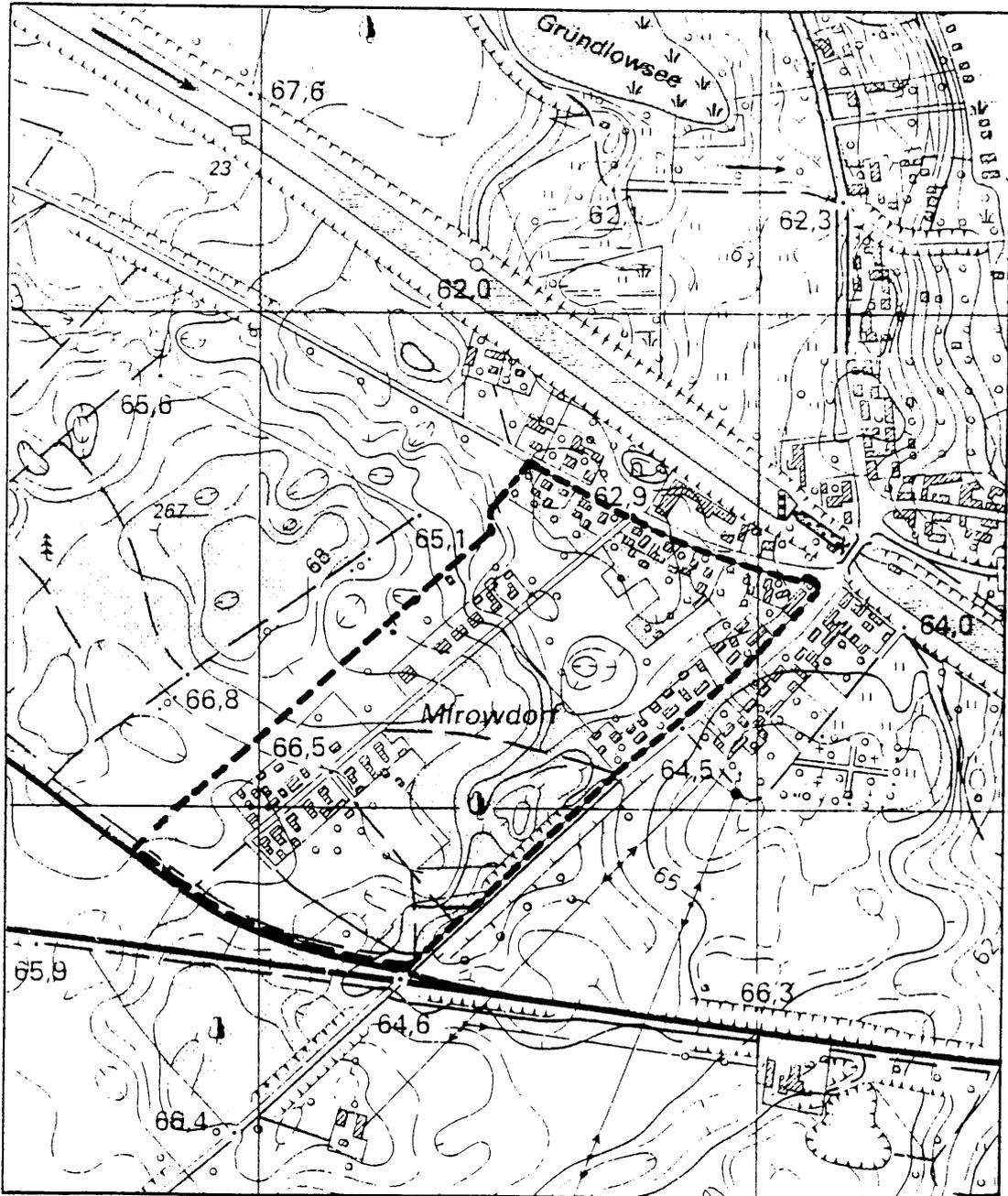
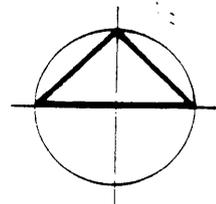


B - Plan Nr. 8/91 „Birkenstraße“, Mirow



Übersichtsplan

M.: 1 : 5.000



B E G R Ü N D U N G

B-Plan Nr. 8/91 Birkenstraße, Mirow

1. Aufstellungsbeschluß

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.11.1991

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Anlage I Kapitel XIV, Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122,) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15. September 1977, zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 446), (bei Aufnahme örtlicher Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan zusätzlich: "sowie nach § 86 der Landesbauordnung vom 05. Mai 1998.)

