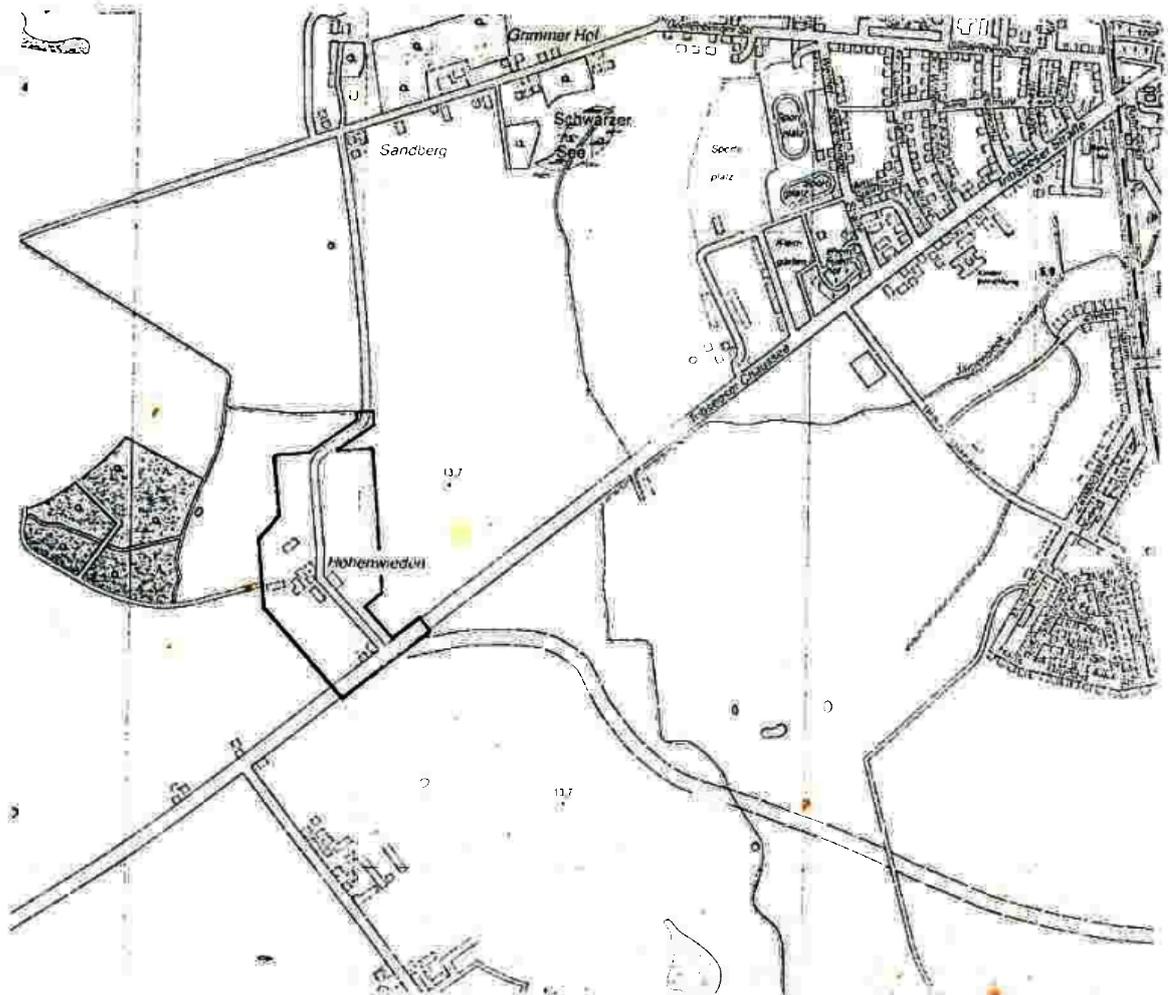


ÜBERSICHTSKARTE



ohne Maßstab

SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 7.1 "SOS-DORFGEMEINSCHAFT HOHENWIEDEN" DER STADT GRIMMEN

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES
WURDE AUSGEARBEITET VON :

Stand : 21.07.997

ARCHITEKTEN
KRUG UND PARTNER
Siegfriedstr. 8, 80803 München
Tel. 0 89 / 33 60 01

C) EGRÜ DU G ZUM B-P

1 Angabe der Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. I S.2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S.3486).

Verordnung über die bauliche Nutzung (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Neubekanntmachung aufgrund des Art. 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 446).

Erstes Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.01.1992 (GVOBl. M-V S. 3) zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. Mai 1994 (GVOBl. M-V S. 566).

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.04.1994 (GVOBl. M-V S. 518) zuletzt berichtigt am 25.05.1994 (GVOBl. M-V S. 635).

2. Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient der Lage- und Höhenplan M 1 : 1000 aus dem Vermessungsbüro Holst und Sommer vom 26.11.96.

3. Abgrenzung des Plangebietes:

Der Geltungsbereich der geplanten Dorfgemeinschaft liegt auf dem Gelände des ehemaligen Gutes Hohenwieden als Ortsteil der Stadt Grimmen. Das Gut Hohenwieden liegt ca. 1,5 km westlich der Stadt Grimmen und nördlich der Tribseeser Chaussee (L 19). Die natürliche Geländehöhe liegt zwischen +12.00 und +14.00 m. ü. HN

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des räumlichen Teilgebietes der Stadt Grimmen werden die Flurstücke 11 teilweise und 17 teilweise, Flur 1 der Gemarkung Grimmen in den Geltungsbereich einbezogen.

Die außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Grundstücksteile werden weiterhin von der Dorfgemeinschaft landwirtschaftlich genutzt.

4. Planungsziele

Da das Plangebiet bisher als Außenbereich anzusehen ist, wird eine verbindliche Bauleitplanung gemäß § 30 BauGB erforderlich. Der Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche und landschaftsverträgliche Entwicklung des Plangebiets ermöglichen. Langfristig geplant ist ein Dorf als Lebensgemeinschaft für 80 geistig behinderte Erwachsene und für ca. 70 Betreuerinnen und Betreuer mit den Aufgabengebieten Wohnen, Arbeiten, kreativ-künstlerischer Bereich. In der Endausbaustufe wird die Bewohnerzahl vorsorglich mit ca 190 Personen angegeben (Erwachsene und Kinder). Nicht alle Bewohner müssen zwangsläufig Mitarbeiter der Dorfgemeinschaft sein.

Struktur der Dorfgemeinschaft

Bedarf

Zum Bedarf an Behindertenplätzen formuliert die Bundesregierung in ihrem dritten Bericht zur "Lage der Behinderten und die Entwicklung der Rehabilitation" im März 1994 (7.21) unter anderem:

" In der gegenwärtigen Entwicklung sind in den neuen Ländern folgende Tendenzen und Probleme kennzeichnend:

In fast allen Bereichen der Behindertenhilfe besteht eine große Diskrepanz zwischen dem Bedarf an Plätzen, Einrichtungen und anderen Hilfen und den derzeit vorhandenen Möglichkeiten. Darüber hinaus geht es vielerorts zunächst einmal darum, die Betreuung mit den vorhandenen Kapazitäten überhaupt sicherzustellen. Daher müssen die neuen Länder gleichzeitig in zweierlei Hinsicht wirksam werden: Einerseits sind langfristige Konzepte zu entwickeln, andererseits gilt es, die tägliche Versorgung abzusichern..."

