HANSESTADT WISMAR
BEBAUNGSPLAN NR. 51/98
"GRÜNFLÄCHE REDENTINER HUFEN"
(AUSGLEICHSMASSNAHME ZUM EINGRIFF IN GEWERBEGEBIETEN HAFFELD SÜD)

AUFTRAGGEBER:

STADTVERWALTUNG WISMAR
STADTPLANUNGSAMT
BEGUINENSTRASSE 4
23968 WISMAR

PLANVERFASSER:

LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
DIPL. - ING. BDLA
PETRA - CHRISTIANE KRIJA
FELDSTRASSE 45
18057 ROSTOCK
TEL.: 03 81 / 4 90 63 92
FAX.: 03 81 / 4 90 63 93

BEARBEITER:

DIPL.-ING. (FH) U. FISCHER

AUFGESTELLT:

ROSTOCK, AM 19.07.1999

INHALTSVERZEICHNIS

Schriftlicher Teil

		Seite
1	Vorbemerkungen	
1.1	Aufgabenstellung	2
1.2	Geltungsbereich	2
2	Bestandserfassung	3
2.1	Bebauung	3
2.2	Versiegelte Flächen	3
2.3	Naturräumliche Gegebenheiten	3
2.3.1	Vegetation	4
2.3.2	Fauna	4
2.3.3	Boden	5
2.3.4	Wasser	5
3	Entwicklungskonzept	6
3.1	Landschaftsbild	6
3.2	Grünflächen	6
3.3	Gebäude	7
3.4	Straßenverkehrsflächen	7
4	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung / Biotopwerttabelle	8
5	Flächenbilanz	10
6	Maßnahmen	11
6.1	Festsetzungen	11
6.2	Pflanzenliste	12

Planteil

Bestandsplan M 1:2000
Entwurfsplan M 1:2000

1 Vorbemerkungen

Dieser Bebauungsplan wird als Ausgleichs-B-Plan mit vorwiegend grünordnerischen Aussagen aufgestellt.
Als Kartengrundlage standen ein Katasterplan im Maßstab M 1:2000 und eine Vermessung im Maßstab m 1:1000 zur Verfügung.
Zur Bestandsbewertung wurden eigene Begehungen durchgeführt.
Des weiteren konnten Luftbilder eingesehen werden.

1.1 Aufgabenstellung

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 51/98 "Grünfläche Redentiner Hufen" wird aufgestellt um die baurechtlichen Grundlagen zur Durchführung von Ersatzmaßnahmen für das Ausgleichsdefizit der B-Pläne 45/97 und 46/97 zu schaffen.
Die Eingriffe im Haffeld erfordern sich ein überdurchschnittlich hohes Maß an notwendigen Ausgleichsmaßnahmen, die nicht in den entsprechenden Plangebieten umgesetzt werden können.

Der B-Plan 51/98 wird demnach vorwiegend Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festlegen.

Mit den Maßnahmen auf den B-Plan Flächen 45/97 und 46/97 sind Eingriffe gemäß § 14 LNatG M-V verbunden. Außerdem werden dort Eingriffe in geschützte Biotope (nach § 20 LNatG M-V) vorgenommen. Hierbei kommt es zu Beeinträchtigungen besonders geschützter Arten (nach BArtSchV).

Es ist zu prüfen, durch welche Maßnahmen die Eingriffe in die gesetzlich geschützten Biotope ausgeglichen bzw. Ersatzleistungen erbracht werden können. Weiterhin ist zu ermitteln, in welchem Umfang die sonstigen Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches 51/98 ausgeglichen werden können.

1.2 Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt nördlich der Stadt Wismar im Osten des Dorfes Redentin.
Es umfaßt die bebauten Flurstücke 4137/1 bis 6, und den bebauten Teil von 4108 der Flur Nr. 1 der Gemarkung Wismar sowie die Ackergrundstücke 4137/7 und 4108 (teilweise).
Durch das Plangebiet verläuft in Ost-West-Richtung eine ca. 3 m breite Straße auf dem Flurstück 4122.

