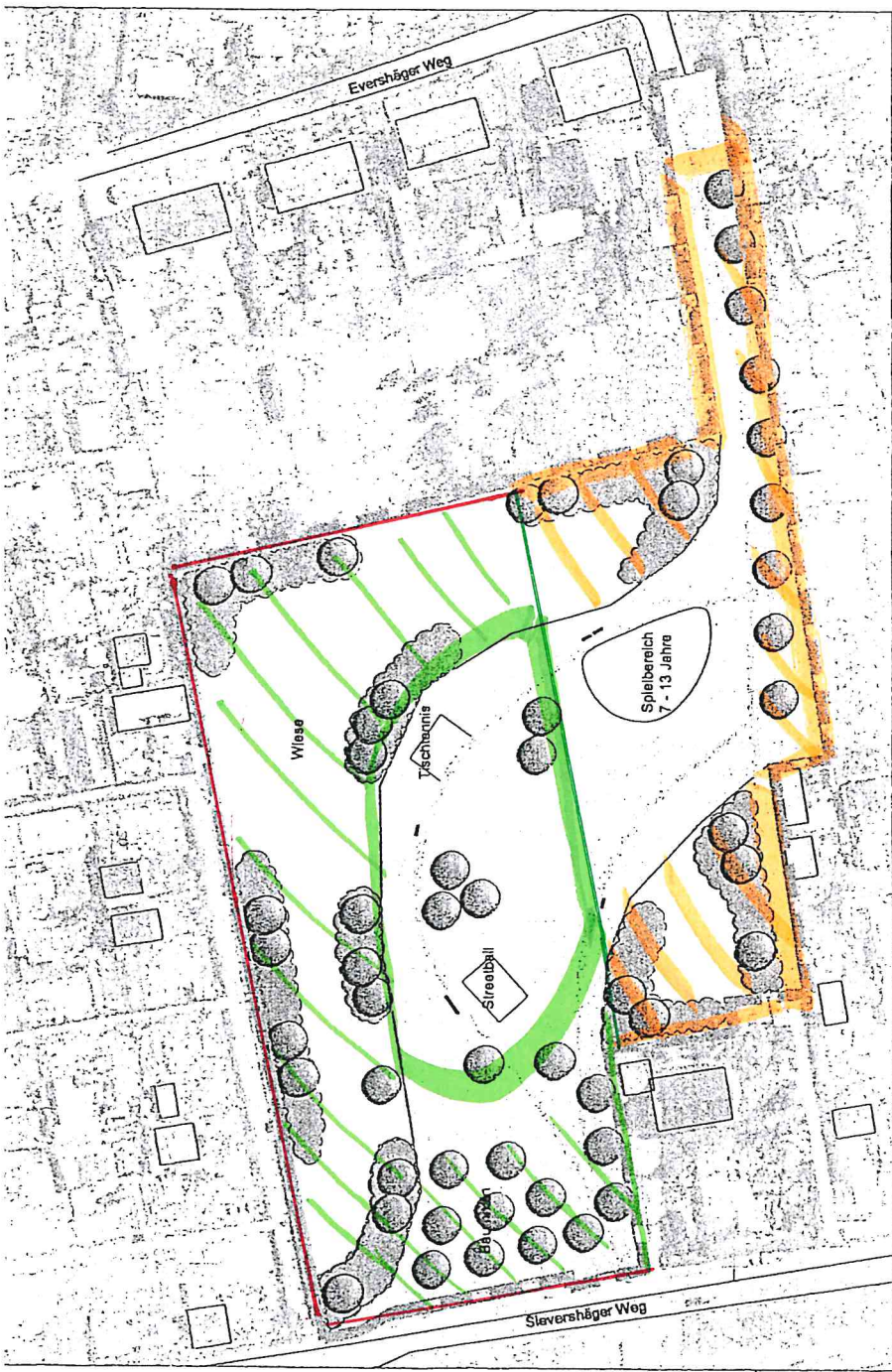
Entlang der vielbefahrenen Dorfstraße existiert kein durchgehender Radweg, deshalb müssen östlich und westlich von dieser Hauptverkehrsachse neue durchgehende Wegeverbindungen geschaffen werden.

Ö10a Elmenhorst: Flächen für Bepflanzungen und Treffpunkte

Zur Aufwertung des Ortsbildes sind verschiedene Bepflanzungsvorschläge für Elmenhorst unterbreitet worden. In der Maßnahmenkarte sind darüber hinaus Treffpunkte ausgewiesen.