Die Gründung einer Dorfgemeinschaft für geistig behinderte Erwachsene ist eine jener Initiativen des SOS- Kinderdorf e.V., mit denen sich diese Organisation engagiert am Aufbau in den neuen Bundesländern beteiligt.

Die Dorfgemeinschaft soll in Teilschritten realisiert werden. So ist es möglich, auf Entwicklungen der Bedarfssituation sensibel zu reagieren. Nach Abschluß der einzelnen Bauabschnitte sind bisherige Erfahrungen und zukünftige Planungen zu überprüfen.

Die Dorfgemeinschaft versteht sich als überregionales Angebot. Sie wird die Vielfalt vorhandener Hilfeformen für behinderte Menschen und/ oder der für sie verantwortlichen Angehörigen bzw. Betreuer ergänzen.

Sie richtet ihr Angebot an die Zielgruppe geistig behinderter Menschen im Sinne des § 39 (1) BSHG i.V.m. §2 der Verordnung nach § 47 BSHG (Eingliederungsverordnung), die voraussichtlich längerfristiger stationärer Betreuung mit besonderen Arbeits- und Beschäftigungsmaßnahmen gewähren können.

Der SOS- Kinderdorf e. V. denkt auch an Aufnahmen aus anderen Einrichtungen, die der Verantwortung des Trägers unterstehen.

Den Erfahrungen des Trägers in der Dorfgemeinschaft Hohenroth und in der Einrichtung Hof Bockum entsprechend ist das Angebot gedacht für:

- * Menschen mit einer geistigen Behinderung, die einer voraussichtlich zeitlich längerfristigen Betreuung und Begleitung bedürfen und die einer der angebotenen Tätigkeiten nachgehen können,
- * Mehrfachbehinderte, deren Primärbehinderung die geistige Behinderung ist,
- * Menschen mit geistiger und psychischer Behinderung, deren Primärbehinderung die geistige Behinderung ist.

Die Rahmenbedingungen sind nicht geeignet für:

- * Minderjährige,
- * Personen, die einer geschlossenen Unterbringung bedürfen,
- * Alkohol- und Drogenabhängige,
- * primär psychisch Kranke.

Die Dorfgemeinschaft bietet behinderten und nicht behinderten Menschen gemeinsame Lebens-, Erlebnis- und Erfahrungsräume an. Die enge Verflechtung von Wohnen, Arbeiten und Tätigkeiten in musisch-künstlerischen Bereichen für alle Dorfbewohner bildet die Grundlage des Konzeptes Dorfgemeinschaft. Alle dort wohnenden Menschen sind durch einen gemeinsamen zeitlichen Tagesrhythmus verbunden. Sie ermöglicht Autonomie in der persönlichen Lebensgestaltung sowie soziale Teilnahme an unterschiedlichen Lebensbereichen.

Wohnen Acht behinderte Menschen leben gemeinsam mit der sie betreuenden Familie als Hausgemeinschaft in einem eigenen Wohnhaus. Die Hausgemeinschaft verfügt über ein Budget, um die eigenständige Bewirtschaftung dieser Gemeinschaft zu ermöglichen. Kochen und Essen, Feste, Freizeitgestaltung, Einkäufe des täglichen Bedarfs, die Ordnung des Tagesablaufes und anderes mehr unterstreichen die Individualität dieser familiennahen Gemeinschaft.

Arbeiten Handwerklich orientierte Werkstätten, eine Landwirtschaft und eine Gärtnerei bieten unterschiedliche Arbeitsbereiche an, die den Interessen und Möglichkeiten behinderter Menschen entsprechen. Die Gewerke werden von qualifizierten, berufserfahrenen Fachleuten geleitet. Behinderte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Dorfes und ihre Betreuer erleben sich durch berufliche Integration und Förderung gemeinsam wertvoll und Werte schaffend.

Kreativ-Künstlerischer Bereich

Der kreativ-künstlerische Bereich versteht sich als Angebot der Erwachsenenbildung. Die musisch-künstlerische Tätigkeit fördert geistige Beweglichkeit, Selbstbewußtsein, Selbstentfaltung sowie alltagspraktische Fähigkeiten.

Teilhabe am Leben in einem größeren Gemeinwesen

Das Grundstück der Dorfgemeinschaft liegt im Stadtbereich der Stadt Grimmen. Grimmen ist Kreisstadt und im Entwurf zum regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern als Mittelzentrum mit Teilfunktion eingestuft.

Die Bewohner der Dorfgemeinschaft sind Bürgerinnen und Bürger dieses größeren Gemeinwesens. Bürgerinnen und Bürger der Stadt Grimmen werden angeregt, am dörflichen Leben teilzunehmen, u.a. durch kulturelle Angebote oder durch den Verkauf von Produkten in ansprechendem, ökologisch orientiertem Umfeld.

Die Dorfgemeinschaft wird Teil des Lebensraumes "Stadt Grimmen". Es entsteht ein gemeinsames Siedlungsgebiet mit vielfältigen Möglichkeiten des Miteinanders. Insbesondere sind hier die ausgebauten Sportstätten der Kreisstadt, ein differenziertes Schulsystem, Angebote örtlicher Kirchengemeinden und verschiedenster Vereine zu nennen sowie eine gute medizinische Versorgung durch Ärzte in freier Praxis und ein ortsnahe Krankenhaus.

Wohnen, Arbeiten, Tätigkeiten im kreativ-künstlerischen Bereich, Teilhabe am Leben in einem größeren Siedlungsraum verstehen sich als miteinander verzahnte, sich wechselseitig ergänzende Angebote.

Dem Träger SOS- Kinderdorf e.V. ist bekannt, daß sich im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern unterschiedliche Organisationen, öffentliche und freie Träger, Einrichtungen, Einzelpersonen vor und nach der Wende engagiert für eine hilfreiche Betreuung behinderter Menschen eingesetzt haben bzw. einsetzen. Mancherlei beachtliche Aufbauarbeit ist gelungen. Der Träger stellt sich ein kollegiales Miteinander vor und versteht unterschiedliche Gewichtungen der konzeptionellen Vorgaben als bereichernde Vielfalt im Interesse der Hilfebedürftigen. Er möchte vorhandene Ressourcen ergänzen und nutzen.

Das Dorf soll sich als wachsende Gemeinschaft in wohlüberlegten Schritten entwickeln. Darum sind drei Bauabschnitte geplant.

1. Bauabschnitt (Baufeld B/C/F)

Bereits jetzt soll ein in sich stimmiges Angebot für 32 behinderte Erwachsene und ihre Betreuer geschaffen werden, das dem dargestellten integrativen Konzept entspricht.

Geplant ist der Bau von 4 Häusern für Hausgemeinschaften (Familienhäuser) sowie eine Holzwerkstatt / Dorfmeisterei, eine Textilwerkstatt / Kerzenzieherei, Stallgebäude mit landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden und kleiner Hofkäserei sowie eine bauliche Erstausrüstung für die Gärtnerei.