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Dieser Plan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Mirow.

3. Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8/91

Das Bebauungsplangebiet liegt nördlich und südlich der Birkenstraße, südlich der Lärzer Straße, westlich der Starsower Straße und östlich der Bahnlinie (s. Übersichtsplan M.: 1 : 5000)

4. Vorhandene Nutzung

Vorgenannter Geltungsbereich beinhaltet heute folgende Nutzungen:

- Wohnnutzung
- Gewerbliche Nutzung (Handwerk)
- Wald

5. Anlaß und Ziel der Planaufstellung

Im Zuge der politischen/wirtschaftlichen Änderungen sollten schnellstmöglich Wohnbauflächen geschaffen werden, um den gemeindlichen Eigenbedarf zu decken. Zwischenzeitlich wurde der B-Plan Nr. 01 /91 „Granzower Strasse“ genehmigt. Hier entstand im Laufe der Jahre die Seesiedlung. Es sind keine unbebauten Grundstücke mehr vorhanden, so daß der vorliegende B-Plan nach wie vor von großer Bedeutung für die Bereitstellung von Wohnbauflächen in der Gemeinde ist.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

Um das angestrebte Planungsziel des Wohngebietes als Waldsiedlung zu erreichen, ist die Verdichtung und Neuausweisung von Wohnnutzung bei Erhaltung des wertvollen Baumbestandes das primäre Ziel der Gemeinde. Dabei wird die bestehende Bebauung entlang der Lärzer Straße, der Starsower Straße und der Birkenstraße mit ca. 40 Wohneinheiten ergänzt.

Durch eine Fortentwicklung der Erschließung parallel zur vorhandenen Birkenstraße mit privaten Stichwegen und eine zusätzliche Anbindung an die Starsower Straße, werden auch die Grundstücke zwischen Birkenstraße und Starsower Straße erschlossen und mit ca. 35 weiteren Wohneinheiten überplant. Dabei sind - entsprechend dem Gebietscharakter - hauptsächlich Einzel- und Doppelhäuser, aber auch Hausgruppen zulässig.

Durch die v.g. Verdichtung können die Waldfläche im Süden z. T. und die naturnahe Grünfläche im Westen erhalten bleiben. Diese Grünfläche bildet durch ihre Lage eine natürliche Pufferzone zwischen der Bahn bzw. Starsower Straße und der Wohnbebauung. Sie setzt sich zudem fort als Grünzug in Form einer Festwiese bis in die Mitte des Geltungsbereiches (südlich der Birkenallee).

Im östlichen Planbereich ist eine weitere Grünfläche als Spielplatz geplant, die von einer markanten Baumgruppe begleitet ist. Die nordwestlich an das B-Plangebiet angrenzende Fläche wird als Ausgleich für das Roden von Teilbereichen des Waldes aufgeforstet, so daß der Wäldersiedlungscharakter erhalten bleibt.

Die HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRASSEN A und B sind als Mischflächen (sog. verkehrsberuhigt ohne Hochborde") festgesetzt. Öffentliche Parkplätze sind entlang der Mischfläche geplant. Private Stellplätze sind auf den Grundstücken unterzubringen.

Wie unter Punkt 5. bereits dargestellt, ist der Bedarf an Wohnraum Planungsanlaß. Dementsprechend wird innerhalb der Baufläche entlang der Planstraße A und B ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Zur Sicherung des Bestandes an gemischter Nutzung entlang der Lärzer Straße und der Starsower Straße wird hier eine gemischte Baufläche festgesetzt. Um aber der angrenzenden Wohnbebauung Rechnung zu tragen, werden Vergnügungsstätten ausgenommen, da gerade hier der Hauptbetrieb in den Abendstunden liegt. Die festgesetzte Grundfläche bzw. Grundflächenzahl entspricht der gewünschten Verdichtung bei Erhalt der typischen Siedlungsstruktur. Ebenso dienen weitere Festsetzungen über Geschossigkeit, Dachform und Dachneigung sowie die textlichen Festsetzungen über Material, Drenpelhöhen und Sockelhöhen den Erhalt des für diese Region typischen Ortsbildes.

7. Bodenordnung

Es müssen bodenordnende Maßnahmen durchgeführt werden.

8. Ver- und Entsorgung

Das Schmutzwasser wird in die gemeindliche Kläranlage eingeleitet.

Das private Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern bzw. als Brauchwasser aufzufangen. Das Regenwasser aus dem öffentlichen Raum ist durch die Wahl von versickerungsfähigem Pflaster und durch die zusätzliche Anlage von Mulden zu versickern.