Ö10b Lichtenhagen: Flächen für Bepflanzungen und Treffpunkte

Wie in der Präsentation an verschiedenen Stellen angemerkt, ergeben sich für Lichtenhagen vielfältige Ansatzpunkte zur Einordnung von dekorativen Grünflächen. Die vorgeschlagenen Treffpunkte können nur einen Teil der Möglichkeiten darstellen, die sich besonders gut auf Grund ihrer Umgebungsflächen eignen.



Legende

- Einzelbaum neu
- Strauchpflanzungen mit heimischen Gehölzen
- Neuanlage/Entwicklung einer Extensivwiese
Mähd max. 2 mal pro Jahr
- Rosenfläche - intensiv genutzte Bereiche
- Spiel- und Sportbereiche
- Wege
- Grenze der Maßnahme

Maßnahmebeschreibung:

Die Gemeindeentwicklungskonzeption sieht auf dem Flurstück 39/10, Flur 1 Gemarkung Lichtenhagen die Errichtung einer Naherholungsfläche vor. Grundlage ist der Abriss des Garagenkomplexes, der teilweise bereits erfolgt ist. Die Grundrissen des Komplexes werden aufgegeben. Die Größe beträgt insgesamt ca. 1,4 ha. Ca. 40 % der Fläche, vorrangig in den Randbereichen, werden aber als naturnahe Grünanlage gestaltet und entwickelt.

Dazu werden Gruppen aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern mit einer Gesamtfläche von 2.500 m² angepflanzt. Die dazwischen liegenden Flächen werden als extensiv genutzte Wiesenflächen angelegt. Diese Flächen werden maximal zweimal pro Jahr gemäht.

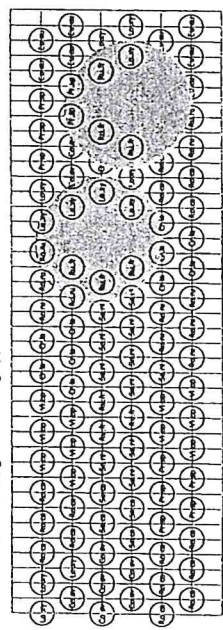


1. Abschnitt
2016 umgesetzt



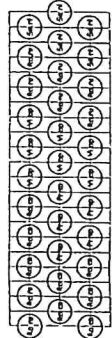
2. Abschnitt - Umsetzung
2022 geplant

Pflanzschema 1: breite, größere Pflanzgruppen

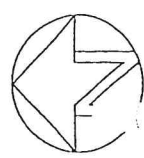


- | | | | | | | | | | |
|------------------|-----------------|----------------------|--------------------|-----------------|------------|------------|----------------|-----------|--------------------|
| Corylus avellana | Castanea sativa | Eucalyptus europaeus | Lonicera xylosteum | Prunus spinosa | Haxel | Weißdorn | Pfaffenhütchen | Hainbuche | Schlehe |
| Rosa canina | Rubus idaeus | Salix caprea | Sambucus nigra | Viburnum opulus | Hunds-Rose | Wein-Rose | Brombeere | Sal-Holde | Schwarzer Holunder |
| Puntia spinosa | Rosa canina | Rosa rubiginosa | Sambucus nigra | Viburnum opulus | Schlehe | Hunds-Rose | Wein-Rose | Brombeere | Sal-Holde |

Pflanzschema 2: schmalere Randpflanzungen



- | | | | | | | | | | |
|----------------|-------------|-----------------|----------------|-----------------|---------|------------|-----------|-----------|-----------|
| Puntia spinosa | Rosa canina | Rosa rubiginosa | Sambucus nigra | Viburnum opulus | Schlehe | Hunds-Rose | Wein-Rose | Brombeere | Sal-Holde |
| Puntia spinosa | Rosa canina | Rosa rubiginosa | Sambucus nigra | Viburnum opulus | Schlehe | Hunds-Rose | Wein-Rose | Brombeere | Sal-Holde |



Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen B-Plan Nr. 3/IV "Wohngebiet mit Altenpflege in Elmenhorst"		2022 geplant	
Grünflächengestaltungsplan		Südstadt Wohnprojekt Erschließungsträger GmbH Wormsweiler 42, 18057 Rostock	
Planverleiher: Lämmel Landschaftsarchitektur Rosa-Luxemburg-Str. 19, 18055 Rostock Fax: (0381) 4909982, Fax: (0381) 4909983 Email: BLA@laemmel.de, Internet: www.laemmel.de		Blatt-Nr.: 2 Datum: 12.04.2011	
Gestaltungskonzept Grünanlage in Lichtenhagen - externe Kompensationsmaßnahme		Maßstab: 1 : 1.000	

7577