

PLANVERFASSER:



ARCHITEKTURBÜRO PUTZGER & PARTNER ROSTOCK

HANSESTADT ROSTOCK



Nr. 12. GE. 76

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET

MOLKEREIGENOSSENSCHAFT „KÜSTENLAND“

ZWISCHEN DER ALTEN MOLKEREI, NEUBRANDENBURGER STRASSE
UND GEPLANTEM WOHNGEBIET KASSEBOHM

BEGRÜNDUNG

ROSTOCK, DEN 23.03.94


Köhl
SENATOR FÜR BAU- UND WOHNUNGSWESEN

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

		Seite
1.	Aufgabenstellung	4
1.1	Planungsgrundlage und Zielstellung	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3	Bestehende und laufende Planungen	4
1.4	Einbeziehung anderer an der Planung fachlich Beteiligter	5
2.	Ermittlung der Planungsvorgabe	5
2.1	Zustand des Planbereiches	5
2.1.1	Topographie	5
2.1.2	Vorhandene Bebauung und Nutzung	5
2.1.3	Verkehrs-, Ver- und Entsorgungs- anlagen	5
2.1.4	Umweltverhältnisse	5
2.1.5	Lärmschutz	6
2.1.6	Baugrund	7
2.1.7	Wasserwirtschaftliche Verhältnisse	7
2.1.8	Denkmalschutz und Milieuwerte	7
2.1.9	Naturschutz	8
2.1.10	Eigentümer	10
2.1.11	Altlasten	10
2.1.12	Erläuterungen zum Wassererfassungsgebiet	10
2.2	Analyse des ermittelten Zustandes	11

3.	Darstellung der Lösung	11
3.1	Kennzahlen	11
3.2	Beschreibung der Betriebstechnologie	12
3.3	Höhenlage	12
3.4	Berücksichtigung vorhandener Leitungen und Entsorgungsanlagen	12
3.5	Erschließung des Planbereiches	13
3.5.1	Verkehrerschließung	13
3.5.2	Elektroenergie	13
3.5.3	Gasversorgung	13
3.5.4	Wasserversorgung	13
3.5.5	Entwässerung	13
3.5.6	Wärmeversorgung	14
3.5.7	Fernmeldeversorgung	15
3.5.8	Anlagen des ruhenden Verkehrs	15
3.6	Städtebauliche Konzeption	15
3.6.1	Charakter des Plangebietes	15
3.6.2	Gestaltungsgrundsätze	16
3.6.3	Freiflächengestaltung	16
3.6.4	Werbeanlagen	17

Bemerkung:

Der Vorhaben- und Erschließungsplan "Molkereigenossenschaft
Küstenland" besteht aus

Teil A	Planzeichnung
Teil B	Begründung
Teil C	Baukörperentwicklung

1. Aufgabenstellung

1.1 Planungsgrundlage und Zielstellung

Zur Durchführung des dringlichen Vorhabens, Neubau eines Milchhofes, zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen am Standort Rostock, Neubrandenburger Straße legt der Vorhabenträger Molkereigenossenschaft e. G. Rostock der Hansestadt Rostock den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 12.GE.76 vor, mit dem Ziel nach abgeschlossenem Planverfahren durch Satzungsbeschluss der Bürgerschaft die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens durch die Stadt Rostock bestätigen zu lassen (gem. § 7, Abs. 1, Satz 1 BauGB - Maßn.G. in der Fassung vom April 1993)

Das Vorhaben "Neubau eines Milchhofes" beinhaltet die Errichtung eines kompakten Produktionsgebäudes, die dazu erforderlichen Nebenanlagen, wie Anlieferungsstraßen, Parkplätze, Be- und Entladeflächen und Zufahrt mit Waage sowie die notwendigen Lärmschutzflächen (Wallanlagen und Bepflanzung) auf den genannten Flächen.

Damit werden zugleich folgende Ausgangsbedingungen für den Vorhaben- und Erschließungsplan in Übereinstimmung mit dem Amt für Stadtplanung, dem Tiefbauamt und dem Bauordnungsamt bestätigt.

1. Der räumlich abgegrenzte Standort südlich der bestehenden Molkerei gilt als zu beplanende Fläche in den abgestimmten Grenzen in der Größe von 67.000 m².
2. Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist die Ver- und Entsorgung des Standortes des Neubaus unter Zugrundelegung quantitativ gleichbleibender und bezüglich der Abwassereinleitung qualitativ verbesserter Werte über das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz nachzuweisen.

Als Art der baulichen Nutzung wird "Gewerbegebiet" festgeschrieben.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Neubrandenburger Straße und wird begrenzt

im Norden: durch das Gelände der alten Molkerei
im Süden und im Osten: durch das geplante Wohngebiet Kassebohm
im Westen: durch die Neubrandenburger Straße

1.3 Bestehende und laufende örtliche Planungen

Parallel zur vorliegenden Planung erfolgt die Bearbeitung eines Bebauungsplanes für das Wohngebiet Kassebohm. Das geplante Wohngebiet grenzt östlich und südlich unmittelbar an das neue Molkereigelände an.

1.4 Einbeziehung anderer an der Planung fachlich Beteiligter

Im Zusammenhang mit der Bearbeitung des VE-Planes wurden folgende Ämter des Senates mit einbezogen:

1. Tiefbauamt, Abt. Verkehrsplanung
2. Amt für Stadtgrün

2. Ermittlung der Planungsvorgaben

2.1 Zustand des Planbereiches

2.1.1 Topographie

Das Planungsgebiet liegt auf der Geschiebemergelhochfläche östlich der Warnow.

Das Gelände liegt auf einer mittleren Höhe von 21,00 NN. Es hat ein leichtes Gefälle von Süd nach Nord von 23,00 m NN auf 19,00 m NN.

2.1.2 Vorhandene Bebauung und Nutzung

Das Bauland wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Die im nördlich gelegenen Planabschnitt vorhandene Gartenanlage wird zurückgebaut. Diese Fläche bleibt als Wassererfassungsgebiet für die Eigenwasserversorgung unbebaut.

2.1.3 Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet verläuft unmittelbar entlang der Neubrandenburger Straße. Es erfolgt eine direkte Verkehrsanbindung an diese Straße.

Der Anschluß an die Ver- und Entsorgungsanlagen ist grundsätzlich gegeben.

Differenzierte Aussagen dazu werden unter Pkt. 3.5 formuliert.

2.1.4 Umweltverhältnisse

Besondere Umweltverhältnisse stellen die geplante Wohnbebauung Kassebohm, der Bereich für das Wassererfassungsgebiet sowie der Baumbestand im Verlauf der B 103 dar.

2.1.5 Lärmschutz

Im Zusammenhang mit dem VE-Plan wurde vom Ingenieurbüro BONK-MAIRE-HOPPMANN ein schalltechnisches Gutachten am 9. 9. 93 erarbeitet.

Dabei wurden nur die Schallquellen im Freien, wie Parkplätze, Anlieferung, Versand und die Verkehrswege betrachtet. Die Gutachter gehen davon aus, daß die Geräuschanteile, die von den Gebäuden und den im Freien befindlichen technischen Schallquellen so durch bauliche und technische Maßnahmen begrenzt werden können, daß sie keinen wesentlichen Beitrag mehr liefern.

Daraus ergeben sich nachstehende Schlußfolgerungen für den VE-Plan der Molkereigenossenschaft Küstenland:

1. Festsetzung von baulichen Lärmschutzmaßnahmen auf der 32 m breiten südöstlichen Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, in folgender Form:
4 m hoher Lärmschutzwand/-wand unmittelbar am Fahrweg für die Milchannahme auf der gesamten Länge dieser Fläche.
Mit dieser Maßnahme werden die schalltechnischen Orientierungswerte tags an allen untersuchten Orten in der Kleingartenanlage und im Wohngebiet eingehalten. Sie werden um mehr als 8 dB (A) und damit deutlich unterschritten.

Dieses Ergebnis wird im Erdgeschoß der Wohnbebauung erreicht. In den oberen Etagen ist durch eine optimale Anordnung der Wohnfunktionen einer möglichen Lärmbelastung entgegenzuwirken.

2. Festsetzung
Begrenzung der Summe der Schallabstrahlung der Gebäude und der äußeren technischen Schallquellen nachts soweit, daß an der Grenze zum Wohngebiet der schalltechnische Orientierungswert nachts für ein allgemeines Wohngebiet um 10 dB (A) unterschritten wird. Am Tage ist die Summe aller Emissionen so zu begrenzen, daß an der Gebietsgrenze zum allgemeinen Wohngebiet der schalltechnische Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet nicht überschritten wird.
Entsprechende Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Begründung:

Bereits durch die Schallquellen im Freien (s.o.) wird der schalltechnische Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet fast ausgeschöpft. Erst bei einer Pegeldifferenz von > 10 dB (A) zwischen zwei Lärmquellen, liefert die kleinere Schallquelle keinen Beitrag mehr zur Erhöhung der größeren Schallquelle und damit zur Gesamtmission. Eine Voraussetzung im Gutachten ist, daß die Schallabstrahlung der Gebäude und die technischen Schallquellen durch bauliche und technische Maßnahmen so beschränkt werden können, daß sie keinen wesentlichen Beitrag mehr liefern.