Die neuen Wohngebiete werden an die öffentliche Trinkwasserleitung angeschlossen.

Die Stromversorgung ist durch einen regionalen Versorgungsbetrieb gewährleistet.

9. Kosten der Erschließung

Die Erschließungskosten gem. § 128 BauGB betragen ca. 1.450.000 DM; hiervon wird die Gemeinde gem. § 129 BauGB 10 % tragen, das sind DM 145.000.

10. Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Mirow, d. 30.11.2001

- Bürgermeister -



I n h a l t s v e r z e i c h n i s

1. Räumliche Lage
2. Bestand
3. Bestehende Rechtsvorschriften, Ausweisungen
4. Bewertung
5. Planung

1. Räumliche Lage

Die Stadt Mirow ist eine Kleinstadt mit ca. 4.300 Einwohnern. Sie liegt inmitten der ostmecklenburgischen Kleinseenplatte im Südwesten des Kreises Neustrelitz am Mirower See.

Die Landschaft hier wurde durch die Einflüsse der Endmoräne in der letzten Eiszeit geprägt. D.h. es herrschen Sandergebiete vor, auf denen heute größtenteils Kiefernforste stehen.

Das Plangebiet liegt am süd-westlichen Rand der Stadt.

Die Westgrenze wird durch die Grundstücksgrenzen der nord-westlichen Bebauung der Birkenstraße gebildet.

Die Nordgrenze verläuft entlang der Lärzer Straße, während die Starsower Straße die Ostgrenze des räumlichen Geltungsbereiches bildet.

Der Damm der Bahnlinie Rechlin-Mirow stellt die südliche Begrenzung dar.

2. Bestand

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 14 ha auf.

Die nord-westliche Seite der Birkenstraße ist fast vollständig mit Einfamilienhäusern bebaut. Gleiches gilt für den südlichen Bereich.

Entlang der Lärzer Straße und zur Hälfte entlang der Starsower Straße ist ebenfalls Wohnbebauung vorhanden.

Die von der Lärzer Straße abgehende Birkenstraße ist ebenso wie die beiden parallel zu der Bahnanlage verlaufenden Stichwege nicht befestigt.

Diese zweigen im westlichen Drittel der Birkenstraße ab.

Den Gärten entlang der Birkenstraße ist ein Grünstreifen vorgelagert, der z.T. als Rasenfläche ausgebildet ist, z.T. aber auch mit Ziergehölzen bepflanzt ist.

Zwischen der Starsower Straße und der Birkenstraße erstreckt sich eine ausgedehnte Balsam-Pappel-(*Populus balsamifera*) und Waldkiefern- (*Pinus sylvestris*) Aufforstung. Der Stammdurchmesser beträgt ca. 30-50 cm. Zur Starsower Straße hin geht die Aufforstung in einen Stieleichen-Birken-Vorwald mit hohem Anteil an der Waldkiefer über. Der Stammdurchmesser dieser Bäume beträgt 20-40 cm.

Direkt an der Waldgrenze stehen zur Starsower Straße hin eine Reihe von Holz-Pappeln (*Populus canadensis*) mit einem Stammdurchmesser von bis zu einem Meter. Im Bereich der Wohnbebauung ist die Starsower Straße als Lindenallee ausgebildet. Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegende Baumreihe ist allerdings nur noch zur Hälfte vorhanden. Die Linden (*Tilia intermedia*, *Tilia cordata*) weisen einen Stammdurchmesser von 50-80 cm auf.

Die sich in der Lärzer Straße fortsetzende Winterlindenreihe ist auch hier stark lückig.

Eine ebenfalls lückige Baumreihe, die überwiegend aus der Sandbirke (*Betula pendula*) gebildet wird, begrenzt die Birkenstraße nach Süden. Hier sind Exemplare mit einem Stammdurchmesser von über einem Meter vorhanden.

Im Süden des Plangebietes befindet sich zwischen den beiden Stichwegen eine Fläche mit Waldkiefern, die einen Stammdurchmesser von ca. 30 cm haben. Unmittelbar angrenzend liegt ein naturnah ausgebildeter Teich, der als Feuerlöschteich fungiert. Dieser Komplex ist eingezäunt.

Im nördlichen Bereich der Birkenstraße befindet sich eine Baulücke.

Hier hat sich eine Ruderalgesellschaft mit Zeigerarten des Sandmagerrasens entwickelt, die mit der angrenzenden Ackerbrache in Verbindung steht.