Der südlich der Straße liegende Teil des Geltungsbereiches wird im Westen vom Plangebiet 2/90 begrenzt. Der nördliche Planteil wird nach Westen von Bauvorbehaltsflächen (ebenfalls Flurstück 4108), in denen auch die Trasse des NO-Zubringers liegt, abgeschlossen.

Die übrigen Plangebietsgrenzen liegen auf Grundstücksgrenzen, die durch Heckenstrukturen bzw. Wege vor Ort nachvollziehbar sind.

Die Fläche des Bearbeitungsgebietes beträgt 32,2 ha.

2 Bestandserfassung

2.1 Bebauung

Im Plangebiet befindet sich ein Hofgrundstück. Hier sind Flächen mit einer Gesamtgröße von ca. 770 m² durch Wohn- und Nebengebäude bebaut.
Von einem Lager- bzw. Stallgebäude stehen nur noch drei Außenwände. Im Innern liegt Bauschutt. Auf dem Hof befinden sich außerdem ein Gewächshaus und weitere kleine Schuppen.

2.2 Versiegelte Flächen

Versiegelte bzw. teilweise befestigte Flächen spielen eine absolut untergeordnete Rolle. Die Straße ist im Plangebiet ca. 3 m breit gepflastert. Im Hofbereich sind teilweise Wegeflächen befestigt. Diese Flächen werden nicht verändert.

2.3 Naturräumliche Gegebenheiten

Die naturräumliche Ausstattung des Geltungsbereiches setzt sich aus unterschiedlichen Flächen mit verschiedener Wertigkeit zusammen.
Es treten z.T. hochwertige Flächen wie Hecken, natürliche Gewässer sowie Ackerrandstreifen auf.
Alle eben genannten Biotope sind zu erhalten.
Der größte Teil der Fläche wird von Acker eingenommen. Hier sind die aufwertenden Maßnahmen möglich.

Der südliche Teil des Geltungsbereiches wird im FNP als ökologisch wertvolle Fläche festgestellt.

Die Aussagen zur Vegetation beruhen auf der Auswertung der Luftbilder und eigener Flächenbegehungen.

2.3.1 Vegetation

Der größte Teil der Bearbeitungsfläche wird von Ackerflächen eingenommen.
Zur Zeit wird dort Gerste angebaut.

Die Großgehölze befinden sich an der Straße (5 Weiden), in der westlichen Hecke im nördlichen Planteil (1 Weide) sowie auf den Hofgrundstücken (9 Linden, 1 Kastanie, 1 Pappel, 2 Lärchen) und an der Zufahrt zum südlicheren Hof (11 große Apfelbäume). Besonders erwähnenswert ist der alte Obstbaumbestand südlich dieses Grundstückes (14 Bäume - Apfel, Birne Pflaume) auf einer extensiven Wiese.
Diese Wiese setzt sich vorwiegend aus folgenden Arten zusammen:

Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Große Klette (*Arctium lappa*), Kletten-Labkraut (*Galium aparine*), Weiße Taubnessel (*Lamium album*), Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Weißer-Senf (*Sinapis alba*), Stumpfblättriger Ampfer (*Rumex optusifolius*).

Außerdem befinden sich Hecken, im wesentlichen aus Schlehe (*Prunus spinosa*) und Hunds-Rose (*Rosa canina*) bestehend, im Plangebiet.
An den Ackerrändern befinden sich größtenteils 2 bis 6 m breite Ruderalflächen mit einem Bewuchs aus Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Acker- Kratzdiestel (*Cirsium arvense*),Knaulgras (*Dactylis glomerata*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Wiesen-Bärenklau (*Heracleum sphondylium*), Brennessel (*Urtica dioica*).
In diesen Flächen sind teilweise bis 3 m hohe Holunderbüsche (*Sambucus nigra*) eingestreut.

Diese Pflanzenzusammensetzung zeigt eine hohe Stickstoffkonzentration als deutliches Indiz für Abdriftkontamination durch Düngung der Äcker an.
Auch die krautigen Pflanzen der Streuobstwiese weisen auf eine hohen Nährstoffgehalt, sowie auf Bodenverdichtungen hin. Möglicherweise wurde hier vormals gedüngt bzw. eine Beweidung vorgenommen.
Sämtliche Bestände können demnach durch weitere Extensivierungsmaßnahmen positiv beeinflußt werden.