2.1.6 Baugrund

Als Baugrund steht Geschiebemergel an.

2.1.7 Wasserwirtschaftliche Verhältnisse

Gegen das Vorhaben bestehen von seiten des staatlichen Amtes für Umwelt und Natur, Abt. Wasserwirtschaft keine Bedenken. Leitungen und Anlagen, die sich in Rechtsträgerschaft des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Rostock befinden, werden durch das Vorhaben nicht berührt. Eigene Planungen sind im vorgenannten Gebiet nicht vorgesehen. Das für das Vorhaben vorgesehene Gelände befindet sich teilweise in der Trinkwasserschutzzone III mit Angrenzung zur Zone II der Oberwarnow.

Seitens des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Rostock, Abt. Wasserwirtschaft ergeben sich daraus folgende empfehlende Maßnahmen.

1. Tanklager einschl. Tankstelle

- eine oberirdische Lagerung von Heizöl und Dieselkraftstoff
- mineralölbeständige Versiegelung des Wirkbereiches, einschl. der angrenzenden Standfläche für LKW
- Ableitung des Oberflächenwassers dieser Flächen nach Vorbehandlung durch Abscheidetechnik in das Schmutzwassersystem

2. Wagenwaschhalle

- mineralölbeständige Versiegelung des Hallenbodens und Ableitung des Waschwassers in das Schmutzwassersystem

3. Parkplätze

- Versiegelung der Stellflächen, einschl. einer Aufkantung, so daß in jedem Fall eine Versickerung ausgeschlossen werden kann
- Ableitung des Oberflächenwassers nach Vorbehandlung durch Abscheidetechnik in das Regenwassersystem

2.1.8 Denkmalschutz und Milieuwerte

Es liegen keine Kenntnisse über Boden- und Baudenkmale auf dem Plangebiet vor.

Im Geltungsbereich des VE-Planes kann jedoch mit Vor- und Frühgeschichtlichen Bodendenkmalen gerechnet werden. Auf die Meldepflicht von Funden sowie auf die Bestimmungen gemäß 20 DschG wird hingewiesen.

2.1.9 Naturschutz

Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist ein gesonderter Grünordnungsplan, der im einzelnen folgende Festsetzungen enthält:

- Festsetzungen zur Geländegestaltung

Da sich die zu beplanende Fläche bereits auf einer leichten Anhöhe befindet, ist eine starke Überhöhung durch landschaftsfremde Elemente (Verwallungen) für das Landschaftsbild des unmittelbaren Planungsraumes negativ zu bewerten.

Deshalb sollte der aus Gründen des Lärmschutzes zum künftigen Wohngebiet Kassebohm erforderliche Lärmschutzwall in Höhe von 4,00 m begrenzt werden, in der Linienführung locker gestaltet werden sowie mit wechselnden Böschungsneigungen zwischen 1 : 2 und 1 : 5 profiliert werden.

Dabei sind die Böschungsneigungen des Walles an der, der Bebauung zugewandten Seite so steil wie möglich zu halten, um die Schallschutzwirkung des Walles voll auszuschöpfen. Ebenso ist die geländemäßige Gestaltung des Regenwasserrückhaltebeckens zu sehen. Auch hier ist die generelle Einordnung durch Bögen und Radien landschaftsgerecht vorzunehmen und die Böschungsgestaltung der Ufer wechselnd (1 : 3 - 1 : 5) zu profilieren. Wobei Wassertiefen von 1,00 - 2,00 m anzustreben sind.

- Festsetzungen grünbestimmter Elemente im Grundstücksbereich

Als grüne vertikale Dominanten sind auf der Grundstücksfläche Bäume zu pflanzen. Einmal als gliedernde Elemente in den Bereichen der Parkplätze (für 5 Stellflächen ein Baum) sowie als Überhälter in den Feldgehölzhecken. Dabei sollten die Stammumfänge mindestens 18 - 20 cm für die Bäume im Parkplatzbereich und 16 - 18 cm in den übrigen Bereichen sein.

Hier sind entsprechend der Darstellung in der Festsetzungskarte Schutzpflanzungen sowie Gliederungspflanzungen vorzunehmen, die zu einem die Randflächen zu den angrenzenden Grundstücken markieren bzw. einzelne Funktionsbereiche voneinander trennen. Dabei sollten heimische Pflanzenarten verwendet werden, ein natürlicher Heckenquerschnitt ist anzustreben, was Mindestbreiten (5,00 m) für diese Pflanzungen erfordert.

Alle nicht zu bepflanzenden Flächen sind als extensiv zu pflegende Wiesenflächen zu gestalten, um somit ein breiteres Artenspectrum an Graslandschaften (gegenüber Zierrasenflächen) zu entwickeln. Dabei sollten selbstverständlich Variationen im Pflegekalender festgelegt werden.

Die Kleingartenanlage, die als Wasserfassung ebenfalls zum Planungsraum gehört und als solche nicht mehr genutzt wird, ist als Streuobstwiese zu gestalten. D. h. die Lauben, die Asbestplatten, die Zäune sind zu beräumen und als Bodenvegetationsschicht ist extensiv zu pflegender Landschaftsrassen anzusäen. Da es sich bei den Obstgehölzen (Züchtungen) bei etwa 50 % der Bäume um 1/4-Stämme handelt, sind diese soweit wie möglich fachgerecht aufzuastern und dann ihrem freien Wuchs zu überlassen.

- Festsetzungen grünbestimmter Elemente im öffentlichen Bereich

Da die Belange des Naturschutzes nicht im Range vorgehen und der eine Baum aus der Lindenallee zum Zwecke der Zufahrtsgestaltung aus dem privaten Grundstück auf die B 103 gefällt wird, so ist dafür am Standort ein neuer zu pflanzen. Um das geschlossene Bild der Allee weitestgehend zu erhalten, ist hier auf einen sehr großen Stammumfang des Baumes zu orientieren (mindestens 30 - 40 cm). Da diese Neupflanzung lediglich einen Ausgleich darstellt, ist der Ersatz entsprechend den Vorgaben der zuständigen Naturschutzbehörde zu leisten und wurde innerhalb der vorliegenden Planung nur quantifiziert

- Festsetzungen für Naturschutzmaßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Grünordnungsplanes

Um dem erforderlichen landschaftspflegerischen Ersatzenspruch für die im Planungsraum durchzuführende Flächenversiegelung bzw. Überbauung von 17.860 m² gerecht werden.

wird in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde auf einer Fläche dieses Umfanges sowie im überregionalen räumlichen Zusammenhang eine adequate Naturschutzmaßnahme durchgeführt. In diesem Fall ist es ein einmaliges Mähen (September) einer Wiese (Schepenwiese). Mit dieser Mahd (einschließlich Abtransport des Mähgutes) wird eine Verbuschung der Fläche verhindert und so die weitere Verfügbarkeit der Fläche für den Naturschutz des Raumes garantiert.

2.1.10 Eigentümer

Die Hauptfläche des Plangebietes gehört der Molkerei-genossenschaft "Küstenland" als Vorhabenträger (Flurstücke

$\frac{31}{3A}$, $\frac{30}{2A}$, $\frac{30}{3A}$, $\frac{30}{4A}$, $\frac{27}{A}$

Die Eigentumsfragen zum Flurstück 31/4 werden z. Zt. mit der Treuhand und dem Bundesvermögensamt geklärt. Der Vorhabenträger hat einen Kaufantrag gestellt. Er nutzt diese Fläche bereits für den Betrieb der bestehenden Molkerei.

Im beiliegenden Kaufvertrag zwischen Treuhand und der Molkerei-genossenschaft e. G. Küstenland sichert der Verkäufer dem Käufer den Erwerb und das Nutzungsrecht für das angegebene Flurstück 31/4 zu.

2.1.11 Altlasten

Es liegt keine Erkenntnisse über Altlasten auf dem Plangebiet vor.

2.1.12 Erläuterungen zum Wassererfassungsgebiet

Das Vorhandensein des ersten abgedeckten Aquifers beschränkt sich auf einen Raum zwischen Reichsbahnstrecke nach Stralsund und dem Kessiner Berg. In Richtung Kessing und in Richtung Brinkmannsdorf ist dieser Wasserleiter durch die glazialtektonisch bedingten Störungen unterbrochen und nicht mehr nachweisbar.

Aus dieser Tatsache heraus ergibt sich auch die Anordnung der bisher betriebenen Brunnen.

Sie befinden sich auf einer Fläche, die die geologischen und hydrologischen Voraussetzungen zur Grundwasserförderung von max. $Q_{hmax} = 50 \text{ m}^3/\text{h}$ mit Hilfe von 2-3 Brunnen bietet. Der Fassungsstandort, der nicht anderweitig genutzt werden sollte, ist somit die einzige Möglichkeit zur Eigenwasserversorgung der Molkerei.