Eine ähnliche Gesellschaft hat sich oberhalb der Klärgrube am Bahndamm gebildet. Hier dominieren die Säurezeiger wie kleiner Sauerampfer - *Rumex acetosella* - und Hasenklee - *Trifolium arvense*.

Eine Dominanz von Säurezeigern innerhalb der Ruderalgesellschaft ist auch auf der Fläche südöstlich der als Kinderspielplatz genutzten Fläche am Beginn der Birkenstraße zu verzeichnen. Die Größe der Ruderalflächen mit Zeigerarten des Sandmagerrasens beträgt ca. 8.180 m².
Nordwestlich der Wohnbenauung an der Starsower Straße befindet sich eine ca. 1.800 m² große Ruderalfläche mit Zeigerarten der Honigklee- und Beifußklettenfluren:
- gemeine Nachtkerze - *Oenothera biennis*
- gemeiner Rainfarn - *Tanacetum vulgare*
- gemeiner Beifuß - *Artemisia vulgaris*

Ein Großteil der Ruderalflächen im Plangebiet befindet sich in einem Übergangsstadium vom kurzlebigen Zustand in dem ein- und zweijährige Arten dominieren, in einen ausdauernden Bestand.

Im direkten Anschluß an die nördliche und westliche Klärgrube befindet sich eine stark durch Stickstoffzeiger geprägte Ruderalfläche.

Zwei kleinere Flächen (insgesamt 2.370 m²) im südlichen Bereich des Plangebietes sind als lockere Sandrasen ausgebildet.

Vorkommende Arten sind hier:

Silbergras	- Corynephorus canescens
kleines Habichtskraut	- Hieracium pilosella
große Fetthenne	- Sedum maximum
Sandstrohblume	- Helichrysum arenarium
gemeine Grasnelke	- Armeria maritima

3. Bestehende Rechtsvorschriften, Ausweisungen

Im Flächennutzungsplan¹ der Stadt Mirow ist der überplante Bereich als gemischte Baufläche ausgewiesen. Dies wird innerhalb des B-Planes konkretisiert, indem lediglich die an den Ausfallstraßen - Starsower Straße, Lärzer Straße - liegende Bebauung als Mischgebiet ausgewiesen wird, die angrenzenden Gebiete an der Birkenstraße jedoch als allgemeines Wohngebiet. D.h. die Wohnnutzung, die ja innerhalb der gemischten Baufläche möglich ist, dominiert klar.

Die nach Nordwesten angrenzende Ackerbrache ist in dem F-Plan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Innerhalb des B-Plan-Gebietes verläuft im süd-westlichen Teil eine unterirdische Ferngasleitung zu der - als Auflage des Betreibers - beidseitig ein Sicherheitsabstand von 3 m eingehalten werden muß, der nicht bebaut werden darf. In dem nord-westlich angrenzenden Bereich befindet sich ein Trinkwasserbrunnen, so daß eine Erweiterung des Wohngebietes in dieser Richtung nicht in Frage kommt, da dieser Bereich in der Wasserschutzzone II liegt.

¹ im folgenden Text F-Plan genannt

Die Sandrasengesellschaften gehören zu den Magerrasen und stehen damit nach § 20 des Landesnaturschutzgesetzes¹

unter Schutz, d.h. eine Zerstörung bzw. nachhaltige oder erhebliche Beeinträchtigung ist unzulässig.

Die Linden entlang der Starsower und Lärzer Straße sind Bestandteil einer Allee.

Alleen gelten nach § 27 des LNatG's als geschützter Landschaftsbestandteil und dürfen weder zerstört noch beschädigt werden. Alle Maßnahmen, die hierzu führen könnten, sind zu unterlassen.

Nach §14 (1)+(2) des LNatG's stellt die geplante Bebauung einen Eingriff dar, der nach §15 (4)+(5) auszugleichen ist.

4. Bewertung

Die Ruderalflächen in ihren unterschiedlichen Artenzusammensetzungen und Sukzessionsstadien sind von großer Bedeutung für eine Reihe von Tier- und Pflanzenarten:

So bilden die sandigen, mageren Standorte (Ruderalgesellschaft mit Zeigerarten des Sandmagerrasens) Lebensraum für eine Reihe von Kräutern, die ihren Blühzeitpunkt relativ früh im Jahr haben. Damit sind sie wiederum wichtig für zahlreiche blütenbestäubende Insekten.

Das sandige, nur lückig bewachsene Substrat ist darüberhinaus Lebensraum für verschiedene Arten von Wildbienen und anderen bodenlebenden Insekten.