2.3.2 Fauna

Eine faunistische Erhebung wurde nicht durchgeführt.
Es wird eingeschätzt, daß den Standortbedingungen entsprechende Tierarten vorkommen. Diese Annahme stützt sich zum einen auf die Einbindung in angrenzende, artenschutzmäßig hochwertige Lebensräume. Zum anderen wirkt sich neben der Lage auch die gegenwärtige Nutzung mit einem verminderten Schadstoffeintrag positiv auf den Lebensraum aus.

Da die Bestandsflächen bis auf die Ackerflächen erhalten bleiben, sind hier keine Schutzmaßnahmen erforderlich.

2.3.3 Boden

Der anstehende Boden geht auf eiszeitliche Lehmablagerungen zurück und wurde durch die Ackernutzung überformt.

Die Ackerflächen werden intensiv bewirtschaftet. Damit sind der ständige Umbruch, das Ausbringen von Dünger und mit hoher Wahrscheinlichkeit auch der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln wirksam.
Wie schon im Kapitel Vegetation angeführt, wird in den Randstreifen der Äcker eine hohe Stickstoffbelastung angezeigt (insbesondere durch Brennessel und Holunder).

In den Gehölz- und Ruderalflächen kann von einer ungestörten Bodenstruktur ausgegangen werden.

2.3.4 Wasser

Am Rand des südwestlichen Geltungsbereichs befindet sich ein offenes Gewässer mit einer Gesamtgröße von ca. 2,5 ha. Der Anteil innerhalb der Bearbeitungsgrenzen beträgt 6288 m² mit ca. 400 m Uferlinie.
Diese Flächen sind zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

2.3.5 Landschaftsbild

Das Bearbeitungsgebiet liegt eingebettet in einer strukturierten Agrarlandschaft zwischen dem Müggenburger Wald und Großen Moor im Osten sowie dem Dorf Redentin und der Wismarbucht im Westen.
Die Ackerflächen werden durch Heckenstrukturen, eingestreute Höfe und einzelne Sölle (nicht im Geltungsbereich) gegliedert. Südlich des Plangebietes erstreckt sich eine Teichkette, dessen größter Teich teilweise im Bearbeitungsgebiet liegt.

Damit ergibt sich ein relativ kleinräumiges Bild mit abwechselnden Erlebnisräumen. Die Hecken an der Straße bilden einen tunnelähnlichen Raum. Dieser Eindruck ginge durch eine Aufforstung ohne Blickbeziehungen in Acker- oder Wiesenbereiche verloren.

In Richtung Süden bestehen untergeordnete Blickbeziehungen nach Wismar zum Turm der Marienkirche und zur neuen Werfthalle. Attraktive Aussichtspunkte bestehen nicht.

3 Entwicklungskonzept

Für die Ersatzmaßnahmen steht nicht die gesamte Fläche zur Verfügung. Aufwertende Umstrukturierungen sind auf den Ackerflächen (27,1 ha - ca. 84 %) möglich.
Die übrigen Flächen (5,1 ha) sind im Bestand zu erhalten.

In den faunistischen Gutachten zu den Eingriffsflächen im Haffeld wurden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Umsetzen von Amphibien - Dies wurde von der unteren Naturschutzbehörde für eines der Laichgewässer durchgeführt.
  Ergänzend sei gesagt, daß wesentliche Amphibienhabitate im Haffeld erhalten werden können und durch Vernetzung in ihrer Funktion gesichert werden sollen.
- Anlage von flachen Kleingewässern, Abgrabungen in Südlage - Im B-Plan wird eine Feuchtmulde als Lebensraum für Amphibien und Feuchtwiesenpflanzen vorgesehen.
  Abgrabungen in Südlage sind als Bodenaufschlüsse in der festgesetzten Sukzessionsfläche möglich.
- Hinweis auf Hecken u.ä. zur Entwicklung von Säugetieren - Es sind im B-Plan weitreichende Gehölzstrukturen geplant.
- Anlage von Sukzessionsflächen, Extensivem Offenland und Heckenstrukturen mit Dorngebüschen als Ersatzlebensraum für Vögel - Die genannten Lebensräume werden in der Planung vorgesehen.