Der Wasserleiter selbst hat einen hohen Geschütztheitsgrad gegenüber Konterminationen, so daß die Nutzung des Standortes für einen langen Zeitraum gewährleistet bleibt.

2.2 Analyse des ermittelten Zustandes

Das Plangebiet ist eben und frei von Bewuchs und baulichen Anlagen.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Ortsstruktur wird eine vorwiegend ein- bis zweigeschossige Bebauung angestrebt.

3. Darstellung der Lösung

3.1 Kennzahlen

Größe des Planbereiches 5,6 ha.

Dabei sind folgende Flächen von der Bebauung freizuhalten:

1. Südlich des Planbereiches zwischen der alten und neuen Molkerei, als Trinkwasserschutzgebiet für die Eigenwasserversorgung der Molkereigenossenschaft. 8640,- m².
2. Nördlich des Planbereiches als Lärmschutzbereich. 6190,- m².

Bebaute Fläche:

Produktion und Verwaltung	8834,- m ²
Technik, Milchannahme	1470,- m ²
Freilager	<u>250,- m²</u>
insgesamt	10554,- m ²
<u>Versiegelte Flächen, Pflaster</u>	9228,- m ²
<u>Grundflächenzahl</u>	0,40
<u>Geschoßflächenzahl</u>	0,40
<u>Umbauter Raum</u>	79350,- m ³
<u>Baumassenzahl</u>	2,0

Festsetzung zur Gebäudehöhe

Bezogen auf OF-Gelände = 19,45 m NN wird grundsätzlich eine Gebäudehöhe von 9,00 m als oberste Grenze festgeschrieben.

Ausgenommen wird ein Lagerbereich, der gemäß Teil C, Baumassenentwicklung, für den als oberste Grenze 15 m zulässig sind.

Technische Anlagen sind auch bis zu einer Höhe von 20,00 m zulässig.

3.2 Beschreibung der Betriebstechnologie

Der Rohstoff Milch wird vom Erzeuger mittels Milchsammelwagen bzw. spezielle Sattelaufleger von der Neubrandenburger Straße über die vorgesehene Zufahrt dem Betrieb zugebracht. Nach der Kontrollwaagung fährt der Anlieferer in die Abtankhalle. Durch Pumpvorgänge wird der Tankwagen entleert. Die Milch wird in den Rohmilchtanks (Tankgröße 150.000 - 200.000 ltr..) vorgestapelt. Danach geht der Rohstoff Milch in den Betriebsraum. Nachdem die Milch über die Erhitzeranlagen gegangen ist, wird sie durch Separatoren standartisiert und in den Prozeßtank gelagert. In diesen Tanks erfolgt je nach Produkt eine weitere Behandlung der Milch, wie z.B. Kulturenzusatz, Reifung, Ultra-Hocherhitzung usw. Danach erfolgt die Abfüllung der Milch in einzelne Abteilungen bzw. wird zu Quark- und Butterherstellung verwandt. Das fertiggestellte Produkt, wie Trinkmilch, H-Milch, Butter, Quark wird nach der Verpackung palettiert und in Kühlräumen oder in spezielle Lagerräume eingelagert. Nach Kommissionierung erfolgt der Versand mittels der Überladebrücken durch den firmeneigenen Fuhrpark zu den Kunden. Überschußmilch, Molke und Magermilch werden, wenn notwendig, in Stapeltanks gelagert und zum Versand bereitgestellt. Diese Menge wird in kooperierenden Betrieben weiterverarbeitet.

Für die technische Bereiche Dampfkessel, Wasseraufbereitung, Eiswasserherstellung, Werkstatt, Magazin, HSP-Anlagen, Trafo ist ein von der Produktion getrennter Baustrakt vorgesehen. Ebenso ist für Tankwageninnenreinigung bzw. Außenwäsche ein für sich stehendes Gebäude geplant. Vorhandene Anlagenteile, soweit sie neuwertig sind oder den einschlägigen Vorschriften entsprechen, wurden in den Neubau übernommen. Generell ist davon auszugehen, daß der jetzige Betrieb nach Fertigstellung des Neubaus in fast unveränderter Form seine Produktion in dem Neubau aufnimmt.

3.3 Höhenlage

Das Plangebiet liegt auf einer mittleren Höhenlage von 21,00 m über NN.

3.4 Berücksichtigung vorhandener Leitungen und Entsorgungsanlagen

Innerhalb des Planungsgebietes liegen nach jetzigen Erkenntnissen keine Ver- und Entsorgungsleitungen. Für die vorhandenen und noch zu planenden Leitungen im Bereich der Objektzufahrt wird ein Leitungsrecht abgesichert.

3.5 Erschließung des Planbereiches

3.5.1 Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Erschließung der neuen Molkerei erfolgt direkt über eine Anbindung an die Neubrandenburger Straße. Die fußläufige Anbindung erfolgt über einen Gehweg auf dem Gelände der Molkerei.

3.5.2 Elektroenergie

Hochspannungsseitige Einspeisung über das vorhandene 20 KV Hochspannungsnetz.

Anlage vorhanden

3 Trafos

1 x 630 KVA

1 x 473 KVA insgesamt

1.503 KVA

1 x 400 KVA

3.5.3 Gasversorgung

Ein Anschluß des Bauvorhabens an das öffentliche Gasnetz ist für Heizzwecke vorgesehen.

3.5.4 Wasserversorgung

Der Trinkwasserbedarf von 15,00 m³/Tag erfolgt durch das Versorgungsnetz der Eurowasser.

Brauchwasser: max. 450,00 m³/Tag
eigene Brunnenförderung

Löschwasser: 96,00 m³/h für 2 Std. anstehend
Bereitstellung aus
eigener Förderung

3.5.5 Entwässerung

Regenwasser:

Über ein Regenrückhaltebecken 1.200 m³ Inhalt
Überlauf in das werkseigene Netz

Schmutzwasser:

In der Beratung zur Vorbereitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes für das Investitionsvorhaben Milchhof der Molkereigenossenschaft Rostock bezüglich der Abwasserleitung am 13.01.1993 wurde zur Problematik der Regenwasser- und Abwasserleitung folgender Sachverhalt festgestellt:

1. Beide Medien werden gegenwärtig über eine Hilfskonstruktion abgeleitet.
2. Mit der Inbetriebnahme des Neubaus würde bei qualitativ verbesserten Abwasserwerten keine quantitative Erhöhung erfolgen. Das Regenwasser würde mittels eines Rückhaltebeckens kontinuierlich ans Netz abgegeben werden.
3. Durch das Umweltamt und die Nordwasser GmbH wird eingeschätzt, daß die Ableitung des Regenwassers bei gedrosselter Abgabe über die bestehende 150 DN Hilfskonstruktion möglich ist. Für die Schmutzwasserableitung wird der Neubau einer 300 DN - Leitung von ca. 700 m bis zum Neubaublock gefordert.

Mit dem Aufstellungsbeschluß zum Wohnungsbaugebiet Kassebohm durch die Bürgerschaft und dem Senat eingeleiteten B-Plan Verfahren wird die Erschließung des Gesamtbereiches generell gesichert.

Die geforderte 300 DN Leitung stellt eine unzumutbare Vorfinanzierung für die Molkereigenossenschaft dar und ist mit dem geplanten Investitionsvolumen nicht zu realisieren.

Für die Molkereigenossenschaft ist die Möglichkeit gegeben, den Neubau eines Milchhofes an diesem Standort zu realisieren und damit 150 Arbeitsplätze in Rostock zu erhalten und für die landwirtschaftlichen Betriebe des weiteren Umlandes die Abnahme der Milch zu gewährleisten.

Mit der Inbetriebnahme der neuen Molkerei Mitte 1994 wird am derzeitigen Standort keine Produktion mehr vorgenommen. Damit wird sich die Abwassersituation definitiv verbessern.

Als Schmutzwasser fallen max. 400,00 m³/Tag an.
Die Einleitung erfolgt über eine Neutralisationsanlage in das werkseigene Netz (öffentliches Kanalnetz).

3.5.6 Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung erfolgt über die vorhandene Anlage.

2 Stück Dampferzeuger
Dreizugflammenrohr-Rauchrohrkessel

Kesselleistung je Kessel 6 to/h, Brennstoff Erdgas bzw. als
Havarielösung Heizöl EL, Gesamtwärmeleistung 8.800 KW

1 Stück Heizöllagerbehälter n. DIN 6616/2 doppelwandig
60.000 Ltr. Inhalt

3.5.7 Fernmeldeversorgung

Ein Anschluß an das örtliche Telefonnetz der Telekom ist
realisierbar.

3.5.8 Anlagen des ruhenden Verkehrs

Der Stellplatzbedarf wird differenziert nach der Beschäftigtenzahl
und nach der Nutzfläche berechnet.