Die säureliebenden und konkurrenzschwachen Ackerwildkräuter werden durch Düngung und "Unkraut"-bekämpfung in den Ackerflächen immer weiter zurückgedrängt.

Die brachfallenden Äcker und angrenzenden Bereiche stellen

¹ im folgenden Text LNatG abgekürzt

somit ein wichtiges Rückzugsgebiet für die Ackerwildkräuter dar. Diese sind meist ein- oder zweijährig. Sie sind eine wichtige Nahrungsquelle für pflanzenfressende Insekten, die sich häufig auf eine oder wenige Wildkrautarten spezialisiert haben.

Bei Aufgabe jeglicher Nutzung werden die Wildkrautarten von ausdauernden Arten verdrängt, die im Laufe der Zeit zu einer Humusanreicherung beitragen, so daß die Magerkeitsarten langsam verdrängt werden.

Diese Entwicklung ist im Bearbeitungsgebiet vor allem auf den Flächen zu beobachten, auf denen sich sowohl Arten der Honigklee-Flur als auch der Beifuß-Klettenflur befinden, sowie auf denen der kurzlebigen und ausdauernden Ruderalgesellschaften: Bei der Gesellschaft der Honigklee-Flur handelt es sich um eine Pioniervegetation der trockneren Standorte, die sich in einen Magerrasen weiterentwickeln kann.

Das Vorhandensein der Arten der Beifuß-Klettenflur weist dagegen auf einen schon relativ hohen Nährstoff- und Stickstoffgehalt hin, so daß sich diese konkurrenzstärkeren Arten in der natürlichen Sukzession durchsetzen werden.

Die lockere Sandrasengesellschaft stellt ein ideales Biotop für Wildbienen, Heuschreckenarten, Wanzen, Zikaden und Netzflügler dar.

Über 60 Nachtfalterarten und 40 Arten von Tagfaltern und Widderchen haben ihren Siedlungsschwerpunkt in Trocken- und Halbtrockenrasen, d.h. an offenen, sonnigen Stellen.

Aufgrund des geringen Nährstoff- und Stickstoffgehaltes und der fehlenden Humusaufgabe, geht die natürliche Sukzession auf diesen Flächen sehr langsam vonstatten.

Die Pappel- und Kiefernaufforstung weist nahezu keine Strauch- und Krautschicht auf, somit ist dieser Bereich als Lebensraum für die Fauna von untergeordneter Bedeutung.

Die Balsampappel ist eine nicht heimische Pappel, die ihren Wert fast ausschließlich für die Nutzholzgewinnung hat.

Der Birken-Eichen-Vorwald ist aufgrund seiner geringen Ausdehnung (ca. 2.000 m²) nur begrenzt als Lebensraum für die Waldfauna nutzbar.

Die Kiefern stellen insbesondere für Insekten einen großen Wert dar. Nach Heydemann (1982/83) entfallen von spezialisierten Tiergruppen in der Fauna Mitteleuropas auf die Kiefer 160 spezialisierte Arten.

Zu erwähnen sind hier noch die Waldränder im Übergang zu den Sandtrockenrasen. Gerade diese Saumbiotope sind besonders arten- und individuenreiche Lebensgemeinschaften, d.h. der "Wert" des Waldes wird durch eine vertikale Abstufung (Waldmantel, Waldsaum) beträchtlich erhöht.

Die Linden entlang der Starsower- und Lärzer Straße sind aufgrund ihres Alters und der Größe ortsbildprägend. Sie sorgen für eine Beschattung der Straßenfläche, dienen als Sauerstoffproduzent und Bienenweide.

Die Berechnung der benötigten Flächen, um den Eingriff ausgleichen zu können, erfolgt auf der Grundlage des "Maßstabes zur Anwendung der Eingriff-/Ausgleichsregelung"¹ vom 02.03.92, der u.a. vom Arbeitskreis "Landschaftspflege im Landkreistag" für Schleswig-Holstein erarbeitet wurde.

Nach o.g. E/A Maßstab sind Eingriffe in einen Waldbestand von mittlerer ökologischer Güte im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Da es sich hier aber zum großen Teil um eine Aufforstung mit nicht heimischen Pappeln handelt, kann dieses Ausgleichsverhältnis auf 1:2,5 reduziert werden.

Bei Brache wird ein Faktor von 1:1 bis 1:2 gefordert: Die Überbauung der höherwertigen trockeneren Ruderalstandorte und der Sandrasengesellschaft im B-Plangebiet ist daher im Verhältnis 1:1,5 auszugleichen, für die restlichen Ruderalflächen gilt das Verhältnis 1:1.