Räume für Verwaltung, ärztliche und therapeutische Hilfen, kulturelle Angebote, Verkauf von Produkten werden in den genannten Gebäuden mit berücksichtigt.

Der Aufbau dieses ersten Bauabschnittes und die hier deutlich werdende sehr behutsame Vorgehensweise ist mit beteiligten Behörden einschließlich überörtlichem Sozialhilfeträger abgestimmt worden.

2. und 3. Bauabschnitt (Baufeld A/D/E)

Im Zuge der nachfolgenden Bauabschnitte wird die Dorfgemeinschaftsanlage gemäß vorgelegtem Bebauungsplan ergänzt.

6 Familienhäuser sowie die Erweiterung des Werkstattangebotes (zum Beispiel Bäckerei, Gewächshaus, Sonderwerkstatt) sind geplant.

Die Räumlichkeiten für die Verwaltung, ärztliche und therapeutische Hilfen sowie für die kulturellen Angebote einschließlich einem kleinen Restaurant/ Café mit Dorfladen werden dann in ein Gemeinschaftshaus verlagert, das sich im Zentrum des Dorfes befindet. Hier bietet der Gemeinschaftssaal mit ca. 160 Plätzen Möglichkeiten für Konzert, Theater und Feste.

Der Träger verfügt über vielfältige Erfahrungen im Bereich der Behindertenhilfe. Im Hinblick auf die vorgelegten Pläne ist auf die Einrichtungen:

Hof Bockum
21385 Rehlingen
Tel : 04132 / 91290
Fax : 04132 / 8532

Dorfgemeinschaft Hohenroth
97737 Gemünden
Tel : 09354 / 10 91
Fax : 09354 / 13 42

hinzuweisen, die mit ähnlicher Konzeption, wie hier dargestellt, tätig sind. Die an dem Verfahren zur Genehmigung des vorgelegten Bebauungsplanentwurfes beteiligten Behörden, Organisationen etc. sind eingeladen, diese Einrichtungen zu besuchen. Termine können direkt abgesprochen oder auch in Zusammenarbeit mit der in Grimmen ansässigen Projektleitung des SOS- Kinderdorf e.V. vereinbart werden.

5. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung als "Sondergebiet Dorfgemeinschaft" nach § 11 BAU NVO trägt dem Charakter der geplanten Nutzung Rechnung. Die Bezeichnung legt Zweckbestimmung und Art der Nutzung eindeutig fest. Die Zweckbestimmung unterscheidet sich wesentlich von denen der Baugebiete nach § 2 bzw § 10 BAU NVO. Eine Festsetzung nach § 11 BAU NVO ist damit geboten. Diese Festsetzung ist im Entwurf zum Flächennutzungsplan der Stadt Grimmen enthalten.

Im Sondergebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- 1) Wohngebäude
 - a) Familienhäuser (Baufeld A/B/C/D/E)
für je ca 8 Betreute und eine Betreuerfamilie
 - b) Wohnungen (Baufeld A/B/C/D/E/F)
für sonstige Mitarbeiter der SOS-Dorfgemeinschaft
- 2) Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe
 - a) Landwirtschaftshof (Baufeld F)
 - b) Gartenbau und Forstwirtschaft (Baufeld A/F)
- 3) Sonstige Gewerbebetriebe (Baufeld A/B/C/D/E/F)
Werkstätten für ca 12 behinderte Erwachsene und deren Betreuer wie
Textil- und Holzverarbeitung, Kerzenzieherei, Bäckerei, Hofkäserei,
Sonderwerkstatt, Dorfmeisterei u.ä.
- 4) Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche
Zwecke
 - a) Gemeinschaftshaus mit Saal (ca.160 Plätze) für kirchliche,
kulturelle und gemeinschaftsfördernde Zwecke (Baufeld A)
 - b) Räume für Arzt und Therapie im Gemeinschaftshaus (Baufeld A)
 - c) Reitplatz und Ballspielplatz als Angebot (Baufeld A/F)
- 5) Schank- und Speisewirtschaft (Restaurant/Cafe) mit Dorfladen im
Gemeinschaftshaus (Baufeld A)
- 6) Im 1.BA. übernimmt vorerst der zu erhaltende Altbau (einschl. der
Erweiterung) die Funktion des Dorfhauses. (Baufeld B)

6. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Baumassen, der Zahl der Vollgeschosse bzw. der Höhe der baulichen Anlagen trägt insbesondere den Belangen des Landschaftsbildes Rechnung.

Abweichend von § 19 Abs. 4.1 Bau NVO wurden die Stellplätze und deren Zufahrten innerhalb der Baufelder nicht in die GR einbezogen. Sie sind in der Angabe "Befestigte Flächen in Freibereichen" enthalten, da sie als teilversiegelte Flächen nur prozentual in die Ausgleichsmaßnahmen einzurechnen sind. Die "Befestigten Flächen im Freibereich" bestehen aus voll-, und teilversiegelten Flächen, die in den Ausgleichsmaßnahmen unterschiedlich gewertet werden.

7. Bauweise

Es wird von der Festsetzung einer Bauweise abgesehen, da die geplante Bebauung weder der abweichenden , noch der offenen Bauweise zuzuordnen ist. Es sind sowohl Einzelhäuser als auch Hausgruppen über 50m zulässig. Zulässig ist eine maximale Frontlänge eines Gebäudekomplexes von 60m . Diese Bauweise entspricht dem gegenwärtigen Bestand und soll die Einbindung der Baukörper in das Landschaftsbild gewährleisten. Einige Wohnhäuser sind durch untergeordnete Bauten mit der jeweiligen Werkstatt verbunden. Dadurch wird der geschlossene Charakter des einzelnen Wohnhofes hervorgehoben. Die Hauptbaukörper bleiben dennoch eindeutig ablesbar.

Die Angabe der GR. als Höchstmaß bezieht sich auf das jeweilige Baufeld, definiert durch Baugrenzen.

8 Nebenanlagen

Alle Nebengebäude sollten sich in ihrer architektonischen Ausbildung an einem vorgegebenem Gestaltungsprinzip orientieren.

9 Stellplätze

Ca 40 Gemeinschaftsstellplätze für Bewohner und Besucher der Dorfgemeinschaft befinden sich am südlichen Dorfeingang, um eine Verkehrsberuhigung im Dorfbereich zu gewährleisten. Zusätzlich sind für den 3. BA am nördlichen Dorfeinde ca 10 Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen. Vorrübergehend sind im 1.BA. 4 Stellpl. am nördl. Rand - gegenüber der Dorfmeisterei - geplant.

Einzelne Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen für die Bewohner der Familienhäuser bzw. die Werkstätten geplant.

Der Bedarf an Stellplätzen pro Bewohner ist gering zu bewerten, da kaum einer der Betreuten in der Lage ist einen Pkw zu fahren.

Beruflich bedingter Pendelverkehr ist durch die enge Verknüpfung von Arbeit und Wohnen kaum zu erwarten.

Die Gesamtzahl von 63 Stellplätzen beruht auf dem Erfahrungswert vergleichbarer Behinderteneinrichtungen des Trägers (Hof Bockum, 21385 Rehlingen / Dorfgemeinschaft Hohenroth, 97737 Gemünden). (Stellplatznachweis siehe Anhang 2)

An der Planstraße A ist ein privater Busstellplatz vorgesehen.

10. Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt für Kfz über die südlich des Planungsgebietes gelegene Tribseeser Chaussee bzw. der davon abzweigenden bestehenden Straße zum ehemaligen Gut Hohenwieden. Ab der nördlichen Grundstücksgrenze beginnt ein öffentlicher Fuß- und Radweg zum und vom Sandberg.

Wendemöglichkeiten:

Das Müllfahrzeug fährt nur bis zum Baufeld F, da hier der Müll der Dorfgemeinschaft zentral gesammelt wird. Ausreichende Wendemöglichkeiten sind auf diesem Baufeld (landwirtschaftliche Hoffläche) sichergestellt.

Für Havariefahrzeuge wird am nördlichen Dorfrand im Bereich der privaten Grünfläche eine Wendemöglichkeit vorgesehen, die von Bepflanzung freizuhalten ist (Durchmesser 16m).

An der L 19 sind beidseitig Flächen für eine private Bushaltestelle vorzuhalten.

Als Materialien für befestigte Flächen sind vorgesehen

Haupterschließungsstraße:	Asphalt
Stellplätze:	Kiesdecke Schotterrasen Pflaster mit Rasenfuge 3-4cm Plattenbelag mit Fuge 2-4cm
untergeordnete Erschließungswege und Zufahrt der Wohnhöfe:	Kiesschotter Pflaster sonstige wasserdurchlässige Beläge
Straßenrand:	Pflastersteine Pflasterrinne Schotterrasen
Waschplatz im Bereich der Maschinenhalle	Beton
Auslaufplatz Stall:	Asphalt Beton
sonstige Flächen im Landwirt- schaftshof:	Kies oder Asphalt

11. Erschließungsanlagen (Ver- und Entsorgung)

Die Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, Abwasser, Strom, Gas sowie Telekommunikation sind unterirdisch zu verlegen.

Die unterirdische Verlegung von Leitungen dient dem Schutz und der Gestaltung des Landschaftsbildes.

Die Bepflanzung sollte 2,50 m von den Versorgungsleitungen entfernt sein.

11.1. Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserzufuhr erfolgt über eine neu zu errichtende Trinkwasserzuleitung zur vorhandenen Leitung an der Tribseeser Chaussee.

11.2. Abwasserentsorgung

Die Abwässer sind im Trennsystem in die Kanalisation einzuleiten. Es wird an die bestehende Druckleitung des Zweckverbandes Wasser / Abwasser Grimmen angeschlossen. Abstimmungsgespräche haben mit dem Zweckverband Wasser/Abwasser und der unteren Wasserbehörde stattgefunden. Der Anschluß gilt als gesichert.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist zu versickern bzw. in den Dorfteich einzuleiten.

Die am Maschinenwaschplatz anfallenden Abwässer im Landwirtschaftshof werden über einen Sandfang und Leichtstoffabscheider der Kanalisation zugeführt.

Die Abwässer im Restaurant/Cafe werden über einen Fettabscheider in die Kanalisation geleitet.

11.3. Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das regionale Energieversorgungsunternehmen und ist durch die Hevag gesichert. Die Brennstoffversorgung ist mit Gas oder Öl geplant.

Zusätzlich sind in den Wohnhäusern Holzöfen und solare Warmwasserbereitung vorgesehen.

Alternativ ist eine Energieversorgung über eine zentrale Wärmepumpe zu prüfen.

11.4. Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes mit Fernmeldeanlagen erfolgt über die deutsche Telekom.

11.5. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung richtet sich nach den Bestimmungen der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Nord-Vorpommern in der jeweils gültigen Fassung.

Eine zentrale Wertstoffsammelstelle ist im Betrieb der landwirtschaftlichen Gebäude geplant, so daß eine ordnungsgemäße Entsorgung gewährleistet ist. Der Biomüll wird dezentral an mehreren Stellen im Bereich der Wohnhöfe entsorgt.

11.6. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Der Planbereich befindet sich in der Wasserschutzzone III A: Dementsprechend ist Vorsicht bei der Lagerung wassergefährdender Stoffe aufgrund der naturräumlich exponierten Lage des Plangebietes geboten. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, lagern, umschlagen, abfüllen etc. muß so erfolgen, daß eine Verunreinigung von Grundwasser oder Oberflächenwasser nicht erfolgen kann.

Der Lagerbereich des Festmistes ist betonierte und wird zur Güllegrube entwässert; ebenso der asphaltierte Auslauf der Tiere am Stall.

11.7. Grundwasserentnahme

Eine Grundwasserentnahme über einen Brunnen für die Brauchwasserversorgung der Landwirtschaft und des Gärtnereibetriebes ist, vorbehaltlich der Zustimmung der Fachbehörden, angestrebt.

Zur Belegung und Gestaltung ist in jedem Wohnhof ein kleiner Brunnen geplant mit Handkolbenpumpe zur geringfügigen Grundwasserentnahme (kein Trinkwasser).

In Ausnahmefällen wird der Wasserstand des Dorfteiches (ca. 50cbm) mit Grundwasser aufgefüllt. Normalerweise erfolgt die Versorgung über Dachflächenwasser.

11.8. Löschwasser

Die Löschwasserbereitstellung für die Erstbrandbekämpfung erfolgt über Hydranten des Trinkwassernetzes. Die weitere Löschwasserbereitstellung wird im Rahmen der Erschließungsplanung geklärt (evtl. Grundwasserentnahme in Verbindung mit einem Löschteich).

12. Abbruch der bestehenden Gebäude

nach § 62 Abs. 1 LBau O M-V

Die vorhandenen Gebäude werden, um teilweise eine vorübergehende Nutzung zu ermöglichen, im Zuge der Planung sukzessiv abgebrochen. Der vorhandene Trafoturm und das kleine Backsteingebäude nord-westlich des Wohnhauses (Grundfläche ca. 100 qm) werden erhalten und in die neue Planung integriert.

Historische Baumaterialien sollen zur Wiederverwendung bauseits gelagert werden. Sonstiges Abbruchmaterial wird ordnungsgemäß sortiert und entsorgt.

Für kein bestehendes Gebäude besteht Denkmalschutz.

13. Einfriedungen

Entlang der Straße und der Wege sind teilweise Pflanzungen vorgesehen. Zäune sollen vermieden werden.

14. Immissionsschutz

Eine Beeinträchtigung der Wohngebäude durch landwirtschaftliche Geruchsemission ist aufgrund der biologischen Bewirtschaftung und der geringfügigen Tierhaltung, die in erster Linie der Versorgung des Dorfes dient, minimal. Soweit witterungsbedingt möglich, ist von Weidehaltung auszugehen. Ansonsten ist ein täglicher Freiauslauf vorgesehen.

Es werden keine geruchsintensiven Futtermittel verwendet, es soll nur Heu, Grünfutter und Rüben verfüttert werden.

Eine bodennahe Ausbringung ist vorgesehen. Der Festmist wird in Kompostanlagen eingebracht. Beides befindet sich am östlichen Dorfrand. Die Entfernung der Dungstätte zum Wohnbereich muß dem §42 Abs. 5 und 6 LBauO M-V vom 26.04.94 entsprechen.