Da das Erhalten eines Großteiles der im Haffeld vorhandenen Lebensräume nicht möglich ist, wurden zu Ersatzmaßnahmen in den faunistischen Gutachten nur einige Anregungen gegeben.

Mit der Schaffung gleichartiger Lebensräume wird angestrebt, daß sich auf diesen Flächen eine den entsprechenden zerstörten Bereichen gleichartige Tierwelt einstellt. Damit wird den Ausgleichszielen Rechnung getragen.

Im floristischen Gutachten werden zu einem möglichen Ausgleich keine Angaben gemacht. Die Pflanzengesellschaften sind standortgebunden und bei einer Zerstörung nicht umzusiedeln. Als Ersatz werden Standorte angestrebt die gleiche oder ähnliche Bedingungen bieten.
Die Anlage von Sukzessions-, Wiesen- und Gehölzflächen, wie sie am Ort des Eingriffes zerstört werden, ist als Ausgleich vorgesehen.
Außerdem wird eine Sumpffläche als Ersatz für überbauten Feuchtgebiete geplant.

Ein in Funktion und Qualität gleichartiger Ersatz für den Verlust der Röhrichtflächen ist im Plangebiet nicht möglich.

Ebenso ist die Nährstoffarmut der Magerrasenstandorte auf dem bisher intensiv genutzten Ackerflächen nicht herstellbar. Durch die vorgeschriebene Mahd und Beräumung soll in den neuen Wiesenflächen eine Reduzierung des Nährstoffangebotes erreicht werden. Außerdem wird in Festsetzung Nr.8 der Einsatz von Düngestoffen verboten.

Die folgenden Punkte stellen Maßnahmen dar, welche auf der vorhandenen Fläche mit entsprechendem Erfolg und vertretbarem Aufwand durchführbar sind.

3.1 Landschaftsbild

Aufgrund der landschaftlichen Einbindung empfehlen sich Maßnahmen, welche die vorhanden Strukturen berücksichtigen.
Eine reine Aufforstung würde diesem Ziel widersprechen und den erzielten Wertumfang des Ersatzes gegenüber den vorgeschlagenen Maßnahmen nicht erhöhen.

Es wird eine Verdichtung der Heckenstrukturen und damit die einhergehende Vernetzung der vorhandenen Gehölze geplant. Zusätzlich werden Feldgehölzflächen angelegt.
Damit werden die Ziele des Ausgleichs verfolgt und gleichzeitig der landschaftlichen Einbindung Rechnung getragen. Durch die Vernetzung der Biotope des gesamten näheren Landschaftsraumes bekommt das beplante Areal einen erhöhten Stellenwert. Zu beachten ist, daß die neuen Flächen dem bestehenden Landschaftsbild (gegliedertes Offenland) nicht widersprechen.

3.2 Grünflächen

Die Grünflächen teilen sich in die beiden Kategorien Bestandserhaltung und aufwertende Maßnahmen. Beides wird durch die Flächenumgrenzung "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzt und im Plan durch Flächenzuordnungen näher bestimmt.

Die Bestandserhaltung umfaßt die Bereiche vorhandener Gehölze, der Streuobstwiese und der Ackerrandstreifen, sowie die Wasserflächen einschließlich des Uferstreifens und die daran anschließenden Sukzessionsflächen.

Zur Gewährleistung der naturnahen Entwicklung der neu angelegten Flächen und zur Sicherung des positiven Einflusses auf die umliegenden Bestandsflächen, einschl. der südlich angrenzenden Gewässer soll auf den Einsatz von Düngestoffen und Pflanzenschutzmitteln verzichtet werden.