1. Anteilige Ermittlung nach Beschäftigten für den Produktion-
bereich

Mitarbeiter in der Produktion 104
104 : 3 = 35 Stellplätze

2. Anteilige Ermittlung nach der Nutzfläche für die übrigen
Funktionsbereiche

Verwaltung	250 m ²	
Labor	250 m ²	
Expedition	150 m ²	
	<u>650 m²</u>	
	650 : 40	= 16 Stellplätze

3. Anteil für Besucher

16 Stellplätze x 0,20 = 3 Stellplätze
nachzuweisende Anzahl = 54 Stellplätze

Geplante Stellplätze = 66 Stück

3.6 Städtebauliche Konzeption

3.6.1 Charakter des Plangebietes

Das Plangebiet stellt den nördlichen Abschluß des Gewerbegebietes
an der Neubrandenburger Straße dar.

Aus der südlich und östlich anschließenden geplanten Wohnbebauung
Kassebohm resultiert die Notwendigkeit einer sensiblen Einordnung
der Baukörper in die Landschaft.

Die Gestaltung der Randbereiche erfolgt in Abstimmung mit dem Amt für Stadtgrün und dem staatlichen Amt für Umwelt und Natur gemäß Punkt 2.1.8.

3.6.2 Gestaltungsgrundsätze

Das Grundraster für die Gebäude beträgt 5,00 x 5,00 m. Die Außenfassaden der Produktion, Technik, und Wagenwaschhalle sind Iso-Paneele RAL 9002 geplant. Entsprechend dem Grundraster werden alle 5,00 m ca. 30 cm vorstehende, farbig abgesetzte Lisenen zur vertikalen Strukturierung der Außenwandflächen montiert. Zur funktionsgerechten Ergänzung der Gesamtanlage soll das Expeditionsbüro, die Verwaltung und der Sozial- und Laborbereich als Kopfbau vor dem Produktionsgebäude ausgeführt werden. Verwaltung, Sozial- und der Laborbereich sind zweigeschossig. Die formale Gestaltung des Kopfbauwerks ergibt sich aus der vertikalen Gliederung der Fassade. Die Mauerwerkspfeiler sollen mit Kalksteinverblender verkleidet werden. Die Flächen erhalten einen weißen Anstrich.

Großflächenverglasung der Treppenhäuser, Fenster und Brüstungsflächen sind in Aluminium-Konstruktionen, einbrennlackiert, vorgesehen.

Über die farbliche Gestaltung der v.g. Flächen soll durch Probeflächen gemeinsam mit dem Bauherrn eine spätere Entscheidung gefällt werden. Der Dachüberstand wird ca. 60 - 80 cm betragen und erhält die Figur einer ca. 60° geneigten Attika mit einer Metallverkleidung, z.B. Kupfer, Zink. Durch den eingeschossigen Bauteil des Kopfbauwerks bleibt das Produktionsgebäude erlebbar. Die Anordnung der vertikalen Teilung (Lisenen) der Wandflächen des Produktionsgebäudes ist nach Ansicht des Verfassers ein korrespondierender Übergang zum Kopfbau.

In Verbindung mit einer landschaftsgärtnerischen Gestaltung der Freifläche, dem Regenrückhaltebecken, die die Abgrünung der Verkehrsflächen einschl. der Parkplatzanlage ist eine sensible, städtebauliche Einordnung und zeitgemäße Architektur gegeben.

3.6.3 Freiflächengestaltung

Verkehrsstraßen: Betonpflaster 10 cm dick, 20 cm Schotterunterbau, ca. 60 cm Sandauffüllung (Bodenaustausch),

PKW-Parkplätze: Versiegelung der Stellplätze Belastung 16 t/m²

Feuerwehrezufahrt: Rasengittersteine

Unter Beachtung der unter Punkt 2.1.8 getroffenen Festlegung erfolgt der Schutz und die Neugestaltung der Grünflächen.

Die Einfriedung erfolgt zu der nördlichen, östlichen und südlichen Grundstücksgrenze als Maschendrahtzaun, beschichtet, mit oberem Stacheldrahtwehr. An der Neubrandenburger Straße, sinngemäß wie vor, jedoch als Drahtstabzaun.

Im Bereich der Einfahrt ist eine manuell betriebene Schiebetoranlage mit Schranke vorgesehen.

3.6.4 Werbeanlagen

Als Werbeanlagen werden frei aufgestellte und angestrahlte Werbeträger in der Grünfläche bis zu einer Bauhöhe von 2,00 m festgeschrieben.

Auszug aus dem Kaufvertrag zum Nachweis des Eigentums

Ich, die Notarin bescheinige, auf Grund heute erfolgter Einsichtnahme in den beglaubigten Auszug des Genossenschaftsregisters Nr. 089 des Amtsgerichts Rostock, erstellt am 17. 07. 1992 durch das Amtsgericht Rostock, daß die "Küstenland" Molkereigenossenschaft eG mit Sitz in Rostock dort eingetragen und die Erschienenen zur gemeinsamen Vertretung der Genossenschaft berechtigt sind.

Die Erschienenen ersuchten den Notar um die Beurkundung des nachstehenden

Grundstückskaufvertrages.

1. Gegenstand

Im Bestandsnachweis von Kassebohm, Gemarkung Kassebohm sind folgende Grundstücke eingetragen:

LGB-Nr. 1479,	Flur 2,	Flurstück	<u>31/4</u>	mit	<u>15.744</u>	qm
			32/3	mit	1.418	qm
LGB-Nr. 1506,	Flur 2,	Flurstück	32/15	mit	2.386	qm

Die Flächen waren Eigentum des Volkes und befanden sich in Rechtsträgerschaft der VdgB Molkereigenossenschaft Rostock, dessen Rechtsnachfolger die "Küstenland" Molkereigenossenschaft e.G. mit Sitz in Rostock ist.

Auf dem Grundstück befinden sich die Betriebsgebäude der Genossenschaft, die in ihrem Eigentum stehen.

Der Käufer möchte das Grundstück zum Zwecke der Fortführung und Erweiterung seines Molkereibetriebes erwerben.

Vermögensrechtliche Ansprüche liegen gemäß dem Schreiben des Amtes zur Regelung offener Vermögensfragen des Senates der Hansestadt Rostock vom 01.08.1991 nicht vor.

Der Senat der Hansestadt Rostock hat jedoch Restitutionsansprüche geltend gemacht.

Nach Versicherung des Verkäufers hat der Senat dem Verkauf zugestimmt unter Vorbehalt einer eventuellen Auskehrung des Kaufpreises.

Der Grundbesitz ist unbelastet.

Der Notar hat das Grundbuch nicht eingesehen.

Der Notar weist auf folgendes hin:

Er ist gesetzlich verpflichtet, vor Beurkundung das betreffende Grundbuch einzusehen. Dies war in vorliegendem Fall nicht möglich, die Beurkundung ohne vorherige Grundbucheinsicht beinhaltet folgende Gefahren:

Inhaltsverzeichnis

- 1.0 Vorbemerkungen
- 1.1 Planungsanlaß
- 1.2 Aufgabe des Grünordnungsplanes
- 1.3 Übergeordnete Planungen und Rechtsvorschriften

- 2.0 Darstellung der naturräumlichen Situation an Hand der Landschaftspotentiale Boden, Wasser, Klima und Luft, Pflanzen und Tiere sowie des Landschaftsbildes im Planungsraum des Gewerbegebietes

- 3.0 Darstellung und Bewertung der Wirkungen des Vorhabens auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

- 4.0 Festsetzung der grünordnerischen Inhalte

- 5.0 Kostenschätzung
 - Anlage A - Auszug aus der Dokumentation Grünvolumenzahl und Bodenfunktionszahl in der Landschafts- und Bauleitplanung der Umweltbehörde Hamburg "Bodenkennwerte und seine Definition"

 - Anlage B - Plan der Lage des geschützten Landschaftsbestandteiles Schepenwiesen aus der Antragstellung auf Schutzstatus, aufgestellt durch das Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege

 - Anlage C - Pflanzschema Schutzpflanzung

 - Anlage D - Fotodokumentation der zu bebauenden Fläche

Planverzeichnis

Grundlagenkarte	M 1 : 500
Festsetzungskarte	M 1 : 500

1.0 Vorbemerkungen

1.1 Planungsanlaß

Die Molkereigenossenschaft "Küstenland" plant den Neubau eines Milchhofes am Standort Rostock, direkt südlich der vorhandenen Anlage an der B 103, im Bereich der Neubrandenburger Straße. Die planungsrechtlichen Grundlagen für die Durchführung eines vereinfachten Planaufstellungsverfahrens durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan wurden durch den Senat der Hansestadt Rostock bestätigt.

1.2 Aufgabe des Grünordnungsplanes

Aus der Stellungnahme des Amtes für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege vom 02.08.1993 zum Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist zu entnehmen, daß die dort getroffenen Festsetzungen nicht ausreichen, den Eingriff, der durch das Vorhaben in den Naturhaushalt des unmittelbaren Planungsgebietes erfolgt, ausreichend zu kompensieren. Es wird aus Gründen der Praktikabilität, ein gesonderter Grünordnungsplan empfohlen, dessen Festsetzungen mit denen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Verbindlichkeit erlangen. Dabei gilt es selbstverständlich alle planungsrelevanten Belange sorgfältig gegeneinander abzuwägen.