Die relativ geringe Geruchsbelästigung ist in einem ländlichen Dorf zu tolerieren.

Die Schallemission der Werkstätten darf die zulässige Grenze von 60 dB tags und 45 dB nachts nicht überschreiten. Ein diesbezüglicher Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Da alle Bewohner den gleichen zeitlichen Tagesrythmus haben, ist nicht von einer gegenseitigen Störung auszugehen.

Die gleichen Grenzwerte gelten für das Restaurant/ Cafe und den Gemeinschaftssaal. Ein diesbezüglicher Nachweis nach VDI-Richtlinie 3726 erfolgt ebenfalls im Baugenehmigungsverfahren.

Die möglichen Lärmeinwirkungen von der Tribseeser Chaussee, die ca. 150 m entfernt ist, wurden überprüft.

Bei einem DTV von 6.131 KFZ/24 werden die Werte aus dem Bundesimmissionsschutzgesetz, Anhang 108, mit

LM (Tag) 55 dB (A) und

LM (Nacht) 45 dB (A)

eingehalten. (Siehe Berechnung des Emissionspegels: Anhang 1)

Ebenso werden im Bereich der Gemeinschaftsstellplätze die zulässigen Schall-Emissionswerte nicht überschritten.

15. Sport- und Freizeitanlagen

nach § 9 Abs. 1 Nr 5 Bau GB bzw. § 8 Abs. 3 LBauO M-V

Ein Ballspielfeld und ein Reitplatz sind vorgesehen. Überregionale Wettkämpfe werden jedoch nicht stattfinden. Auch hier werden die zulässigen Schallgrenzwerte des Dorfes eingehalten.

Ein zentraler Kinderspielplatz für alle Familienhäuser ist im Bereich des Restaurant/Cafés im 3. BA zu errichten.

16. Dachform, Material, Farbe

Die Wohnhäuser fügen sich mit ihren roten, dachsteingedeckten Satteldächern gut in die Umgebung ein. Die Annexbauten lehnen sich mit untergeordneten Dächern aus leichtem Dachmaterial an diese Hauptbaukörper an.

Das bestehende Backsteinhaus soll saniert und umgenutzt werden. Ausgehend von der grauen Farbe des jetzigen Daches, soll versucht werden, einige andere Werkstattgebäude in gleichem Farbklang zu erstellen.

Den verschiedenen Funktionen der landwirtschaftlichen und gärtnerischen Gebäude entsprechend, können die Dachformen und -materialien in diesem Bereich vom dachsteingedeckten Satteldach abweichen (z.B. evtl. glasgedecktes Pultdach der Gärtnerei). Untergeordnete Bauten können mit Flachdächern gedeckt sein.

Farbige Akzente sollen die Individualität der einzelnen Gebäude unterstützen.

Es ist auf die Verwendung von umweltverträglichen Materialien zu achten.

Begründung zum Grünordnungsplan

1. Ortsrandeingrünung

Das Baugebiet "SOS- Dorfgemeinschaft" ist durch seine offene Lage mit Grünstrukturen einzubinden. Die Ortsrandeingrünung wird mit Obstwiesen, Feldhecken und Laubbäumen geleistet. Neben der Eingrünung bewirken die Vegetationsstrukturen auch Windschutz.

Innerhalb dieses Bereiches befindet sich ein ca. 2,50 m breiter Wirtschaftsweg zur Erschließung der umliegenden Landwirtschaftsflächen, der aber auch als Spazierweg um das Dorf und als Erlebnisbereich gestaltet ist. Er soll von Kleintierställen (Schafe, Ziegen etc.) begleitet werden, sowie von Nebengebäuden wie Hochkellern für Kartoffeln und Rüben oder Schuppen zur Holzlagerung.

2. Parkplatzbegrünung

Parkplätze sind mit Großbäumen zu überstellen. Zu je drei Stellplätzen ist ein Großbaum zu pflanzen. Dadurch wird das Mikroklima verbessert und ein ökologischer Ausgleich erreicht.

Um die Versiegelung des Bodens zu reduzieren sind die Stellplätze in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise auszubilden.

3. Versickerung von Regenwasser

Um dem Grundwasser das Regenwasser zuzuführen, muß das gesamte Oberflächen- und Dachwasser auf dem Grundstück versickern oder in einem offenen Gerinne gefiltert in die Gräben und Mulden geleitet werden. Ein Teil der Sickermulden sind als Rohbodenstandorte, Sukzessionsflächen und als bewachsene Bodenfilter auszubilden.

Für die Gräben ist ein leicht geschwungener Verlauf und eine differenzierte Profilgestaltung (Schlamm-bänke, Gleit- und Prallufer) vorgeschrieben. Es wird eine strukturreiche Ufermodellierung mit Rohbodenstandorten und Initialpflanzungen von Röhricht- und Uferstauden vorgesehen.

Zudem sollen die Gräben einen gewässerbegleitenden Gehölzsaum aufweisen.

Beiderseits des bestehenden Grabens sind Pufferstreifen (in der Flur) mit einer extensiven Wiesennutzung (ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr, keine Düngung) oder als Sukzessionsflächen auszuweisen. Diese Zonen entlang des Grabens können sich zu Feuchtwiesen, Hochstaudenfluren und Röhrichtbereichen entwickeln und stellen einen wertvollen Lebensraum für Tiere und Pflanzen dar. Für die Pflege des Grabens sind befahrbare Streifen vorzusehen, begleitet von Bäumen und Büschen.

4. Straßengrün

Die bestehenden Bäume werden erhalten und in die Freiflächengestaltung integriert.

Die wegbegleitenden Pappelreihen sind als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

Langfristig sollen neugepflanzte Baumalleen die Pappelreihen ersetzen. Das Freiraumsystem wird mit einheimischen Laubbäumen bepflanzt. Die geplanten Baumreihen und Gruppen bilden ein gliederndes Grünsystem, die Gebäude werden eingebunden.

Um ein gesundes Wachstum der Bäume zu ermöglichen, sind Baumgräben oder anderweitige Standorte für Straßenbäume so auszubilden, daß für einen Baum mindestens 8 qm Vegetationsfläche gesichert wird. Vergleiche dazu die Regelschnitte und Pflanzschemata.

Hinweise zur Grünordnung:

Baumstandorte:

Baumgräben, Baumscheiben oder anderweitige Standorte für Straßenbäume sind so auszubilden, daß für 1 Baum mindestens 8 qm Vegetationsfläche gesichert sind.

Der Wurzelraum ist 80 cm hoch mit Oberboden zu verfüllen. Vorher ist der Untergrund zu lockern, so daß Wasser versickern kann. Einzelbaumscheiben oder Standorte für Bäume in befestigten Flächen sind mit einem Drainagegießring pro Baum zu versehen.

Qualifikation:

Bäume: Fertige Alleebäume, mindestens STU 20/25

Heister/Solitärgehölze: Ballenware, Höhe mind. 125 cm,
Breite mind. 80 cm

Sträucher: 2 - 3 x v., 5 - 7 Grundtriebe, H 80 cm

Pflanzungen in Sichtdreiecken:

Vorhandene Bäume in Sichtdreiecken sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften aufzuasten. Sträucher und Bodendecker dürfen die Höhe von 70 cm nicht überschreiten.

Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft:

Sanierungs- und Pflegemaßnahmen an bestehenden Bäumen. Alle Maßnahmen sind von einer qualifizierten Fachkraft vorzunehmen. Bei der Anlage von befestigten Flächen im Wurzelbereich von vorhandenen Bäumen ist so vorzugehen, daß der gesunde Fortbestand der Bäume gesichert ist. Hingewiesen wird auf die einschlägigen DIN 18 920 und auf die Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS) Teil: Landschaftsgestaltung (RAS-LG) 1986, Abschnitt 4 "Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen". Vorhandene Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu verpflanzen.

Schutz des Oberbodens:

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen, daß er jederzeit wiederverwendungsfähig ist. Oberbodenlagerungen müssen in Mieten mit einer Basisbreite von 3 m und einer Kronenbreite von 1 m und in einer Höhe von maximal 1,50 m angelegt werden.

Oberbodenlager sind oberflächlich mit einer Decksaat zu versehen.

Anhang 1

Berechnung des Emissionspegels

Ausgangssituation

Für das bestehende Gut Hohenwieden, das in einer Entfernung von ca. 150 m zur bestehenden Tribseeser Chaussee liegt, wird ein Bebauungsplan "SOS-Dorf-gemeinschaft Hohenwieden", aufgestellt.

Ausgangsdaten

Die Landesstraße Nr. 19 "Tribseeser Straße" verläuft im Bereich des Gutes Hohenwieden in gerader Linienführung im Abstand von ca. 150 m an der künftigen neuen Bebauung vorbei. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 100 km/h. Die Belastung beträgt DTV 6, 131 KFZ/24, LZ= 537 = 8,8 %. Die Straßenoberfläche, Deckschicht, besteht aus Asphaltfeinbeton.

Berechnung

Der Berechnung liegen die Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-81 sowie der Anhang 108 "Vollzug des Baugesetzbuches und des Bundesimmissions-schutzgesetzes, Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau DIN 18005 Teil" zugrunde.

Bei dem Baugebiet handelt es sich um ein Sondergebiet (Dorf-gemeinschaft). Bei der Berechnung werden die Werte eines Dorfgebietes zugrunde gelegt. Tagsüber soll der Wert von 60 dB und nachts von 50 bzw. 45 dB nicht überschritten werden.

$$MT = 0,08 \times DTV = 0,06 \times 6.131 = 368$$

$$MN = 0,008 \times DTV = 0,008 \times 6,131 = 49$$

$$PT = 20 \%$$

$$PN = 10 \%$$

$$LM.T = 66,5 \text{ dB (A) (Diagramm 1) } = 65 \text{ bei } 10 \% \text{ LZ}$$

$$LM.N = 56,2 \text{ dB (A) (Diagramm 1) } = 56,2 \text{ bei } 10 \% \text{ LZ}$$

Den aus dem Diagramm entnommenen Werten liegt ein Abstand von 25 m und einer Höhe von 4,00 m zugrunde. Für die Ermittlung der Werte ist jedoch ein Abstand von 150 m und eine Höhe von 10 m anzusetzen. Entsprechend Diagramm 3 ergeben sich somit Abminderungswerte von 11 dB(A) = Pegelminderung, dies entspricht einer Halbierung der empfundenen Lautstärke.

$$Lm.T = 66,5 - 11 = 55,5 \text{ dB (A) somit kleiner } 60 \text{ dB}$$

$$Lm.N = 56,2 - 11 = 45,2 \text{ dB (A) gleich kleiner } 50 \text{ dB bzw. } 45 \text{ dB}$$

Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse im Planungsgebiet ist nicht zu befürchten.

Anhang 2

Stellplatznachweis

Der Stellplatznachweis beruht auf dem Raumprogramm für die derzeit geplante Gesamtanlage. Spätere Änderungen werden für die Anzahl der Stellplätze berücksichtigt. Die Stellplätze werden entsprechend der Bauabschnitte sukzessive erstellt.

Durch die Enge Verknüpfung von Arbeiten und Wohnen ist bei den Werkstätten nur ein Stellplatz eines zusätzlichen Mitarbeiters vorzusehen.

Die Anzahl der Stellplätze für die Wohnhäuser beruht auf der Tatsache, daß nach heutiger Erkenntnis nur die Betreuerfamilie und der Zivildienstleistende/Praktikant einen Pkw führen wird.

		Stellpl
1. BA		
4 Wohnhäuser je 8 Betreute 2 Betreuer, 3 Kinder/Zivi	4x2	8
Landwirtschaft		1
Textilwerkstatt		1
Holzbearbeitung		1
Dorfmeisterei		1
Arzt/Therapeut		1
2. BA		
3 Wohnhäuser je 8 Betreute 2 Betreuer, 3 Kinder/Zivi	3x2	6
Bäckerei		1
Gärtnerei		1

3. BA

3 Wohnhäuser je 8 Betreute 2 Betreuer, 3 Kinder/Zivi	3x2	6
Personalwohnhaus 2 Wohnungen + 4 Appartements		7
Sonderwerkstatt		1
Dorfhaus		
3 Gästezimmer		3
Verwaltung ca.100qm		3
Veranstaltungssaal	140-160 Pers.	15
Restaurant/Cafe 60qm	ca 40 Pers. + Terrasse	5
Laden	35 qm	2
	Gesamt	63 Stp

Bebauungsplan Grünordnungsplan
SOS Dorfgemeinschaft Hohenwieden
Stadt Grimmen

Kartierung der Vegetation und Nutzungen
B e s t a n d

1.	Vegetation		113.986,00 m2
1.1	Dorfrand		
	- Acker	50.700,00 m2	
	- Wiese	37.611,00 m2	
1.2	Dorfbereich		
	- Wiese	2.784,00 m2	
	- Brache	22.891,00 m2	
1.3	Bäume		
	137 Stück Pappeln, D 50-80cm		
	3 Stück Buchen, D 60 cm		
	1 Stück Kirsche, D 60 cm		
	1 Stück Linde, D 80 cm		
<hr/>			
2.	Gewässer		105,00 m2
2.1	Dorfrand		
	- Wassergraben	105,00 m2	
<hr/>			
3.	Belag		7.540,00 m2
3.1	Dorfbereich		
	- kiesgeb. Fläche	5.720,00 m2	
	- versieg. Fläche	1.820,00 m2	
<hr/>			
4.	Bebauung		2.800,00 m2
<hr/>			
	Gesamtfläche		124.431,00 m2

