

# Gemeinde Basedow

## Grünordnerische Begleitplanung zum B - Plan Nr. 8



Bearbeitung  
Planungsbüro Sommer GmbH  
Stadtplanung und Landschaftsarchitektur  
Metlitzer Weg 8, 19258 Boizenburg / Elbe  
Tel.: 038847 - 50477; Fax: 038847 - 50442

**A N L A G E 2**  
zur Begründung des  
Bebauungsplanes Nr. 8  
der Gemeinde Basedow

## 1. Aufgabenstellung und Veranlassung

Die Gemeinde Basedow hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 für den Bereich "Wohngebiet westlicher Drosselweg / östlich der L 200 / Steindamm Nord" beschlossen. Planerisches Ziel der Gemeinde Basedow ist die Deckung des vorhandenen Wohnraumbedarfs durch Realisierung eines neuen Wohngebietes. Die Gemeinde Basedow hat die Aufstellung eines Landschaftsplanes in Auftrag gegeben. Der Landschaftsplan liegt als Vorkonzept zur Beratung in der Gemeinde vor. Die Bestands- und Zielvorgaben der baulichen Entwicklung erfolgen unter Berücksichtigung der Aussagen des Landschaftsplanes. Die vorliegende Eingriffs- / Ausgleichsbewertung liefert gemäß § 8a BauGB eine Darstellung des Eingriffes in den Naturhaushalt und die Auswirkungen auf die Schutzgüter, ermittelt vermeidbare Beeinträchtigungen durch das Vorhaben und stellt fest, ob die Ausgleichbarkeit des Eingriffes gegeben ist. Daraus leiten sich dann die benötigten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ab.

## 2. Planungsgrundlagen

Auf vorhandene Erhebungen aus dem Landschaftsplan der Gemeinde wird zurückgegriffen. Die Unterlagen sind mit eigenen Erhebungen ergänzt. Planungsgrundlage ist die Beschlussfassung der Gemeinde und der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 8 mit Stand 5. August 1996.

Der Landschaftsplan beinhaltet bei derzeitigem Planungsstand keine konkreten Zielaussagen für das Plangebiet. Die Ortslage Basedow zieht sich vom Elbe-Stecknitz-Kanal bandförmig entlang der Dorfstraße, der Straßenzüge "Sandberg", "Twieten" und "Steindamm" bis zur Landesstraße 200 hoch, die auf dem Geestrücken in Nord-Süd-Richtung verläuft. Die Straßenzüge "Sandberg" und "Steindamm" bilden mit dem Verlauf der L 200 ein Dreieck. Aus der Sicht der Landschaftsplanung wird eine Siedlungsentwicklung der Gemeinde Basedow in dieses Dreieck hinein empfohlen.

Das Plangebiet liegt innerhalb dieses Bereiches. Es ist als Grünland mittlerer Standortqualität dargestellt.



Lage des Plangebietes: Übersichtsplan 1: 50000

### 3. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustandes

#### 3.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsausgang von Basedow und verläuft parallel zur Straße "Steindamm". Die Fläche umfaßt das rückwärtig der vorhandenen Bebauung liegende Grünland, das sich in Knickstrukturen eingefaßt zwischen den letzten Häuserreihen des Neubaugebietes "Drosselweg" und der Landesstraße 200 erstreckt. Durch das Grünland führt ein Trampelpfad vom Wendehammer des Drosselweges zur Bushaltestelle an der L 200.

Das Plangebiet umfaßt das Flurstück 60/10 der Flur 3 Gemarkung Basedow mit ca. 3400 qm und das Flurstück 59/15 mit ca. 2 400 qm. Das Flurstück 59/15 hat eine Anbindung an den Steindamm und wird derzeit als hausnahe Grünfläche genutzt. Das Flurstück 60/10 wird im östlichen Teil noch als Hausgarten genutzt. Hier sind ein kleiner Gartengeräteschuppen, ein Hochbeet und Blumenbeete vorhanden. Im weiteren Verlauf ist die Gartenfläche aufgelassen: Restbestände von ausdauernden Zierstauden deuten auf diese ehemalige Nutzung hin. Die Restfläche wird nicht mehr intensiv bewirtschaftet, jedoch regelmäßig gemäht und kurz gehalten.