Mit der Erarbeitung des vorliegenden Grünordnungsplanes wurden folgende Ziele verfolgt:

- Erfassung des aktuellen Zustandes der Landschaft und des Naturraumes, des unmittelbaren Planungsgebietes.
- Die Bewertung des Vorhabens hinsichtlich ihres generellen Eingriffs in den Naturhaushalt, insbesondere durch das Maß der Flächenversiegelung. Dabei wurden über den Planungsraum hinausgehende Wirkungen, wenn sie denn planungsrelevant sind, selbstverständlich mit berücksichtigt.
- Die Darstellung der konkreten landschaftspflegerischen Maßnahmen der Minimierung bzw. des Ersatzes innerhalb des überregionalen Planungsraumes für die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt.

1.3 Übergeordnete Planung und Rechtsvorschriften

Für die benachbarten östlichen bzw. südlichen Flächen wird gegenwärtig ein Bebauungsplan erarbeitet, der Wohnungsbau an diesem Standort vorsieht.

Der Landschaftsrahmenplan für die Stadt Rostock liegt als Vorentwurf im Kartenteil vor. Daraus geht zum einen die Planungsabsicht für den genannten Wohnungsbaustandort hervor, sowie die Festsetzung von geschützten Landschaftsbestandteilen, für im überregionalen Planungsgebiet liegende Flächen (siehe Punkt 2).

Als Rechtsgrundlage des vorliegenden Grünordnungsplanes gelten zum einen der § 9 des Baugesetzbuches sowie das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als Rahmengesetz und das 1. Naturschutzgesetz im Lande Mecklenburg-Vorpommern (1. NatG. M.-V.).

Um über die Planungsinhalte des vorliegenden Grünordnungsplanes Einvernehmen herzustellen, fanden Abstimmungen mit Mitarbeitern des Amtes für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege statt. Dieses Einvernehmen konnte bezüglich der erforderlichen Ersatzmaßnahmen innerhalb des planungsübergreifenden Raumes hergestellt werden, nicht jedoch zur Fällung des einen Baumes aus der Allee an der B 103 zum Zwecke der Zufahrtsgestaltung, vom privaten Grundstück auf die öffentliche Straße. Hier gilt das Abwägungsgebot, in dem zu prüfen sein wird, ob die Belange des Naturschutzes (gesetzlich geschützte Allee nach § 4, 1. NatG. M.-V.) im Range vorgehen oder nicht.

2.0 Darstellung der naturräumlichen Situation an Hand der Landschaftspotentiale Boden, Wasser, Klima und Luft, Pflanzen und Tiere sowie des Landschaftsbildes im Planungsraum des Gewerbegebietes

Die zu beplanende Fläche von ca. 5,6 ha befindet sich im südöstlichen Stadtgebiet von Rostock unmittelbar an der Stadtgrenze. Die Fläche wird begrenzt:

- im Norden durch das Gelände der alten Molkerei
- im Süden und Osten durch das geplante Wohngebiet Kassebohm
- im Westen durch die Neubrandenburger Straße (B 103)

Oberflächenform/Bodenverhältnisse

Großräumig ist das Gebiet südöstlich des Rostocker Stadtzentrums eine hügelige Grundmoränenlandschaft. Im unmittelbaren Planungsraum liegen die Geländehöhen zwischen 19,00 m und 23,00 m ü. NN, wobei das Gelände von Nord nach Süd-Südwest leicht abfällt und sich gegenüber der B 103 eine schmale steilere Böschung herausgebildet hat.

Der Bodentyp des großräumigen Untersuchungsgebietes ist schwach bis mäßig gebleichter Waldboden.

Als Bodenarten stehen im unmittelbaren Baugebiet des Vorhabens unter der ca. 0,50 m mächtigen Mutterbodenschicht Geschiebemergel an.

Die Fläche des künftigen Gewerbegebietes wurde bis einschließlich 1993 als Ackerfläche intensiv genutzt. Der nördliche Teil des Planungsgebietes, der als Vorbehaltsfläche für die Wasserfassung der Molkerei von Bebauung freizuhalten ist, wurde bisher als Kleingartenfläche genutzt. Hierbei sind die Lauben (Holz/Asbest) alle zer schlagen, die gärtnerischen Nutzflächen sind verwildert (siehe Bild 1 und 2).

Wasserhaushalt

Oberflächengewässer gibt es im Untersuchungsgebiet nicht, jedoch ist der überregionale Raum reich mit Oberflächengewässern ausgestattet.

In unmittelbarer Nachbarschaft liegen die einstweilig geschützten Landschaftsbestandteile "Kassebohrer Kleingewässer" im Osten und das Einzugsgebiet der Warnow im Westen. Das für das Vorhaben vorgesehene Gelände befindet sich teilweise in der Trinkwasserschutzzone III, mit Angrenzung an die Zone II der Oberwarnow. Innerhalb des Planungsgebietes liegen 3 Brunnen, von denen über 2 die Wasserversorgung des jetzigen Molkereibetriebes realisiert wird.

Klima und Luft

Klimatologisch befindet sich der Untersuchungsraum in der Übergangszone zwischen dem maritimen Klima des Ostseeraumes und dem kontinentalen Klima Osteuropas, verfälscht durch die städtischen Einflüsse von Rostock. Nachhaltige Beeinträchtigungen des Kleinklimas des unmittelbaren Untersuchungsraumes sind gegenwärtig nicht planungsrelevant. Wobei selbstverständlich die Landschaftsstrukturen der Allee an der B 103 (siehe Bild 4 und 5), sowie die Warnow und die Warnowwiesen durchaus das regionale Kleinklima positiv beeinflussende Faktoren sind.

Pflanzen und Tiere

Die **potentielle natürliche Vegetation** im Untersuchungsgebiet sind mesophile (reiche) Buchenmischwälder (*Fagus sylvatica*), ergänzt mit Eichen (*Quercus robur* und *Quercus petraea*). Die Strauchschicht wird gebildet durch Vogelkirschen (*Prunus avium*), Hasel (*Corylus avellana*) und Weißdorn (*Crataegus oxyacantha*). Die Bodenvegetation besteht aus anspruchsvollen Arten, wie z. B. ein blütiges Perlgras (*Melica uniflora*), Waldzwenke (*Brachypodium sylvaticum*), Lungenkraut (*Pulmonaria officinalis*), Waldbingelkraut (*Mercurialis perennis*) u. a. Die potentielle natürliche Vegetation tritt im großräumigen Rostocker Gebiet nur inselartig auf.

Innerhalb der **aktuellen Vegetation** haben sich durch verschiedene Faktoren (Rodung, ständige Bodenverdichtung durch Befahren mit schwerer Technik, ständige maschinelle Bearbeitung, besonders permanentes Pflügen, Einbringen von ökosystemfremden Stoffen wie Dünger, Pflanzenschutzmittel) vollkommen andere Pflanzengesellschaften angesiedelt. Außerdem ist der Planungsraum immer noch eine intensiv genutzte Ackerfläche, so daß die o. g. Faktoren weiter wirken. Ackerwildkrautgesellschaften haben sich lediglich in den Randflächen zur Straße hin sowie zu den Kleingärten im Norden angesiedelt. Hier dominieren Quecken (*Agropyron spec.*), Große Klette (*Arctium lappa*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*). Den westlichen Planungsraum bildet die Allee der B 103. Hierbei handelt es sich um eine Lindenallee deren Alter ca. 50 - 70 Jahre beträgt. Im Planungsraum ist der Bestand geschlossen und entsprechend den Standortbedingungen als Straßenbaumpflanzung relativ gesund (siehe Bild

4 und 5). Für diese Allee besteht Schutzstatus entsprechend § 4, 1. NatG. M.-V.

Eine weitere, den Planungsraum aufwertende Landschaftsstruktur bilden die Obstgehölze der ehemaligen Kleingartenanlage als Grenzfläche zur vorhandenen Bebauung. Wenngleich die Fläche an sich verwahrlost ist, durch die zerschlagenen Asbestplatten der Lauben und deren noch verbliebene Holzgerüste sowie die verwilderte Nutzpflanzenvegetation (Erdbeeren), ist sie doch relativ problemlos zu beräumen. Desweiteren befindet sich ein Gehölzriegel zum gegenwärtigen Molkereigelände hin, der ebenfalls bereits beträchtliche Ausmaße entwickelt hat (Höhe ca. 5 - 7 m, Breite 5 - 10 m), jedoch außerhalb des Planungsraumes liegt.

Die Ackerfläche als Planungsgebiet hat als Lebensraum für Kleinlebewesen untergeordnete Bedeutung, da diese Fläche ständigen Eingriffen (Pflügen, Saat, Ernte) unterliegt. Die Randflächen hingegen haben durch ihre Nichtbewirtschaftung einen hohen ökologischen Stellenwert und sind dadurch für zahlreiche Kleinlebewesen wie Libellen (Odonata), Heuschrecken (Saltatoria), Laufkäfer (Carabidae), Schmetterlinge (Lepidoptera) u. a. das ideale Nahrungs- und Rückzugsgebiet.