Die zu rodende Waldfläche beträgt 21.500 m²
6.650 m² hier von liegen jedoch außerhalb der geplanten Bebauung.
Ca. 4.600 m² Sandrasengesellschaft und Ruderalgesellschaften mit Zeigerarten des Sandmagerrasens werden überbaut.

Die restlichen in Anspruch genommenen Ruderalflächen betragen 3.800 m².

Daraus ergibt sich folgende Ausgleichsflächenberechnung:

¹ im folgenden Text E/A Maßstab abgekürzt

Wald

21.500 m² Ausgleichsverhältnis: 1 : 2,5
 Ausgleichsfläche: 53.750 m²

Brache, höherwertig

4.600 m² Ausgleichsverhältnis: 1 : 1,5
 Ausgleichsfläche: 6.900 m²

Brache, weniger wertvoll

3.800 m² Ausgleichsverhältnis: 1 : 1
 Ausgleichsfläche: 3.800 m²

Durch die Befestigung von bisher wassergebundenen Wegen und die Bebauung von Gartenland werden zusätzlich ca. 18.500 m² versiegelt, die im Verhältnis 1 : 1 auszugleichen sind.

5. Planung

Um den Charakter der "Wohnsiedlung Birkenstraße" zu erhalten, wird das neu zu erschließende Gebiet als allgemeines Wohngebiet mit starker Durchgrünung angelegt: Die Grenze zwischen dem Mischgebiet und allgemeinem Wohngebiet wird durch eine Feldgehölzhecke aus heimischen Laubgehölzen verdeutlicht.

Durch diese sich durch das Baugebiet ziehenden Hecken wird eine Vernetzung der einzelnen Gehölzinseln erreicht. Die Hecken dienen als Wanderwege und Leitlinien für eine Reihe von Kleinlebewesen. Sie sind bevorzugter Lebens- und Nahrungsraum vieler Singvögel.

Die 5 m breiten Hecken sind als 2-reihige Pflanzung anzulegen, die 3 m breiten lediglich als 1-reihige, um den Pflanzen ihre natürliche Wuchsform zu ermöglichen.

Als Pflanzqualität sind Sträucher, 2 x v. 100-150 bzw. Heister 2 x v. 150-200 zu wählen.

Folgende Arten kommen in Frage:

Feldahorn	- <i>Acer campestre</i>
Hainbuche	- <i>Carpinus betulus</i>
Kornelkirsche	- <i>Cornus mas</i>
roter Hartriegel	- <i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuß	- <i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	- <i>Crataegus monogyna</i>
Besenginster	- <i>Cytisus scoparius</i>
Pfaffenhütchen	- <i>Euonymus europaea</i>
gemeine Heckenkirsche	- <i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	- <i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	- <i>Rhamnus catharticus</i>
Hundsrose	- <i>Rosa canina</i>
Hechtrose	- <i>Rosa glauca</i>
Salweide	- <i>Salix caprea</i>
Küblerweide	- <i>Salix viminalis</i>
schwarzer Holunder	- <i>Sambucus nigra</i>
gemeine Eberesche	- <i>Sorbus aucuparia</i>

Die gleichen Arten sind für die Feldgehölzhecke an der nordwestlichen Grenze zu wählen.

Der z.T. wertvolle Baumbestand innerhalb der Grundstücke - insbesondere Obstbäume und Einzelexemplare von Waldkiefer (*Pinus sylvestris*) und Sandbirke (*Betula pendula*) wird als zu erhalten festgesetzt, um den durchgrünten Charakter zu erhalten. Aus demselben Grund ist auf jedem Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum mit einem Stammdurchmesser von 14/16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Diese Baumpflanzung ist nicht durch einen Baum innerhalb der Feldgehölzhecke abzugelten. Folgende Arten können z.B. gepflanzt werden:

Feldahorn	- <i>Acer campestre</i>
Sandbirke	- <i>Betula pendula</i>
Hainbuche	- <i>Carpinus betulus</i>
Rotdorn	- <i>Crataegus laevigata</i> 'Paul's Scarlet'
Walnuß	- <i>Juglans regia</i>
Vogelkirsche	- <i>Prunus avium</i>
Silberweide	- <i>Salix alba</i>
gemeine Eberesche	- <i>Sorbus aucuparia</i>
schwedische Mhlbeere	- <i>Sorbus intermedia</i>

Nicht heimische Nadelgehölze sind innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes nicht zugelassen.