Als aufwertende Maßnahmen werden auf den Ackerflächen folgende Flächenstrukturen geschaffen:

- Ergänzung und Ausweitung der Heckenstrukturen
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Entsprechend Pflanzenliste je 50 m² mit mindestens einem großkronigen Baum I. Ordnung und zwei kleinkroniger Bäume II. Ordnung. Als Leitarten sind entsprechend der Pflanzenliste Gehölze je nach Art mit 1 Stück pro 1,0 bis 1,5 m² zu pflanzen.
  Diese Flächenkategorie verteilt sich im Plangebiet auf Teilflächen, insbesondere in den Randbereichen zur Ergänzung vorhandener Strukturen an den Grundstücksgrenzen.

- Anlage von Initialpflanzungen zur Entwicklung von Feldgehölzen
- Umbruch der Ackerflächen und Pflanzung von heimischen Gehölzen. Diese Flächen gliedern die Wiesenbrache und geben durch die Verlängerung der Grenzkanten Raum zur Entwicklung von Saumgesellschaften. Markante Punkte werden mit zu pflanzenden Hochstämmen betont. Diese sollen als gut sichtbare Orientierung auch dazu dienen, daß diese Flächen nicht durch die Pflege der Wiesenflächen zerstört werden. In der Bilanzierung wird diese Fläche mit einer neuen Kategorie vorgeschlagen, da die Initialpflanzung weder mit einer üblichen Strauchpflanzung noch einem vorhandenen Feldgehölz vergleichbar ist. Als Punktwert wurden 2/3 von dem einer bestehenden Feldgehölzfläche angesetzt. Als Pflanzqualität wird hier 3jährige Sämlingsware in der Größe 80 bis 120 cm als Mindestmaß festgelegt, um den Ansprüchen einer pflegearmen Initialpflanzung gerecht zu werden. Um gänzlich auf ein aufwendiges ausmähen verzichten zu können ist die Pflanzung höherwertiger Qualitäten anzustreben.

- Anlage einer wechselfeuchten Fläche im nordöstlichen Planteil
- Abräumen der Ackerfläche, flächiger Abtrag von Boden. Da das Bodenniveau teilweise unter die Höhe des natürlichen Abflusses abgesenkt wird und es sich um Lehmboden handelt kommt es zur periodischen Vernässung dieser Fläche. Die derzeitige Abflußhöhe der entsprechenden Fläche liegt bei ca. +9,0 m (HN) und führt in ein Grabensystem (innerhalb der Heckenstrukturen auf den Grundstücksgrenzen). Der Kernbereich der Vernässungszone soll bei ca. +8,5 m liegen, so daß die äußere Begrenzung der neuen Feuchtfläche als Abflußschwelle bei ca. +9,0 m fungiert. Um eine günstige Einbindung in die vorhandene Höhenlage zu erreichen ist in südwestlicher Richtung von der Mulde weiterer flächiger Abtrag (geringe Abtragshöhen bis ca. 0,7 m) erforderlich. Der abgetragene Boden wird flächig auf der angrenzenden Fläche vor Anlage der Wiesenbrache bzw. Feldgehölzinitialpflanzung verteilt.

- Anlage einer Sukzessionsfläche innerhalb von Hecken im südlichen Planteil
- Abräumen der Ackerfläche, Herstellen von flächigen Bodenaufschlüssen. Die inselartige Lage soll eine möglichst ungestörte Entwicklung einer Spontanvegetation mit der folgenden Entwicklung einer natürlichen Verbuschung bis hin zum potentiellen Klimaxstadium als waldartiges Feldgehölz mit Einbindung in die Heckenstrukturen ermöglichen.

- Anlage einer Wiesenbrache auf den übrigen ehem. Ackerflächen
- Umbrechen der Ackerflächen, Ansaat von Landschaftsrasen mit Kräuterbeimischung. Da die Flächen nicht zum ständigen Betreten ausgelegt sind, kann der Kräuteranteil zu Lasten der Rasengräser *Festuca rubra ssp. rubra* und *ssp. commutata* erhöht werden (vgl. Pflanzenliste 2). Die Flächen sind über mindestens drei Jahre 2 mal jährlich zu mähen und zu beräumen um Nährstoffe aus dem Kreislauf zu entziehen. Danach sind Maßnahmen gegen eine Verbuschung zur Landschaftsbildpflege zwar weiterhin zulässig, aber nicht mehr gefordert. Die Entwicklung der natürlichen Vegetation, wie sie auf der Sukzessionsfläche vorgeschrieben ist, steht den Zielen der Planung hier nicht entgegen.