Insgesamt kann die zu beplanende Fläche trotz intensiver landwirtschaftlicher Nutzung des Ackers als relativ **hochwertig** bezeichnet werden. Bei entsprechendem Ausbleiben des monokulturellen Anbaus, dem hohen Dünger- und Biozideinsatz sowie forcierter Bodenverfestigung würde sich über Hochstaudenfluren und Verbuschungsgesellschaften eine artenreiche Flora im Gebiet ansiedeln. Diese Entwicklung würde jedoch Jahre bis Jahrzehnte in Anspruch nehmen.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des unmittelbaren Untersuchungsraumes ist geprägt durch die Dominants der Lindenallee der B 103 sowie der kuppigen Grundmoräne der sich unmittelbar anschließenden Ackerfläche. Von hier aus ist das Panorama der Stadtsilhouette von Rostock recht gut erlebbar. Entsprechend dem Konzept des Landschaftsrahmenplanes der Stadt liegen in der Nachbarschaft des Planungsgebietes die geschützten Landschaftsbestandteile "Herrenwiesen" (Norden), Kassebohmer Kleingewässer (Osten), "Weidenauenwald am Wasserwerk", "Schepenwiesen" und "Warnowwiesen" (Westen), die nur unmittelbar in den Planungsraum wirken.

3.0 Darstellung und Bewertung der Wirkungen des Vorhabens auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

Die Gesamtplanfläche umfaßt 5,6 ha, davon ist laut Vorhabens- und Erschließungsplan

. bebaute Fläche	1,06 ha
. versiegelte Fläche	0,92 ha
. Wasserfläche (Regenrückhaltebecken)	0,08 ha
. Fläche für Lärmschutzwall	0,60 ha
. Grünfläche	2,94 ha

Die Grünflächen des Grundstückes ergeben sich aus der Differenz der technologisch notwendigen Flächenversiegelung und der gesamten Grundstücksgröße.

Das Baugesetzbuch räumt die Möglichkeit der Festsetzung von Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches ein, die dem Erhalt oder der Entwicklung von Natur und Landschaft dienen sollen. Im Bundes- bzw. Landesnaturschutzgesetz wird auf der Grundlage der Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft ein strukturell und funktional den Eingriff kompensierender Ausgleich oder Ersatz vorgeschrieben. Dabei ist zu berücksichtigen, daß sich die Vorschriften der Bau- und der Naturschutzgesetzgebung grundsätzlich nicht auf die gleichen Flächen beziehen sollen. Flächen, die nach Baugesetzbuch nicht be- oder überbaut werden dürfen, sind daher keine Ausgleichs- oder Ersatzflächen, sondern sind im Sinne einer städtebaulichen Ordnung festzusetzen und zu gestalten.

Mit dem Planungsvorhaben sind vielfältige Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild verbunden. Die nachhaltigsten sind jedoch die Flächenversiegelung und Bebauung und damit der absolute Verlust an belebtem Boden. Ein Grundprinzip des "Wirkungsgefüges Naturraum" ist es, daß ein beeinträchtigttes naturraumpotential (z. B. Boden) auf andere (z. B. Pflanzen und Tiere) wirken. Im Umkehrschluß muß das bedeuten, daß die Maßnahmen die geeignet sind, die gestörten Funktionen des Landschaftsfaktors Boden auszugleichen bzw. zu ersetzen, auch die gestörten Funktionen der anderen Landschaftsfaktoren gleichzeitig mit kompensieren.

Im Folgenden werden zwei Flächenbilanzen erstellt, die eine beinhaltet die gegenwärtige Nutzung der Flächen, die zweite ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Die inhaltlichen Kriterien der Bodenkennwerte (BKW) sind im Anhang A aufgelistet.

Nutzung	Größe	BKW	Punkte/m ² insgesamt
<hr/>			
<u>IST</u>			
- Ackerfläche	56.000 m ²	1,0	56.000

			56.000
			=====
 <u>Planungsziel</u>			
- versiegelte Fläche	9.200 m ²	0,2	1.840
- bebaute Fläche	10.500 m ²	-	-
- verbleibende Grünfläche einschl. Lärmschutzwall und Regenwasserrückhaltebecken	36.300 m ²	1,0	36.300

			38.140
			=====
Differenz			17.860 Punkte/m ²
			=====

Die bebaute Fläche geht dem Naturhaushalt verloren, hat also keinen Wert mehr, eine Pflasterfläche ist nicht zu 100 % versiegelt, aber ihr Wert ist entsprechend stark herabgesetzt (0,2). Die restlichen Flächen bleiben im Wert erhalten. Der Ersatzanspruch resultiert deshalb lediglich aus den bebauten und versiegelten Flächen.

Um den Ersatzumfang rechnerisch zu rechtfertigen, wäre eine Flächenentsiegelung im Umfang von 17.860 m² durchzuführen. Da diese Vorgehensweise jedoch wenig praktikabel ist, wurde in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde eine Fläche eben diesen Umfangs gesucht (innerhalb des unmittelbaren planungsübergreifenden Raumes) auf der der erhobene landschaftspflegerische Ersatzanspruch in adäquater Art und Weise realisiert werden kann. Dabei wurde davon ausgegangen, daß die vernichtete (im Sinne des Naturschutzes) Fläche eine Ackerfläche ist, der Ersatz auf einer ähnlichen Fläche (Wiese) durchgeführt werden sollte.

Eine weitere Wirkung des Vorhabens ergibt sich aus der Fällung des einen Alleebaumes zum Zwecke der Zufahrtsgestaltung auf die B 103, da im Zuge der Abwägung die Belange des Naturschutzes (Sicherung des Bestandes der gesamten Allee gemäß § 4, 1. NatG. M.-V.) nicht vorgehen. Hierfür besteht ein rein materieller Ersatzanspruch von 15.754,00 DM (18.529,00 DM/Tab. 15 - 2.775,00 DM Wertminderung/Tab. 23/nach W. Koch, Verkehrs- und Schadensersatzwerte Ausgabe 1992). Eine geeignete Maßnahme des Naturschutzes ist in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde im Zuge der weiteren Planbearbeitung zu konkretisieren.

4.0 Festsetzungen der grünordnerischen Inhalte

Die Inhalte des Grünordnungsplanes sollen im sogenannten Huckepackverfahren auf der Grundlage von Festsetzungen, resultieren aus dem Baugesetzbuch, in den Vorhaben und Erschließungsplan übernommen werden. Darin einbegriffen sind die landschaftspflegerischen Maßnahmen, die als Ersatzmaßnahmen aus der vorliegenden Planung resultieren, sich jedoch außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes befinden.

Festsetzungen zur Geländegestaltung

Da sich die zu beplanende Fläche bereits auf einer leichten Anhöhe befindet, ist eine starke Überhöhung durch landschaftsfremde Elemente (Verwallungen) für das Landschaftsbild des unmittelbaren Planungsraumes negativ zu bewerten. Deshalb sollte der aus Gründen des Lärmschutzes zum künftigen Wohngebiet Kassebohm erforderliche Lärmschutzwall in der Höhe auf 4,00 m begrenzt werden, in der Linienföhrung locker gestaltet werden sowie mit wechselnden Böschungsneigungen zwischen 1 : 2 und 1 : 5 profiliert werden. Dabei sind die Böschungsneigungen des Walles an der, der Bebauung zugewandten Seite so steil wie möglich zu halten, um die Schallschutzwirkung des Walles voll auszuschöpfen.

Ebenso ist die geländemäßige Gestaltung des Regenwasserrückhaltebeckens zu sehen. Auch hier ist die generelle Einordnung durch Bögen und Radien landschaftsgerecht vorzunehmen und die Böschungsge-

staltung der Ufer wechselnd (1 : 3 - 1 : 5) zu profilieren. Wobei Wassertiefen von 1,00 - 2,00 m anzustreben sind.

Festsetzungen grünbestimmter Elemente im Grundstücksbereich

Als grüne vertikale Dominanten sind auf der Grundstücksfläche Bäume zu pflanzen. Einmal als gliedernde Elemente in den Bereichen der Parkplätze (für 5 Stellflächen ein Baum) sowie als Überhälter in den Feldgehölzhecken. Dabei sollten die Stammumfänge mindestens 18 - 20 cm für die Bäume im Parkplatzbereich und 16 - 18 cm in den übrigen Bereichen sein.

Hier sind entsprechend der Darstellungen in der Festsetzungskarte Schutzpflanzungen sowie Gliederungspflanzungen vorzunehmen, die zum einen die Randflächen zu den angrenzenden Grundstücken markieren bzw. einzelne Funktionsbereiche voneinander trennen. Dabei sollten heimische Pflanzenarten verwendet werden, ein natürlicher Heckenquerschnitt ist anzustreben (siehe Schnittdarstellungen), was Mindestbreiten (5,00 m) für diese Pflanzungen erfordert. Die Artenvorschläge sind der Anlage C, dem Pflanzschema zu entnehmen.