BESTAND
VEGETATION UND NUTZUNGEN
MASSSTAB 1:2000



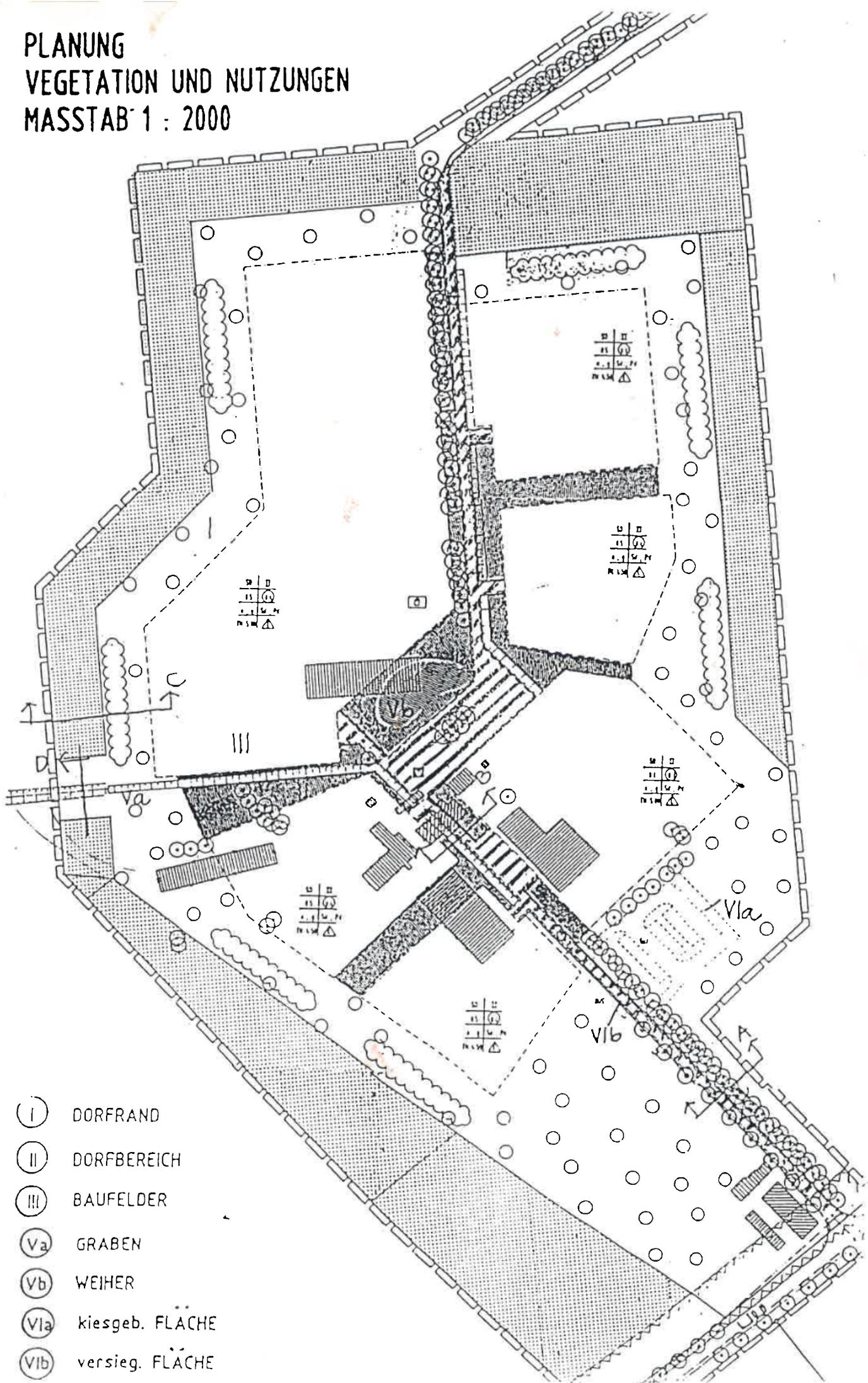
- I ACKER.
- II WIESE
- III BAUMREIHEN
- IV BRACHE
- V GRABEN
- VI KIESGEB. FLÄCHE
- VII VERSIEG. FLÄCHE
- VIII BEBAUUNG

Bebauungsplan Grünordnungsplan
 SOS Dorfgemeinschaft Hohenwiden
 Stadt Grimmen

P l a n u n g

1.	Vegetation		89 931,00 m ²
1.1	Dorfrand mit Landwirtschaft		59 300,00 m ²
	- Acker	16.100,00 m ²	
	- Laubbäum	264 Stück	
	- Hecken	3.500,00 m ²	
	- Brache	10 000,00 m ²	
	- Wiese	29 700,00 m ²	
1.2	Dorfbereich		9. 00,00 m ²
	- Laubbäume	65 Stück	
	- Brache	3.700,00 m ²	
	- Wiese	6.000,00 m ²	
1.3	Baufelder		20.931,00 m ²
	- Laubbäume	100 Stück	
	- Hecken	1 000,00 m ²	
	- Brache	5 000,00 m ²	
	- Wiese	13 702,00 m ²	
	- Gärten	1 229,00 m ²	
2.	Gewässer		2.100,00 m ²
2.1.	Dorfrand Sickergraben		800,00 m ²
2.2	Dorfbereich Sickergraben Dorfweiher		800,00 m ² 500,00 m ²
3.	Belag		20 800,00 m ²
3.1	Dorfrand kiesgeb. Flächen genehmigungsfreie Vorhaben nach §65 LBauO M-V (ohne Abs.1 Nr. 8-12, 37-39, 43, 45-49)		3.400,00 m ² 1.000,00 m ²
3.2	Dorfbereich kiesgeb. Flächen versieg. Flächen		2.200,00 m ² 3.700,00 m ²
3.3.	Baufelder kiesgeb. Fläche versieg. Fläche		4.200.00 m ² 6.300,00 m ²
4.	Bebauung (Baufeld)		11.600.00 m ²
	Gesamtfläche		124.431,00 m ²

PLANUNG
VEGETATION UND NUTZUNGEN
MASSTAB 1 : 2000



Bebauungsplan Grünordnungsplan
SOS Dorfgemeinschaft Hohenwieden
Stadt Grimmen

Flächenbilanzierung
Eingriffs- und Ausgleichsregelung

	Bestand (m ²)	Planung (m ²)
1. Vegetation	113.986,00	89 931,00
2. Gewässer	105,00	2.100,00
3. Belag	7.540,00	20 800,00
4. Bebauung	2.800,00	11.600,00

Gesamtfläche	124.431,00	124.431,00

zu 1.

Die Minderung der Vegetationsflächen wird durch die Pflanzung von naturnahen Hecken, Solitärbäumen, Baumgruppen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen. Der Ausgleichskoeffizient beträgt für die Neupflanzung von Bäume 15m² je Baum, für Hecken mind.5m Breit, 2.5/m², für Brachflächen 2.0/m², für Wiesenflächen 1.5/m².

zu 2.

Ein Wassergraben mit 105m² ist als Bestand im Planungsgebiet kartiert. Der vorhandene Graben wird mit den geplanten Gräben verbunden. Die geplanten Gewässer sind z.T. wechselfeuchte Gräben zur Entwässerung der Oberflächenwasser. Der Dorfteich ist ständig wasserführend, mit Lehm und vergl. Material abgedichtet. Der Ausgleichskoeffizient beträgt 2.0/m². Der Hauptgraben ist ca. 6m breit und 1.5m tief, die Nebengräben im Dorfbereich sind ca. 2m breit und 0.5m tief.

zu 3.

Der Ausgleich erfolgt durch die aufgewerteten Vegetationsflächen innerhalb des Geltungsbereiches. Die geplanten Wege und Straßen außerhalb der Baufelder sind bis zu 45% kiesgebunden oder in Schottrrasen. Beläge in den Baufeldern (10 500m²) sind max. 60% versiegelte Flächen(Plattenbelag, Pflaster, bituminöse Decken). Der Beläge werden abgestimmt auf die Benutzung durch Behinderte. Mind. 40% sind kiesgebunden oder Schotterrassen.

zu 4.