An den Anliegerstraßen (Planstraße A und Planstraße B) ist eine einseitige Straßenbaumpflanzung vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Hierdurch werden der Straßenraum und die öffentlichen Parkplätze beschattet, d.h. eine starke Aufheizung der Flächen wird vermieden.

In der Birkenstraße sollten - entsprechend des Namens - Sandbirken (*Betula verrucosa*) gewählt werden.

In den anderen Straßen kommt neben der Sandbirke noch die gemeine Eberesche (*Sorbus aucuparia*) in Frage.

Durch die Wahl von lediglich 2 Baumarten wird die Zusammengehörigkeit der Siedlung dokumentiert. Zum anderen dokumentieren diese beiden Arten den mageren, sandigen Standort des Gebietes - sie entsprechen damit der potentiellen natürlichen Vegetation.

Der Mindestumfang beträgt 16/18 cm. Die mindestens 4 m² großen Baumscheiben sind mit einer Grasgrundmischung für trockene Standorte sowie einer Wildpflanzensaatmischung für Steppen-Rasen anzusäen.

Die Lindenallee entlang der Starsower- und Lärzer Straße ist durch Anpflanzung von Winterlinden (*Tilia cordata*) zu ergänzen. Die Grünstreifen hier sind mit einer Grasgrundmischung für trockene Standorte und einer Wildpflanzensaatmischung für Waldsäume anzusäen.

Die Festwiese erhält lediglich eine Einfassung aus Laubbäumen, der Platz an sich wird nicht weiter unterteilt, damit eine optimale Flächenausnutzung gewährleistet ist.

Als Baumarten kommen hier zusätzlich zu den Arten der Planstraßen noch die Stieleiche (*Quercus robur*) und Winterlinde (*Tilia cordata*) in Frage.

Die Wiese ist mit der gleichen Saatmischung wie die Baumscheiben anzusäen. Diese Pflanzensammensetzung entspricht zum einen der natürlichen Vegetation und verträgt auf der anderen Seite einen zeitweiligen Betritt gut.

Durch das verhältnismäßig geringe Wachstum ist eine einmalige Mahd ausreichend.

Die Birkengruppe auf dem Kinderspielplatz ist zu erhalten.
Die Spielgeräte sind unter Beachtung der Bäume auf der Fläche aufzustellen.

Die Abpflanzung zur Wohnbebauung und zur Straße hin erfolgt als geschnittene Hecke, um möglichst viel Spielplatzfläche zu erhalten. Der vorgeschlagene Feldahorn (*Acer campestre*) ist ein ausgezeichnetes Vogelschutzgehölz und nicht giftig.

Die Verkehrsflächen werden als höhengleiche Mischfläche ausgebildet. Es ist Granitpflaster bzw. Betonrechteckpflaster zu verwenden. Rote Betonsteine sind nicht zulässig.

Die Stichwege zu den einzelnen Grundstücken sind aus wasser- gebundenen Wegedecken mit zwei befestigten Fahrstreifen von max. 0,6m Breite auszubilden.

Die entlang den Straßen angeordneten öffentlichen Parkplätze sind aus Granitgroßpflaster auszubilden.

Der südwestliche Bereich des Plangebietes ist als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gedacht: Die Ruderalflächen hier sind durch entsprechende Maßnahmen in Sandmagerrasen zu überführen: Die nitrophilen Ruderalflächen sind 2-3 mal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Zusätzlich sind Teilflächen durch Abgraben der Vegetation zu öffnen und der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Bei den ausdauernden und kurzlebigen Ruderalgesellschaften ist die einmalige Mahd pro Jahr - im Juli - ausreichend. Das Mähgut ist ebenfalls abzutransportieren, auch hier ist eine Verletzung der Vegetationsdecke vorzunehmen.

Zu den Grundstücken hin ist eine 2-reihige Feldgehölzhecke aus Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Besenginster (*Cytisus scoparius*), Schlehe (*Prunus spinosa*) und Hundsrose (*Rosa canina*) anzulegen, um den Nährstoffeintrag abzupuffern. Die Kieferngehölze sowie der Feuerlöschteich innerhalb dieser Fläche, sind zu erhalten.

Die ausgewiesene Waldfläche ist langfristig in einen trockenen Eichen-Birkenwald zu überführen. wie er in dem Streifen entlang der Starsower Straße bereits vorliegt. Dies ist nach "Ernte" der Pappeln durch Aufforstung mit folgenden Arten zu erreichen:

Stieleiche	- <i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	- <i>Quercus petraea</i>
Sandbirke	- <i>Betula pendula</i>
Zitterpappel	- <i>Populus tremula</i>
gemeine Eberesche	- <i>Sorbus aucuparia</i>
Waldkiefer	- <i>Pinus sylvestris</i>

Als Strauchunterpflanzung kommt der Faulbaum (*Rhamnus frangula*) in Frage.