Von der Landesstraße 200 bis zur vorhandenen Bebauung ist das Flurstück 60/10 mit einem Knick eingefaßt. Die Knicks verlaufen auf der südlichen und der nördlichen Grundstückslinie entlang. Der südliche Knick ist als hoher Wall ausgebildet mit mächtigen Stieleichenüberhältern. Strauchig hat sich die Hasel durchgesetzt und dominiert den Bestand. Der Knick wurde sehr lange nicht mehr "auf den Stock gesetzt". Im östlichen Drittel wird der Strauchbewuchs sehr spärlich, in einem Abschnitt von ca. 10 - 12 m Länge fehlt der Gehölzbewuchs gänzlich. Hier ist nur noch der Knickwall mit Grasbewuchs vorhanden.

Der Knick auf der nördlichen Grenzlinie ist ebenfalls von mächtigen ausgewachsenen Stieleichen dominiert. Die Haselstrauchschicht ist hochgewachsen und sehr dicht. Auch dieser Knick wurde lange Zeit nicht mehr "auf den Stock gesetzt". Im östlichen Drittel flacht der Knickwall ab und verschwindet gänzlich auf den letzten 50 Metern. Hier ist ein Knickdurchbruch als ehemalige Verbindung zwischen den Grünland und angrenzenden Weideflächen vorhanden.

Entlang der östlichen Grundstückslinie zur vorhandenen Bebauung hin, begrenzt eine dichte Fichtenreihe die Fläche. Im Durchstich zum Drosselweg wurden Scheinzypressen als Abgrenzung gepflanzt. Auf dieser gärtnerisch angelegten Fläche ist Zierrasen sehr kurz gehalten.

Westlich zur Landesstraße 200 hin wird die Fläche durch eine sehr schöne, alte und hochgewachsene Hundsrosenhecke begrenzt, die mit Feldsteinen zur Bushaltestelle hin und zur Feldzufahrt hin abgegrenzt ist.

Nach Norden hin grenzt intensiv genutztes und eingezäuntes Weideland als benachbarte Grundstücksfläche das Areal ein.

Die Bodenverhältnisse sind sandig bis lehmig-tonig und trocken. Das Plangebiet liegt zwischen 47 m üNN (Bushaltestelle 46,9 m üNN) und der Höhenlinie 45 ü NN, fällt somit leicht zur Ortslage hin ab.

#### 3.2 Bewertung des Plangebietes

Aus landschaftsökologischer Sicht sind die Knickstrukturen und die sehr schöne alte Hundsrosenhecke von besonderer Bedeutung. Gleichzeitig bietet der vorhandene Großbaumbestand der Knicks einen idealen Ortsrand: In der Struktur landschaftstypisch und durch die Lage windabweisend und schützend in nördlicher Richtung.

Die vorhandenen Knicks unterstehen dem besonderen gesetzlichen Schutz des § 15 b Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG).

Die Findlinge und Hundsrosen an der Bushaltestelle unterstehen zwar keinem gesonderten gesetzlichen Schutz, sind jedoch als Trockenbiotop und Vogelnistgehölz als besonders schützens- und erhaltenswert einzuordnen.

Das Gartenland und die Grünlandstrukturen weisen keine Besonderheiten auf.

#### **4. Beschreibung des geplanten Eingriffs**

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 8 sieht zur vorhandenen Ortslage hin, also in der östlichen Plangebietshälfte, die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes in der Größe von ca. 4.240 qm vor. Die überbaubaren Flächen sind so festgesetzt, daß zu den vorhandenen Knicks auf der Nordseite ein Mindestabstand von 3 m bzw. 5 m sichergestellt ist. Auf der Südseite wird ein Wohnweg entlang des Knicks führen, der im weiteren Verlauf in Richtung Bushaltestelle an der L 200 in einen Fuß- und Radweg mündet. Hier beträgt der Mindestabstand zum Knickfuß 4 m. Die Grundflächenzahl ist mit 0,35 festgesetzt, die Zahl der Vollgeschosse mit 1 und es ist eine offene Bauweise festgesetzt. Das ausgewiesene Wohnbaugebiet wird vom Drosselweg erschlossen. Der innerhalb der Plangebietsgrenzen liegende Abschnitt des Drosselweg umfaßt insgesamt 668 qm. Davon müssen für die Erschließung des neuen Wohngebietes ein Stichweg und ein Wendepplatz neu versiegelt werden, dieser Teil des Drosselweges umfaßt 624 qm.