Alle nicht zu bepflanzenden Flächen sind als extensiv zu pflegende Wiesenflächen zu gestalten, um somit ein breiteres Artenspektrum an Graslandgesellschaften (gegenüber Zierrasenflächen) zu entwickeln. Dabei sollten selbstverständlich Variationen (Flächen in Gebäudenähe sind öfter zu mähen, als die anderen Flächen) im Pflegekalender festgelegt werden.

Die Kleingartenanlage, die als Wasserfassung ebenfalls zum Planungsraum gehört und als solche nicht mehr genutzt wird, ist als Streuobstwiese zu gestalten. D. h. die Lauben, die Asbestplatten, die Zäune sind zu beräumen und als Bodenvegetationsschicht ist extensiv zu pflegender Landschaftsrasen anzusäen. Da es sich bei den Obstgehölzen (Züchtungen) bei etwa 50 % der Bäume um 1/4-Stämme handelt, sind diese soweit wie möglich fachgerecht aufzuastern und dann ihrem freien Wuchs zu überlassen.

Festsetzungen grünbestimmter Elemente im öffentlichen Bereich

Da die Belange des Naturschutzes nicht im Range vorgehen und der eine Baum aus der Lindenallee zum Zwecke der Zufahrtsgestaltung aus dem privaten Grundstück auf die B 103 gefällt wird, so ist dafür am Standort ein neuer zu pflanzen. Um das geschlossene Bild der Allee weitestgehend zu erhalten ist hier auf einen sehr großen Stammumfang des Baumes zu orientieren (mindestens 30 - 40 cm). Da diese Neupflanzung lediglich einen Ausgleich darstellt, ist der Ersatz entsprechend den Vorgaben der zuständigen Naturschutzbehörde zu leisten und wurde innerhalb der vorliegenden Planung nur quantifiziert.

Festsetzungen für Naturschutzmaßnahmen außerhalb des räumlichen
 Geltenbereiches des Grünordnungsplanes

Um dem erforderlichen landschaftspflegerischen Ersatzanspruch für die im Planungsraum durchzuführende Flächenversiegelung bzw. Überbauung von 17.860 m² gerecht zu werden, wird in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde auf einer Fläche dieses Umfanges sowie im überregionalen räumlichen Zusammenhang eine adequate Naturschutzmaßnahme durchgeführt. In diesem Fall ist es ein einmaliges Mähen (September) einer Wiese (Schepenwiese - Lage siehe Anlage B). Mit dieser Mahd (einschließlich Abtransport des Mähgutes) wird eine Verbuschung der Fläche verhindert und so die weitere Verfügbarkeit der Fläche für den Naturschutz des Raumes garantiert.

5.0 Kostenschätzung

Position	Fläche/Stck	Kosten je Einheit	Gesamtsumme
<u>Grundstücksbereich</u>			
- Strauchpflanzungen mit Überhältern	9.400 m ²	15,00 DM	141.000,00 DM
- Baumpflanzung	30 Stck.	800,00 DM	24.000,00 DM
- Ufergehölzbepflanzung	400 m ²	15,00 DM	6.000,00 DM
- Uferstaudenbepflanzung	140 m ²	10,00 DM	1.400,00 DM
- Landschaftsrasenansaat	25.500 m ²	3,00 DM	76.500,00 DM
- Gehölzschnittleistungen (Streuobstwiese)		3.000,00 DM	3.000,00 DM
- Schuttberäumung (Lauben, Zäune)		5.000,00 DM	5.000,00 DM
- Zaunbau (einschl. Tor)	750 m	70,00 DM	56.000,00 DM
- Geländeprofilierung (Wallaufschüttung, Ausbaggern des Regenerwasserrückhaltebeckens)	12.400 m	20,00 DM	248.000,00 DM
<u>Öffentlicher Bereich</u>			
- Neupflanzung eines Alleebaumes (Stammumfang 50-60 cm)	1 Stck.	6.000,00 DM	6.000,00 DM
- Ausgleich			
- Ersatz für gefälltten Alleebaum (noch festzulegende Maßnahme)		15.750,00 DM	15.750,00 DM
<u>Naturschutzmaßnahme als Ersatz für Flächenversiegelung</u>			
- Einmalige Mahd der Schepenwiesen	1,8 ha	900,00 DM	1.620,00 DM
			584.270,00 DM
			=====


 Ludley
 Landschaftsarchitektin

I.4 DER BODENKENNWERT UND SEINE DEFINITION

Nach den Zielen der Bodenfunktion und der Beschreibung der Bodenfunktionszahl werden die Bodenkennwerte wie folgt definiert und die Werte als "Norm" zur Festsetzung vorgeschlagen. Die Aufstellung eines Kriterienkataloges ist in Arbeit.

BKW 1,0 = natürlich anstehender Boden einschließlich natürlicher Gewässer ohne direkte künstliche Beeinträchtigung. Variationen in der Vegetation wie z. B. Felder, Wiesen, Wälder, Rasen etc. bleiben beim BKW unberücksichtigt.

BKW 0,9 = künstlich geschaffene Wasser- und Feuchtgebietsflächen mit dauerndem Wasserstand und standortgerechter Vegetation, mit künstlichem Unterbau (Folie, Beton)

BKW 0,6 = wassergebundene Decke (Schotterrasen, Kiesflächen, Grand- und Tennenflächen) und Rasengittersteine auf natürlich anstehendem Boden (nicht auf Dachflächen)

BKW 0,4 = Mosaik- und Kleinpflaster mit großen offenen Fugen

BKW 0,3 = Mittel- und Großpflaster mit offenen Fugen und einem Sand-/Kiesunterbau

BKW 0,2 = Verbundpflaster, Kunststein- und Plattenbeläge (Kantenlänge der Einzelkomponenten über 16 cm)
oder

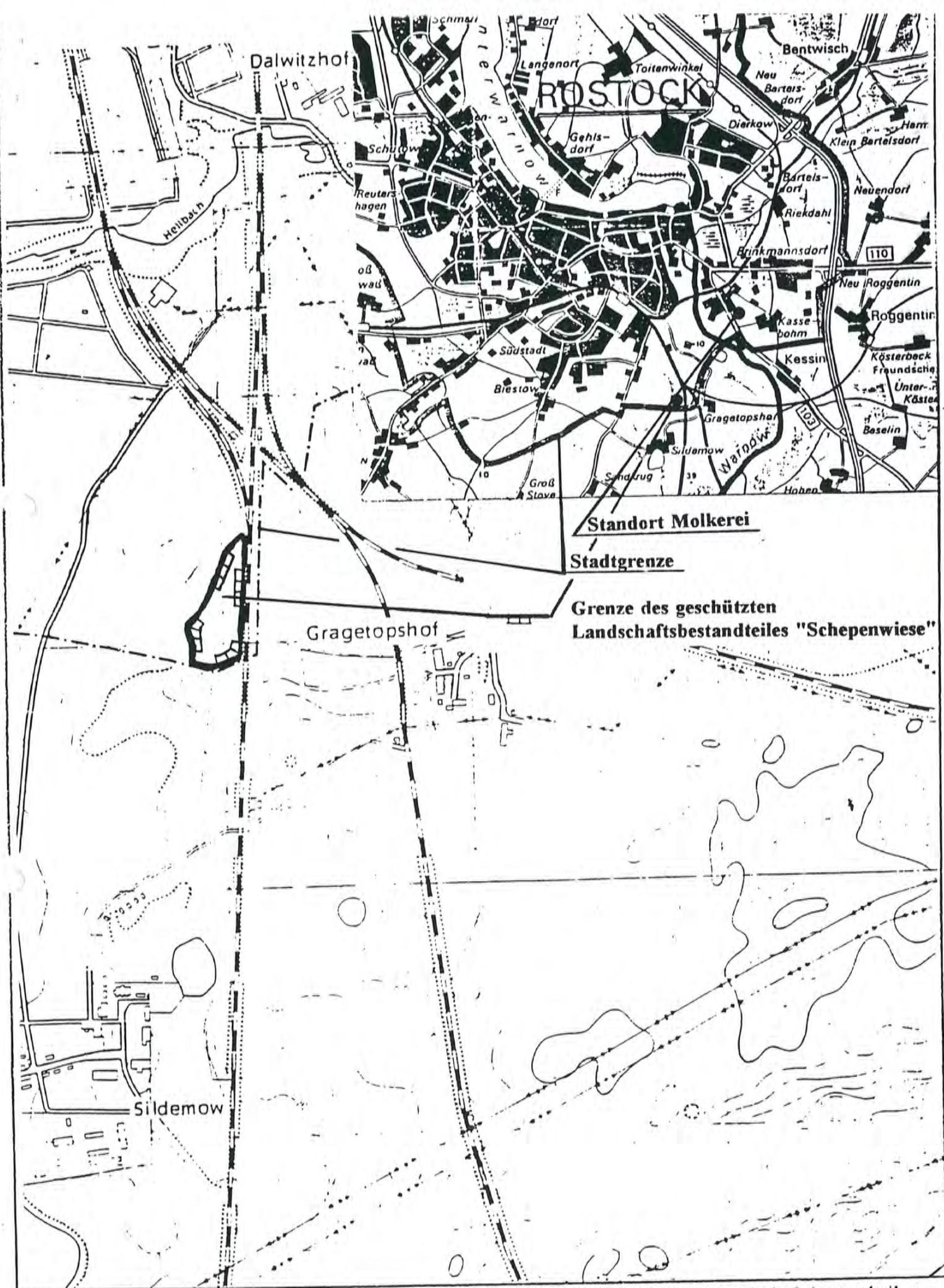
verdichtete, unbegrünte, halbjährig wasserführende Wasserbecken auf Dächern und/oder offenem Boden

oder

Vegetationsflächen auf Dächern über oder unter Oberkante Gelände

BKW 0,1 = Asphaltdecken, Pflaster und Plattenbeläge mit Fugenverguß oder gebundenem Unterbau