Die südlichen bzw. westlichen Waldränder sind durch Vorpflanzung von Weißdorn, Besenginster, Schlehe und Hundsrose zu entwickeln. Nach Norden und Osten sind Weißdorn, Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*) und Faulbaum zu pflanzen.

Die geforderten Ausgleichsflächen von ca. 3.800 m² für die weniger wertvolle Brache und von 18.500m² für die Überbauung von Gartenland werden u. a. durch die Pflanzung von 150 Stück Hochstämmen – bei Zugrundelegung eines Kronendurchmessers von 5 m werden hierdurch ca. 3000 m² Gehölzfläche geschaffen- und die Pflanzung von 6.800 m² Feldgehölzen erreicht. Diese 9.600 m² Gehölzfläche entsprechen, da sie höherwertige Biotope als die geforderten darstellen einer 19.600 m² (9.600 x 2) großen Ausgleichsfläche. Eine 4.605 m² große Ruderalfläche wird durch Aushagerung in einen Sandtrockenrasen, d.h. in eine wertvollere Brache überführt. Da es sich hierbei lediglich um die Aufwertung einer vorhandenen Brache handelt, wird hiervon lediglich die Hälfte, d.h. 2.302 m² (4.605 / 2) als Ausgleichsfläche anerkannt. Damit werden von den geforderten 22.300 m² (3.800 + 18.500) 21.902 m² erbracht.

Gleichzeitig sollten ca. 6.900 m² höherwertige Brache, d. h. in diesem Fall Sandtrockenrasen geschaffen werden. Auf den 6.650 m² zu rodendem Wald, die nicht von der Bebauung betroffen sind, d.h. in dem Bereich zwischen den Gärten und dem verbleibendem Wald sind einige Kiefern als zu erhalten festgesetzt. Die gesamte Fläche wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen und ist nach der Rodung des Waldes in einen Sandtrockenrasen zu überführen.

Die zu erhaltende Pappel- und Kiefernauflistung ist langfristig in einen Eichen-Birkenwald zu überführen, gleichzeitig ist ein Waldrand auszubilden.

Mit den bisher dargestellten Maßnahmen können die Ausgleichsforderungen bis auf die Waldaufforstung erbracht werden.

Auf dem an das B-Plan-Gebiet im Nord-Westen angrenzenden Flurstück 21/18, das eine Größe von ca. 4,58 ha hat, ist entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation und entsprechend den Bodenverhältnissen ein trockener

Eichen-Birkenwald aufzuforsten. Die zu pflanzenden Arten sind:

Stieleiche - Quercus robur
Sandbirke - Betula pendula
Zitterpappel - Populus tremula
Traubeneiche - Quercus petraea
Gemeine Eberesche - Sorbus aucuparia
Waldkiefer - Pinus sylvestris.

Es sind Jungpflanzen (Forstpflanzen bzw., 1 x verpflanzte) zu setzen. Die Stückzahl beträgt 12.000 Stück/ha. Die waldränder sind als waldmantel und waldsaum gestuft auszubilden.

Folgende Arten kommen in Frage:

Weißdorn - Crataegus monogyna
Besenginster - Cytisus scoparius
Gemeiner Wacholder - Juniperus communis
Schlehe - Prunus spinosa
Faulbaum - Rhamnus frangula
Hundsrose - Rosa canina
Brombeere - Rubus fruticosus
Salweide - Salix caprea
Gemeine Eberesche - Sorbus aucuparia.

Eine Einzäunung der Fläche gegen wild hat zu erfolgen. Da auch hier der abstand von 30 m zu der geplanten bebauung eingehalten werden muß, können lediglich 4,18 ha aufgeforstet werden.

Nördlich der Eierberge liegt in der Flur 26 das 1,72 ha große Flurstück 98/1. Hier herrscht ebenfalls sandboden vor. 1,25 ha dieses Flurstückes werden entsprechend dem Flurstück 21/18 aufgeforstet, so daß hiermit auch der ausgleich für den eingriff in die waldflächen erbracht wird.

Aufgestellt: Neustrelitz, d. 04.10.93 geändert: 05.10.93
Henning Klapper geändert: 06.12.95
Landschaftsarchitekt geändert: 08.10.98
Rudow  Straße 53 geändert: 23.10.2000
17235 Neustrelitz geändert: 24.08.2001
Tel.: 03981/ 203288
Fax: 203289