Der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmungen festgesetzte Wohnweg zur Erschließung eines Teiles des Baugebietes wird nicht wie der Drosselweg voll versiegelt werden, sondern eine Oberfläche erhalten die mindestens 25 % wasserdurchlässigen Fugenanteil aufweisen wird. Diese Vorgaben sind in den textlichen Festsetzungen des Textteil (Teil B) Punkt 5 festgehalten. Für die zur Verbindung in Richtung Bushaltestelle vorgesehene Wegführung wird festgesetzt, daß die Oberfläche nicht versiegelt werden darf. Eine Befestigung dieses Weges darf lediglich in wassergebundener Form erfolgen.

Es ist bei der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes der Größe von ca. 4.240 qm und einer GRZ von 0,35 von einer maximalen Versiegelung von 1.484 qm Grundfläche auszugehen. Hinzu kommt die erforderliche Versiegelung für den Bau der Erschließungsstraße "Drosselweg": 624 qm.

Zusammen ergibt dies für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 8 eine maximale Versiegelung von 2.108 qm Grundfläche.

Für den Bau der Wendeschleife am Drosselweg müssen 15 m des dort vorhandenen Knickwalls entfernt werden.

Der Eingriff besteht in der Inanspruchnahme von insgesamt 4.864 qm derzeit genutzten Grünlandes und in der Entfernung von 15 m Knickwall zum Ausbau der Erschließungsstraße bzw. des Wendepplatzes. Vom Grünland werden 2.108 qm dauerhaft versiegelt (als Höchstzahl).

## 5. Maßnahmen zur Vermeidung der Eingriffserheblichkeit

Die geplante Bebauung wird kompakt an die vorhandene Ortslage angefügt. Hierdurch wird rein vom Flächenbedarf nur ein Mindestmaß des vorhandenen Grünlandes durch die Bebauung gebraucht.

Die Erschließung erfolgt über den bereits vorhandenen Drosselweg. Hier wird als öffentlicher Parkplatz der jetzt schon vorhandene und asphaltierte Wendeplatz des Drosselweges genutzt. Im weiteren Verlauf wird der als Durchstich vorhandene Grünstreifen mit dem Neubau eines anschließenden neuen Wendeplatzes für die Erschließung des Wohngebietes genutzt. Dies ist eine äußerst flächensparsame Erschließung für eine neue Wohngebietsfläche die insgesamt 4.240 qm umfaßt. Im weiteren Verlauf wird der Wohnweg zu den Gebäuden, die nicht direkt an den Wendehammer angeschlossen sind, mit weitfugigem Pflastermaterial oder entsprechend einer Oberfläche die mindestens 25 % Wasserdurchlässigkeit aufweist hergerichtet.

Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der festgesetzten und überbaubaren Flächen errichtet werden. Dies gilt allerdings nicht für Garagen und Stellplätze.

Fassaden von Gebäuden und Garagen, die über mindestens 5 m Länge keine Fenster- oder Türöffnungen aufweisen sind mit selbstklemmenden Pflanzen zu begrünen.

Der vorhandene Knick wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt und mit Erhaltungsgebot belegt.

Der zur Errichtung des Wendeplatzes erforderliche Abbau des dortigen Knickwalls betrifft einen Abschnitt dieses gesamten Knicks der lückig und ohne Gehölze in der Strauchschicht ist. Es müssen hierzu 3 Eichen gefällt und ein mit Gras bewachsener Knickwall in der Länge von 15 m abgetragen werden.

Das so gewonnene Material wird zur Ergänzung des Knicks, der die Nordseite des gesamten Wohngebietes abschließt, benutzt. Auf diese Weise bleibt die Bodenflora erhalten und die innerhalb des Oberflächensubstrats vorhandenen Samen und Wurzelausläufern einer möglichen Krautschicht.

## 6. Ausgleichsmaßnahmen

Für das Fällen von 3 Stieleichen zum Bau des Wendeplatzes sind 6 neue großkronige Laubbäume zu pflanzen. Davon mindestens 2 Stieleichen der Größe 14 - 16 und 4 großkronige Laubbäume der Arten aus Roßkastanie, Winterlinde, Bergahorn oder Spitzahorn, alle in den Größen 14 - 16 als Hochstamm mit Ballen.