3.3 Gebäude

Neue Gebäude sind nicht vorgesehen. Der Bestand bleibt erhalten und kann auch im zulässigen Umfang erneuert werden.

Hierzu werden Festsetzungen zeichnerischer und textlicher Art aufgestellt.
Die Hofgrundstücke werden als Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt.
Neubauten sind in offener Bauweise mit max. einem Vollgeschoß zulässig.

Als Dachform für Wohngebäude werden Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach möglich.
Die Dachneigung soll zwischen 35 und 45° betragen. Für Nebengebäude sind außerdem Pultdächer zulässig.

Wegen der großen Abstände zur übrigen Bebauung sind einschränkende Festsetzungen zu bestimmten Materialien nicht notwendig.

3.4 Straßenverkehrsfläche

Die Wegeflächen sind im Bestand zu erhalten. Bei Reparaturen bzw. Erneuerungen ist der Versiegelungsgrad nicht zu erhöhen, d.h. für die Straße ist nur Großpflaster und für die Hofzufahrten sind nur ungebundene Befestigungen zulässig.
Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche entspricht in Lage und Ausdehnung dem Bestand.

4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Bewertungsgrundlage ist die Richtlinie zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft des Bundeslandes Hessen.

Die Summen der Teilflächen übersteigen jeweils den tatsächlichen Wert der Gesamtfläche des Geltungsbereiches, da die Flächen für Baumkronen zusätzlich in der darunter liegenden Flächenkategorie enthalten sind.

Biotopwerttabelle

Nutzungs-/Biotoptyp	Wertpunkte	Flächenanteil (m²)		Biotopwert	
nach	je m²	je Biotop-/Nutzungstyp		vorher	nachher
Biotopwertliste		vor Maßnahm	nach Maßnahme		
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6
01.134 Erlenbruch	63	7700	7700	485100	485100
02.100 Gebüsche	36	7405	26480	266580	953280
03.130 Streuobstwiese	50	5194	5194	259700	259700
04.110 Einzelbaum	31	450	700	13950	21700
04.210 Baumgruppe	33	0	100	0	3300
04.610 Feldgehölz (Neuanlage)	37	0	46634	0	1725458
05.331 Nat. Kleingewässer	56	6288	6288	352128	352128
06.120 Feuchtflächen	47	9678	23071	454866	1084337
09.140 Wiesenbrache	39	0	171104	0	6673056
09.140 Brache zur Verbuschun	39	0	21302	0	830778
09.150 Feldrain	39	6628	6628	258492	258492
10.520 Pflaster	3	645	645	1935	1935
10.530 unbefestigter Weg	6	1000	1000	6000	6000
10.710 Bebauung	3	770	770	0	2310
11.191 Acker	13	271508	0	3529604	0
11.221 Hausgartenflächen	14	5063	5063	70882	70882
Summe				**5699237**	**12714580**
Biotopwertdifferenz					**-7015343**

Der Biotopwert liegt demnach 7.015.343 Punkte höher als vor der Aufwertung. Nach Durchführung der geplanten Maßnahmen beträgt der Wert ca. 223 % des vorhergehenden Niveaus.

Mit den geplanten Maßnahmen zur Aufwertung und Umstrukturierung der Ackerflächen können die Eingriffe in die gesetzlich geschützte Biotope im Haffeld (B 45/97 und B 46/97) ausgeglichen werden. Dazu wurde, soweit es die zur Verfügung stehende Fläche zuläßt, ein funktionsgerechter Ausgleich angestrebt. Soweit dies nicht möglich war, erfolgt ein gleichwertiger, jedoch andersartiger Ersatz.