In den festgesetzten Baufeldern ist die Bebauung zeichnerisch nicht fixiert. Die Gesamtfläche der Baufelder beträgt ca. 43 000 m².

Davon können nach BBP max. 11 600 m² überbaut werden.

Versiegelte Flächen für Terrassen, Wege, Stellplätze und Zufahrten betragen max. 6 300 m².

Kiesgebundene Flächen (wasserdurchlässig), Wege und Plätze betragen max. 4 200 m².

Für Grünflächen verbleiben 20 900m².

Bei den Grünflächen in den Baufeldern handelt es sich um intensivgenutzte Wiesen, um Gemüsegärten, ruderale Randflächen, extensive Streuobstwiesen und naturnahe Hecken für Sicht- und Windschutz.

Da die Struktur der geplanten Bebauung nicht festgeschrieben wird, können die Grünsysteme nur textlich fixiert werden.

BBP GOP Dorfgemeinschaft Hohenwieden
 Zusammenfassung Ausgleich

	Bereich	Bestand	Planung	Mehr.Mind.
1.	Bäume			
1 1	Dorfrand 59 300 m2 Vegetation davon 39 700 m2 Wiese und Brache davon je 150m2 1 Obst oder Laubbaum 264 Bäume	125 STK -4 zu entfernende Bäume 121	264 STK	+ 264 STK
1 2	Dorfbereich 9 700 m2 Grünfläche je 150m2 1 Baum 65 Bäume	60 STK -10 zu entfernende Bäume 50 Stück	65 STK	+ 65 STK
1 3	Baufelder 20 931 m2 Grünfläche davon 19 931 m2 Wiese, Gärten, Brache je 200m2 1 Obst oder Laubbaum 100 Bäume	10 STK	100 STK	+ 100 STK
			Mehrung	+ 429 STK
	Ausgleich: zu entfernende Bäume 14 Stück Pappel Durchm. ca. 0.60m je 0,1m Durchm. 1 Baum Ersatz 6 x 14 Stück = 84 Ersatzbäume Mehrung Bäume von 429 Bäume - 84 Bäume Ersatz Mehrung			+ 345 STK
2.	Hecken			
2.1	Dorfrand 3 500 m2 Hecken		3 500m2	+3 500 m2
2 2	Gräben 200 lfdm je lfdm Graben 10m2 50 lfdm im BBP 150lfdm außerhalb 2 000m2		2 000m2	+2 000 m2
2 3	Baufeld 1 000 m2 Hecken		1 000m2	+1 000 m2
	Mehrung an Hecken			+6 500 m2

Bereich	Bestand	Planung	Mehr.Mind.
3. Wiese, Acker/Gärten, Brache			
3.1 Wiese			
3.1.1Dorfrand	37 611m2	29 700m2	
3.1.2Dorfbereich	2 784m2	6 000m2	
3.1.3Baufelder		13 702m2	
Mehrung	40 395m2	49 402m2	+ 9 007m2
3.2 Acker, Gärten			
3.2.1Dorfrand	50 700m2	16 100m2	
3.2.1Baufelder		1 229m2	
Minderung	50 700m2	17 329m2	- 33 371m2
3.3 Brache			
3.3.1Dorfrand		10 000m2	
3.3.2Dorfbereich	22 891m2	3 700m2	
3.3.3Baufelder		5 000m2	
Minderung	22 891m2	18 700m2	- 4 191m2
4. Gewässer			
4.1. Dorfrand	105m2	800m2	
4.2. Dorfbereich		1 300m2	
Mehrung	100m2	2 100m2	+ 1 995m2
5. Beläge			
5.1 Kiesgebundene Beläge versickerungsfähig			
5.1.1Dorfrand		3 400m2	
5.1.2Dorfbereich	5 720m2	2 200m2	
5.1.3Baufelder		4 200m2	
Mehrung	5 720m2	9 800m2	+ 4 080m2

-3-

5.2. Versiegelte Beläge
Platten, Pflaster, Asphalt

5.2.1 Dorfrand/Vorhaben nach §65 LBauO M-V		1 000m ²	
5.2.2 Dorfbereich	1 820m ²	3 700m ²	
5.2.3 Baufelder		6 300m ²	
<hr/>			
Mehrung	1 820m ²	11 000m ²	+ 9 180m ²

6. Baufläche

Baufelder	2 800m ²	11 600m ²	
Überbaute Bereiche			
<hr/>			
Mehrung			+ 8 800m ²

Zusammenfassung Ausgleich

1. Ausgleich notwendig für:

Mehrung überbauter Flächen 8 800 m ² Überbauung von Acker, Wiese, Ruderalflächen Ausgleichskoeff. 1.5 (Mittelwert) vergl. Flächenbilanzierung Nr.6 8 800 m ² x 1.5	13 200,00 m ²
Mehrung Beläge versiegelte Fläche 9 180 m ² Ausgleichskoeff. 1.5 vergl. Flächenbilanzierung Nr. 5 9 180 m ² x 1.5	13 770,00 m ²
Mehrung Beläge wasserdurchlässige Flächen 4 080 m ² (Schotterrasen, kiesgeb. Beläge) = 1/3 versiegelte Flächen Ausgleichskoeff. 1.5 vergl. Flächenbilanzierung Nr. 5 1 360 m ² x 1.5	2 040,00 m ²
Minderung von Bracheflächen 4 191 m ² Bracheflächen, Wildwuchs, Ausgleichskoeff. 2.0 vergl. Flächenbilanzierung Nr. 3.3 4 191 m ² x 2.0	8 382,00 m ²
<hr/>	
Ausgleich notwendig für	37 392,00 m ²

2. Ersatzflächen für Ausgleich

Mehrung von Bäumen 345 Stück je Baum 15m ² Ausgleich Ausgleichskoeff. je Baum 15m ² vergl. Flächenbilanzierung Nr. 1 345 Stück x 15m ²	5 175.00 m ²
Mehrung von Hecken 6 500 m ² mind. 5m Breit, nach Pflanzschema Ausgleichskoeff. je m ² /2.5 vergl. Flächenbilanzierung Nr. 2 6 500 m ² x 2.5	16 250.00 m ²
Mehrung von Feuchtflächen, Dorfweiher und wechsel- feuchte Zonen in den Entwässerungsgräben 2 000 m ² Ausgleichskoeff. je m ² /2.0 vergl. Flächenbilanzierung Nr. 4 1 995 m ² x 2.0	3 990.00 m ²
Mehrung durch Wiesenflächen 9 007 m ² Wiesen und Weiden Ausgleichskoeff. je m ² /1.5 vergl. Flächenbilanzierung Nr. 3.1 9 007 m ² x 1.5	13 510.50 m ²
<hr/>	
Ersatzflächen für Ausgleich	38 925.50 m ²
Abzüglich der erforderlichen Ersatzflächen	37 392.00 m ²
<hr/>	
Überhang an Ersatzflächen	1 533.50 m ²
=====	