Für die Flächenversiegelung von 2.108 qm dauerhaft versiegelten Bereiches ist die Umnutzung des westlich gelegenen Grünlandteiles in eine extensiv bewirtschaftete Streuobstwiese vorgesehen. Die Streuobstwiese umfaßt eine Grundfläche von ca. 1.000 qm. Es sind dort hochstämmige Obstbäume alter Sorten

anzupflanzen, so daß etwa zu gleichen Teilen Apfel, Birne, Pflaume und Kirsche gepflanzt werden. Die Anordnung der Obstbäume auf dieser Wiese erfolgt so, daß wegbegleitend eine Obstbaumreihe entsteht und auf der Restfläche die Bäume locker gestreut bzw. gruppiert angeordnet werden müssen. Es darf auf keinen Fall ein Plantagencharakter entstehen. Desweiteren wird ein Streifen von 5 m Breite und 142 m Länge (=710 qm), der sich nördlich an den vorhandenen Knick anschließt, als krautiger Saumstreifen entwickelt. Dieser krautige Saumstreifen schließt direkt an den Knickfuß an und wird aus der derzeitigen Weidenutzung herausgenommen.

## 7. Bilanzierung

### Eingriff:

Versiegelung von 2.108 qm Grünland mittlerer Standortqualität	2.108 qm
Fällen von 3 Stieleichen	3 Stieleichen
Entfernen von 15 m Knickwall ohne strauchigen Gehölzbewuchs	15 m Knickwall

Im neugeplanten Wohngebiet verbleiben 2.756 qm heutige Grünlandfläche als künftige Hausgartenfläche. Bewertet man die Grünlandfläche mit dem Ausgangswert 1, so läßt sich für die Hausgartenfläche der Faktor 0,75 in Ansatz bringen:

Hausgartenfläche:

$(2756 \text{ qm} \times 0,75) = 2067 \text{ qm}$  sind nicht auszugleichen.

Verbleib an auszugleichender Fläche  $(2756 - 2067) = 689 \text{ qm}$ .

### 1) Summen Ausgleichsbedarf für den Eingriff in das Grünland:

Versiegelung	2.108 qm
<u>künftige Hausgartenfläche</u>	<u>689 qm</u>
	<b>2.797 qm</b>

2) Ausgleichsbedarf Fällen von Bäumen:  
pro Baum werden 2 neue gepflanzt.

### 3) Ausgleichsbedarf zum Entfernen von 15 m Knickwall:

Umsetzen und Aufbau eines Knickwalls in unmittelbarer Nähe sowie Bepflanzung der Lücken.

**Ausgleich:**

1) Entwicklung einer Streuobstwiese auf 1.000 qm derzeitiger Grünlandfläche:

Aufwertungsfaktor 3 3.000 qm

Entwicklung eines krautigen Saumstreifens auf derzeitiger

Intensivweide mit Anschluß an Knickfuß 710 qm:

Aufwertungsfaktor 2 1.420 qm

Summe des gewichteten flächenhaften Ausgleichs 4.420 qm

Abzüglich der hierfür verwendeten Grundfläche . / . 1.710 qm

**Ergebnis** **2.710 qm**

2) Anpflanzung von 6 großkronigen Laubbäumen der Artenauswahl: Roßkastanie, Stieleiche, Bergahorn, Spitzahorn. Wobei 2 Stieleichen auf den Knickwall gepflanzt werden müssen.

3) Umsetzen von 15 m vorhandenem Knickwall von der südlichen Grundstückslinie auf die nördliche Grundstückslinie.

4) Bepflanzung von insgesamt ca. 40 m Knickwall als "Bunter Haselknick" der Artenauswahl :

Feldahorn, Hainbuche, Hasel, Weißdorn, Schlehdorn, Pfaffenhütchen, Rotbuche, Stieleiche, Eberesche, Holunder.

Die Ergänzung- und Neuanpflanzungen erfolgen als Strauchware (2 x v, 60 - 100, o.B.)

Pflanzfläche : 40 x 3 m = 120 qm.

**Zusammenfassung :**

Dem flächenhaften Eingriff von 2.797 qm steht ein flächenhafter Ausgleich von 2.710 qm gegenüber. Zusätzlich werden auf 120 qm Fläche Knickabschnitte ergänzt und neu angepflanzt.