Der Wertverlust durch die Eingriffe in besonders geschützte Biotope ist mit ca. 5 Mio. Punkten zu beziffern.
Mit dem erreichten Wertzuwachs von ca. 7 Mio. Punkten können mindestens die Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope und die Beeinträchtigung geschützter Tierarten ausgeglichen werden. Dieser Rückschluß läßt sich ziehen, da die geschützten Tierarten zum größten Teil auf den Flächenkategorien leben, deren Verlust in der Punktebilanz genau erfaßt wurde.

Die verbleibenden Ausgleichsdefizite betreffen somit die sonstigen Eingriffe (§ 14 LNatG M-V).

Das auszugleichende Defizit aus dem **B-Plan 46/97** beträgt **11.109.140 Punkte** und aus dem **B-Plan 45/97 1.419.446 Punkte**.
Die im vorliegenden B-Plan vorgesehenen Ersatzmaßnahmen decken einen Anteil von ca. 2/3 des außerhalb der Plangebiete im Haffeld notwendig werdenden Ausgleichs ab.

Ein Wert von 5.097.181 Punkten wäre in weiteren Maßnahmen bzw. in Geld abzugelten.
Bei Ersatzmaßnahmen ähnlicher Qualität wäre hierzu eine Fläche von 20,4 ha notwendig.
Bei einem Kostenaufwand von 12,50 DM/m² entspricht dies einem Gesamtumfang von ca. 2.555.500,- DM.

Bei prozentual gleichmäßiger Verteilung entsprechend der Plangebietsflächen werden 66,6% bzw. 57,1% der Defizite im Haffeld mit den Maßnahmen dieses B-Planes kompensiert.
Vom erreichten Biotopwertzuwachs von 7.015.343 Punkten entfallen als anrechen- barerer Ersatz 669.328 Punkte auf den B-Plan 45/97 und 6.326.294 Punkte auf den B-Plan 46/97.

Es ergibt sich ein Anteil der verbleibenden Ausgleichsdefizite bezogen auf den Gesamtbiotopwert nach den Eingriffen in den betroffenen Gebieten des Haffeldes von 26,2 % für 45/97 und 38,2 % für 46/97.

5 Flächenbilanz

	vorher	nachher
5.1 Bauflächen		
Gebäudegrundfläche	770 m²	770 m²
Hof- und Hausgartenflächen	5063 m²	5063 m²
5.2 Verkehrsflächen		
unbefestigter Weg	1000 m²	1000 m²
Pflasterflächen	645 m²	645 m²
5.3 Grünflächen		
Acker	271508 m²	-
Streuobstwiese	5194 m²	5194 m²
Wiesenbrache	-	171104 m²
Sukzessionsflächen	-	21302 m²
wechselfeuchte Wiesen	-	13393 m²
Feldgehölze	-	46634 m²
Gehölzflächen	7405 m²	26480 m²
Gehölzflächen (naß)	7700 m²	7700 m²
Ackerrandstreifen	6628 m²	6628 m²
5.4 Sonstige Flächen		
vorh. Sukzessionsflächen	9678 m²	9678 m²
Wasserflächen	6288 m²	6288 m²
Summe (Geltungsbereich)	**321879 m²**	**321879 m²**

Aufgestellt:
Rostock, den 19.07.1999
Dipl.-Ing. (FH) U. Fischer
Planungsbüro **pck**
Dipl.-Ing. Petra-Christiane Krija
Freie Landschaftsarchitektin BDLA
Feldstraße 45 Tel. (0381) 490 6392
18057 Rostock Fax: (0381) 490 6393

6 Maßnahmen

6.1 Textliche Festsetzungen

1 Bäume entsprechend örtlicher Festsetzung aus der Planzeichnung sind laut Pflanzenliste 1 in einer Mindestqualität StU 18-20 cm zu pflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB)

Pflanzenliste 1:

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Winter-Linde	Tilia cordata 'Rancho'

2 Die Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind folgendermaßen zu bepflanzen. Als Leitarten sind Gehölze der Pflanzenlisten 3 in der Mindestgröße 60-100 cm je nach Art mit 1 Stück pro 1,0 bis 1,5 m² zu pflanzen. Pro 50 m² ist mindestens 1 großkroniger Baum und zwei kleinkronige Bäume in der Mindestqualität STU 16-18 der Pflanzenliste 2a) und 2b) zu pflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB)