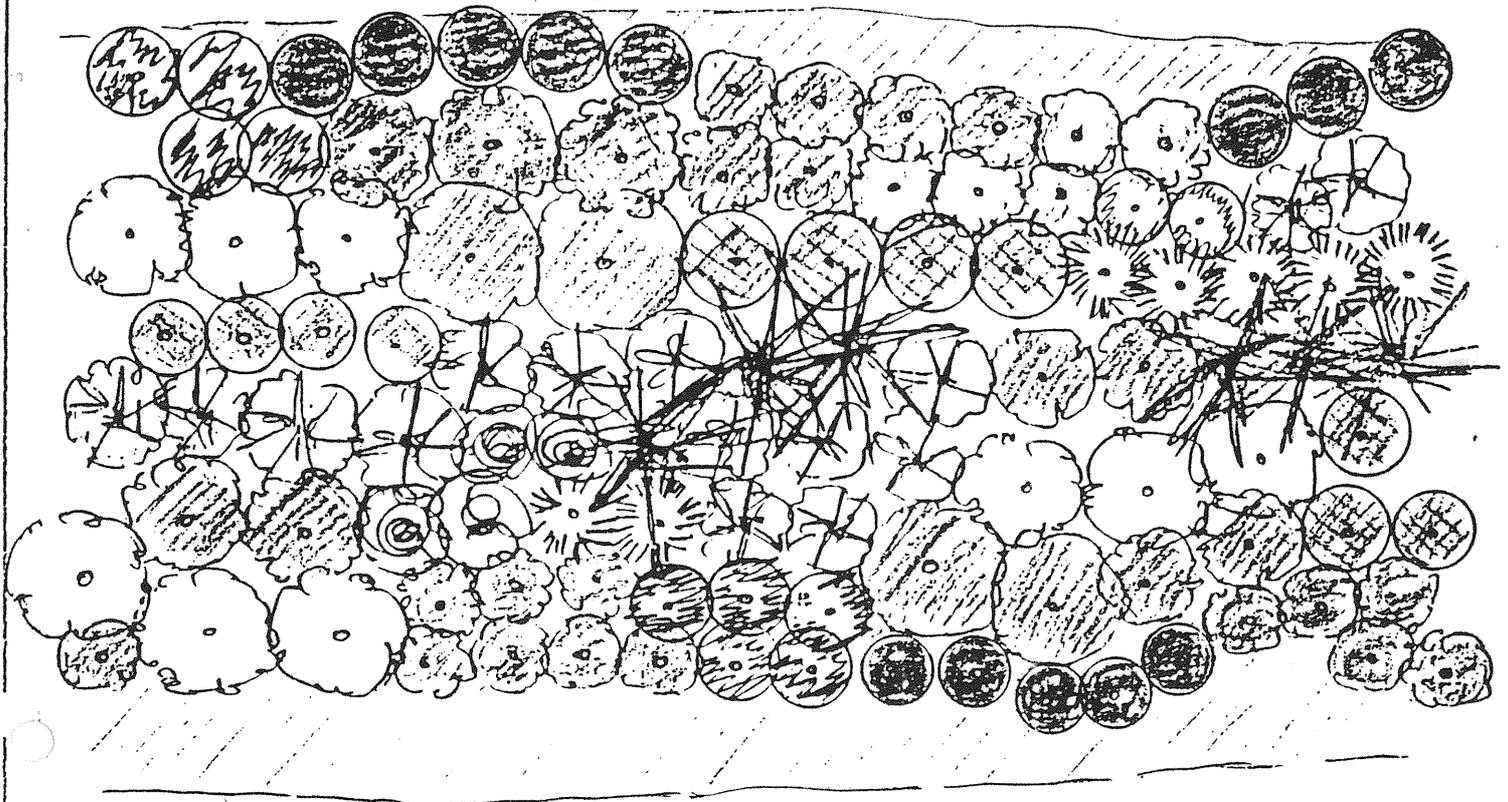
BKW 0,0 = Dachflächen von Gebäudeteilen unter oder über Geländeoberkante



Anlage B

Plan der Lage des geschützten Landschaftsbestandteiles "Schepenwiese" aus der Antragstellung auf Schutzstatus, aufgestellt durch das Amt für Stadtgrün, Naturschutz und

Landschaftsbereich



Baugrundstück

Krautflur/Landschaftsrasen

Signatur	Artenvorschläge	Qualität Stück/qm
	Lonicera xylosteum Viburnum opulus Rosa multiflora	Sträucher 2x verpflanzt 60 - 100cm hoch 1Stck./qm
	Prunus mahaleb Crataegus laevigata	Heister 2x verpflanzt 100 - 150cm hoch 0,5 Stck./qm
	Cornus sanguinea Rosa canina Ribes alpinum	Sträucher 2x verpflanzt 60 - 100cm hoch 1Stck./qm
	Pinus sivestris	mit Ballen 2x verpflanzt 80 - 100cm hoch 1Stck./qm
	Salix cinerea Rhamnus frangula	Sträucher 2x verpflanzt 60 - 100cm hoch 1Stck./qm
	Elaeagnus angustifolia Hippophae rhamnoides	Sträucher 2x verpflanzt 60 - 100cm hoch 1Stck./qm
	Crataegus monogyna Malus sylvestris	Heister 2x verpflanzt 100 - 150cm hoch 0,5 Stck./qm
	Prunus spinosa Corylus avellana	Sträucher 2x verpflanzt 60 - 100cm hoch 1Stck./qm
	Prunus avium Sorbus aucuparia	Heister 2x verpflanzt 100 - 150cm hoch 0,5 Stck./qm
	Acer campestre Quercus rubra	Heister 2x verpflanzt 100 - 150cm hoch 0,5 Stck./qm

Abb. 1 Kleingartenfläche



Abb. 2 Kleingärten mit
Resten von Garten-
lauben



Abb. 3 Siedlungsbereich
als Randfläche zum
gegenwärtigen Mol-
kereigelände





Abb. 4 zu bebauende Fläche mit Allee an der B 103

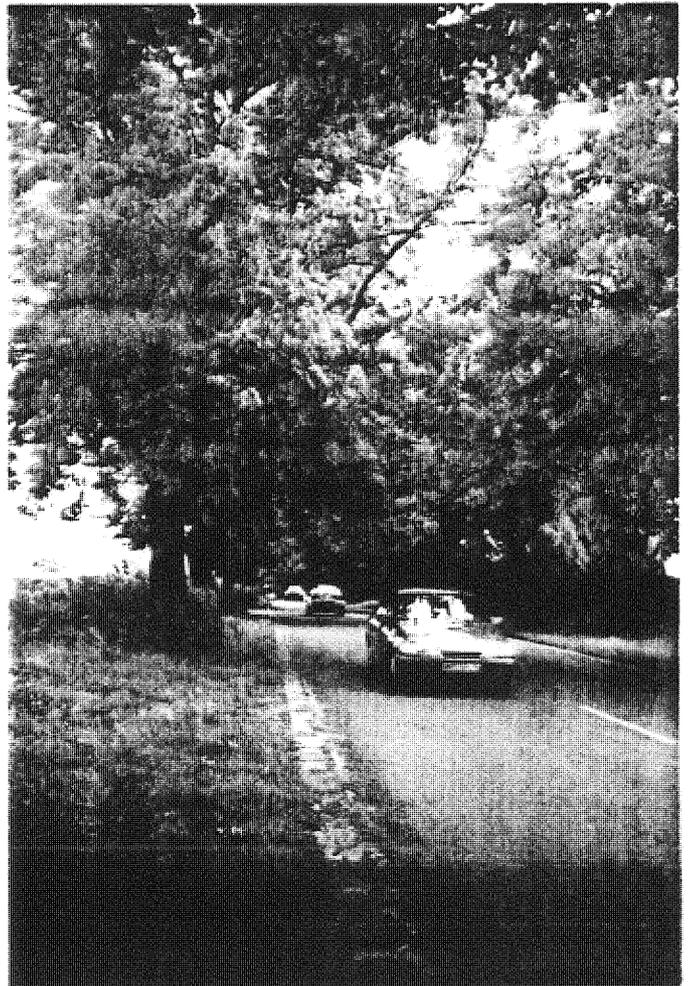


Abb. 5 B 103 in Höhe des künftigen
Molkereineubaues mit
Alleebäumen