15 m Knickwall (ohne Gehölze) werden umgesetzt und bepflanzt.

3 Eichen werden gefällt, 6 Laubbäume werden dafür angepflanzt. Zusätzlich muß pro Grundstück ein entsprechender Großbaum je angefangene 2 Garagenplätze oder Stellplätze gepflanzt werden.

Damit kann der zu erwartende Eingriff innerhalb des Bebauungsplangebietes befriedigt ausgeglichen werden.

**8. Festsetzung im Bebauungsplan:**

Es wird empfohlen, alle ermittelten Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan als textliche Festsetzungen zu sichern. Die Darstellung erfolgt gemäß §§ 9(1) 25 a und b sowie 9(1) 20 BauGB.

## 9. Kostenschätzung

Anlage der Streuobstwiese:	2.000,-- DM
Bepflanzung von 40 m Knickwall:	2.000,-- DM
Neuanpflanzung von 6 Großbäumen:	1.800,-- DM
<u>Umsetzung und Wiederaufsetzen des Knickwalls (ohne Sträucher)</u>	<u>2.000,-- DM</u>
<b>Summe der zu erwartenden Kosten einschließlich Pflege</b>	<b>10.000,-- DM</b>

gez. und aufgestellt

Dipl. Ing. Marianne Sommer

Boizenburg, August 1996





Entwicklung einer Streuobstwiese:  
 14 Obstbäume als Hochstämme,  
 alte Sorten: 5 Apfel, (Jakob Fischer)  
 3 Birne, (Bunter Juli)  
 3 Kirschen, (Große Prinzessin)  
 3 Pflaume, (Deutsche Hauszwetschge)

Ergänzen des vorhandenen Knicks auf ca. 20m Länge.  
 Artenauswahl: Bunter Haselknick

Fassadenbegrünung am Wohngebiet für fensterlose Fassaden (z.B. Garagenseiten)

Einfassung des Wendeplatzes durch Anpflanzung von 4 großkronigen Laubbäumen der Artenauswahl: Roßkastanie, Winterlinde, Bergahorn oder Spitzahorn. Größe 14/16 Hochstamm mit Ballen.

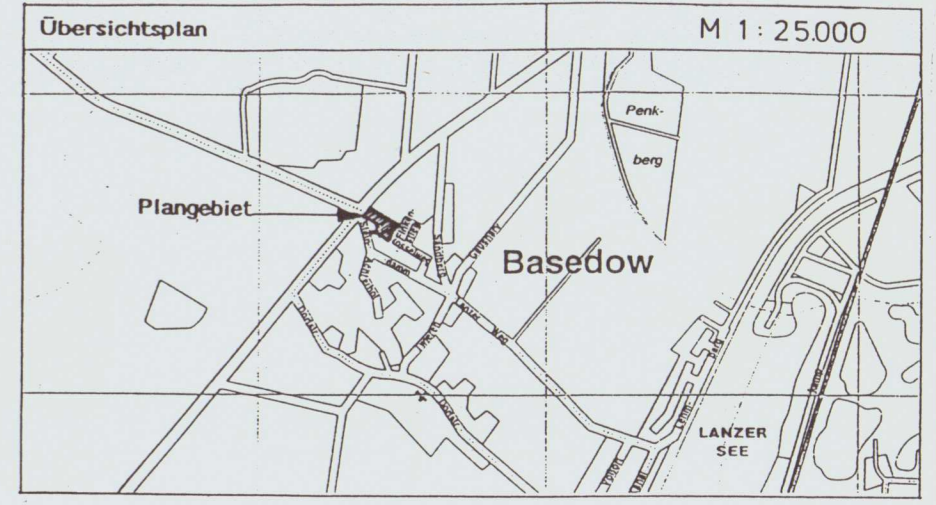
Vorhandener Knick mit Stieleichenüberhältern erhalten und schützen

Knickwall vorhanden, allerdings gehölzfrei: Ergänzen des Knicks auf 12m Länge, 2 Stieleichen (14/16), Unterpflanzung mit Hasel, Weißdorn und Schlehdorn

Für Wohngebiet ist pro angefangenen 2 Garagen oder Stellplätze je 1 großkroniger Laubbaum der Artenauswahl: Roßkastanie, Winterlinde, Stieleiche, Berg- oder Spitzahorn auf dem Grundstück zu pflanzen und zu erhalten.