Pflanzenliste 2a):	**Bäume I. Ordnung:**
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Gem. Esche	Fraxinus excelsior
Pappeln	Populus spec.
Stiel-Eiche	Quercus robur
Weiden	Salix spec.
Winter-Linde	Tilia cordata

Pflanzenliste 2b):	**Bäume II. Ordnung:**
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Weißdorn	Crataegus monogyna
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Birne	Pyrus communis

Pflanzenliste 3:	Sträucher:
Hartriegel	Cornus spec.
Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Stechpalme	Ilex aquifolium
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Liguster	Ligustrum vulgare
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Rosen	Rosa spec.
Weiden	Salix spec.
Holunder	Sambucus nigra
Schneeball	Viburnum spec.

3 Nicht heimische Gehölze bzw. Nadelgehölze dürfen nicht mehr als 10% der gesamten Baum- bzw. Strauchanteile betragen.

4 Die Wiesenbrachflächen sind nicht landwirtschaftlich zu nutzen. Es ist eine Initialpflege (2x Mähen / Jahr) über mind. drei Jahre durchzuführen. (§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)

Sie mit einer Landschaftsrasenmischung mit Kräuterbeimischung (RSM 7.1.2) anzusäen.

Kräuterbeimischung:

Art	Gew.%	Gew.%
Achillea millefolium	0,2	0,4
Centaurea jacea	0,1	0,2
Centaurea scabiosa	0,1	0,2
Chrysanthemum leucanthemum	0,3	0,6
Daucus carota	0,1	0,4
Dianthus darthusianorum	0,2	0,2
Galium mollugo	0,1	0,2
Galium verum	0,1	0,2
Leontodon spec.*[1]	0,1	0,2
Plantago lanceolata	0,1	0,2
Pimpinella saxifraga	0,1	0,2
Salvia pratensis	0,2	0,2
Sanguisorba minor	0,2	0,4
Lotus corniculatus	0,3	0,6
Medicago lupolina	0,2	0,4
Onobrychis viciaefolia	0,8	0,8
Summe:	3,2	5,4

5 In der festgesetzten Sukzessionsfläche ist ein flächiger Bodenaufschluß vorzunehmen und die Fläche ist ohne Pflege sich selbst zu überlassen. Einer allmählichen Verbuschung ist nicht entgegenzuwirken.
(§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)

6 Auf den Flächen zur Anlage von Feldgehölzen ist eine Initialpflanzung mit den Leitarten der Pflanzenlisten 3 in der Mindestqualität 60-100 cm, mit mindestens 1 Stück je 1,0 bis 1,5 m², anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)

7 Die wechselfeuchte Fläche ist als flache Mulde anzulegen. Die äußere Begrenzung soll auf der Höhe der natürlichen Abflußschwelle (ca. +9,0 m HN) und der Kernbereich bis 0,5 m darunter liegen. Der Aushub ist auf der benachbarten Wiesenbrachfläche (siehe Festsetzung Nr.4) vor deren Ansaat flächig zu verteilen. Die Fläche ist als Wiese anzusäen.
(§ 9 Abs. 1 Nr.20 und Nr.25a BauGB)

8 Der Einsatz von künstlichen Düngerstoffen sowie Pflanzenschutzmitteln ist auf Flächen mit Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft verboten. (§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)

9 Für Wohngebäude sind nur Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach zulässig. Als Dachneigung wird ein Winkel von 35 - 45° festgesetzt.
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Die Begründung zum B-Plan 51/98 -Grünfläche Redentiner Hufen- der Hansestadt Wismar wurde auf der Sitzung der Bürgerschaft am 30.09.1999 gebilligt.

Dr. R. Wilcken
Bürgermeisterin
Hansestadt Wismar

HANSESTADT WISMAR

Hr. Huschner
Amtsleiter Bauamt u.
Abt.-Ltr. Stadtplanung