### Legende

- Abgrenzung des Geltungsbereiches
- vorhandene Bebauung
- Baum, vorhanden
- Baum, Neuanpflanzung
- Obstbaum
- Hasel
- Knick mit Eichenüberhältern
- Parkplatz



## Gemeinde Basedow

### Bebauungsplan Nr.8

Grünordnungsplan  
 Entwurf

Projekt-Nr.:	B 69 / 96
Blatt-Nr.:	
Maßstab:	1:500
Datum:	19.08.96
gezeichnet:	Körner
Planverfasser:	M. Sommer



Entwicklung einer Streuobstwiese:  
 14 Obstbäume als Hochstämme,  
 alte Sorten: 5 Apfel, (Jakob Fischer)  
 3 Birne, (Bunter Juli)  
 3 Kirschen, (Große Prinzessin)  
 3 Pflaume, (Deutsche Hauszwetschge)

Ergänzen des vorhandenen Knicks auf ca. 20m Länge.  
 Artenauswahl: Bunter Haselknick

Fassadenbegrünung am Wohngebiet für fensterlose Fassaden (z.B. Garagenseiten)

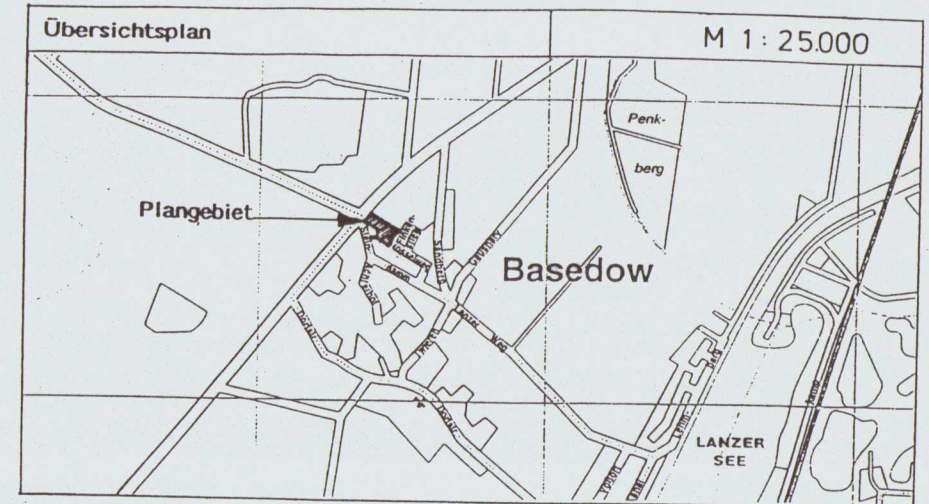
Einfassung des Wendeplatzes durch Anpflanzung von 4 großkronigen Laubbäumen der Artenauswahl: Roßkastanie, Winterlinde, Bergahorn oder Spitzahorn. Größe 14/16 Hochstamm mit Ballen.

Vorhandener Knick mit Stieleichenüberhältern erhalten und schützen

Knickwall vorhanden, allerdings gehölzfrei: Ergänzen des Knicks auf 12m Länge, 2 Stieleichen (14/16), Unterpflanzung mit Hasel, Weißdorn und Schlehdorn

Für Wohngebiet ist pro angefangenen 2 Garagen oder Stellplätze je 1 großkroniger Laubbäum der Artenauswahl: Roßkastanie, Winterlinde, Stieleiche, Berg- oder Spitzahorn auf dem Grundstück zu pflanzen und zu erhalten.

- ### Legende
- Abgrenzung des Geltungsbereiches
  - vorhandene Bebauung
  - Baum, vorhanden
  - Baum, Neuanpflanzung
  - Obstbaum
  - Hasel
  - Knick mit Eichenüberhältern
  - Parkplatz



## Gemeinde Basedow

Bebauungsplan Nr.8

Grünordnungsplan  
 Entwurf

Projekt-Nr.:	B 69 / 96
Blatt-Nr.:	
Maßstab:	1:500
Datum:	19.08.96
gezeichnet:	Körner
Planverfasser:	M. Sommer