

1. Änderung des Grünordnungsplanes

zum

Bebauungsplanverfahren Nr. 3

der

**Gemeinde Neu Gülze
für den Bereich
„Gewerbegebiet Kiekut/östlich Flugplatz/
westlich Schaaleniederung“**

Bearbeitung im Auftrag der Gemeinde Greven
Planungsbüro Sommer GmbH
Stadtplanung und Landschaftsarchitektur
Elbstraße 26 a, 21481 Lauenburg/Elbe
Tel.: 04153/598705; Fax: 04153/559122
e-mail: sommerplan@t-online.de

Stand: 13. März 2007

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Veranlassung und Aufgabenstellung	01
2. Methodische Vorgaben	01
3. Beschreibung der Ist-Situation	01
3.1 Abiotische Faktoren (Wasser und Boden)	01
3.2 Folgerungen zur Vermeidung der Eingriffserheblichkeit (abiotische Faktoren)	02
3.3 Biotische Faktoren (Vegetation und Biotoptypen)	02
3.4 Folgerungen zur Vermeidung der Eingriffserheblichkeit (biotische Faktoren)	03
3.5 Maßnahmen zum Schutz der Landschaft	03
4. Beschreibung des geplanten Eingriffs- nur für die 1. Änderung	03
5. Bilanzierung	04
6. Kompensationsmaßnahmen	06

Grünordnungsplan zum Bebauungsplanes Nr. 3 - 1. Änderung -

1. Veranlassung und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Neu Gülze hat die 1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet Kiekut / östlich Flugplatz/ westlich der Schaaleniederung“ beschlossen. Damit sind auch Änderungen in der Nutzung der unterschiedlichen Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches verbunden. Die Eingriffs-/Ausgleichssituation wird verändert. Die im GOP zum Ursprungsplan vorgenommenen Bilanzierungen sind daher zu aktualisieren.

2. Methodische Vorgaben

Für die Aufstellung des Grünordnungsplanes zum Ursprungsplan (B-Plan Nr. 3) wurde in den Monaten April/Mai und Juni 2004 auf der Grundlage der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt und Natur, 1998, Heft 1) eine Bestandsdokumentation durchgeführt. Die Angaben zu den Boden- und Wasserverhältnissen sind dem örtlichem Augenschein und den zur Verfügung stehenden Kartengrundlagen entnommen (gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg, Biotopkartierung Landkreis LWL).

Die im Jahr 2004 erhobenen Daten werden dieser Beurteilung weiterhin zu Grunde gelegt. Eine Aktualisierung im September 2006 erfolgte nach Augenschein.

Für die Bilanzierung der geplanten Änderung und die Festlegung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen wurden die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie, 1999, Heft 3) zugrunde gelegt.

3. Beschreibung der Ist-Situation (nachrichtliche Übernahme aus dem Ursprungsplan)

3.1 Abiotische Faktoren (Wasser und Boden)

Nach der naturräumlichen Gliederung (Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg) liegt das Plangebiet innerhalb der Landschaftseinheit „südwestliches Vorland der Seenplatte“ und innerhalb dieser Unterteilung im „südwestlichen Altmoränen- und Sandergebiet“. Der oberflächennahe, geologische Untergrund setzt sich aus ca. 10 m mächtigen Talsandablagerungen zusammen. Diese werden begrenzt und unterteilt durch die Aueböden der Niederungen. Das Plangebiet liegt oberhalb der 12,60 m Höhenlinie in den Sanderflächen und wird durch einen deutlich erkennbaren Geländeabsatz zu den Niederungsflächen der Schaale getrennt. Die heutige potentiell natürliche Vegetation ist bestimmt durch Pflanzengesellschaften des Kiefern-Buchenwaldes und arme Traubeneichen-Buchenwälder.

Nach den Bewertungen des LRP Westmecklenburg (Karte 6, II – 30). Unterliegt der Boden des unmittelbaren Bereiches der Schaaleniederung einer hohen Schutzwürdigkeit (Aueböden, Niedermoorböden), die höher gelegenen Altmoränenflächen sind der Kategorie „Bereiche mit mittlerer bis geringer Schutzwürdigkeit“ zugeordnet (Kriterien a.a.O, II – 33).

Bezogen auf den Faktor Grundwasser wird dem Plangebiet eine hohe Schutzwürdigkeit zugeordnet (Karte 8, II-58, a.a.O.).

Klimatisch ist die Region noch von atlantischen Einflüssen geprägt und gehört mit durchschnittlichen Niederschlägen von 600 – 650 mm zu den niederschlagsbegünstigten Gebieten Mecklenburg-Vorpommerns.

3.2 Folgerungen zur Vermeidung der Eingriffserheblichkeit (abiotische Faktoren)

Die wichtigsten Folgerungen zur Vermeidung der Eingriffserheblichkeit, bezogen auf die abiotischen Faktoren, betreffen die Wasser- und Bodenverhältnisse. Der Standort betrifft Böden (Sander- und Altmoreänen), die in der Region weit verbreitet sind und einer mittleren bis geringen Schutzwürdigkeit unterliegen. Das Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden zu beachten.

Zur Vermeidung der Eingriffserheblichkeit ist der Flächenverbrauch so gering wie möglich zu halten. Die geplanten Gebäude sind kompakt und zusammenhängend anzuordnen. Dies ist bislang auch erfolgt.

Bezogen auf die Faktoren Wasser / Grundwasser ist eine hohe Schutzwürdigkeit zu beachten. Die sandigen Böden weisen eine gute Durchlässigkeit bei relativ geringer Filterwirkung auf. Das Grundwasser kann durch Versiegelung und Stoffeintrag beeinträchtigt werden.

Zur Vermeidung der Auswirkungen von Versiegelungen ist die flächenbezogene Versiegelung von Wegen und Zufahrten so gering wie möglich zu halten. Der Versiegelungswirkung von überbauten Flächen wird durch die Versickerung des anfallenden nicht verschmutzten Regenwassers vor Ort entgegengewirkt. Insbesondere ist im Gebiet darauf zu achten, dass keine Schadstoffe ins Grundwasser gelangen können.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst derzeit noch unbebautes Grünland und Wege- und Ackerflächen.

3.3 Biotische Faktoren (Vegetation und Biotoptypen) (Übernahme aus dem Ursprungsplan)

Das Plangebiet liegt zwischen der Straße Kiekut und dem Geländeabsatz zur Schaaaleniederung. Direkt gegenüber, auf der anderen Seite der Straße Kiekut erstreckt sich das Flugplatzgelände. Südlich des Gebietes liegen Häuser und Gärten, nördlich öffnen sich gehölzfreie Ackerflächen. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind folgende Biotoptypen vorzufinden:

- | | |
|---------|---|
| OVU | (teilversiegelter Wirtschaftsweg): Der nördlich das Gebiet begrenzende Weg, der mit einer Schotter-Brechsand-Decke versehen ist. Die nördlich des Geländes liegenden Stellplatzflächen sind ebenso ausgebildet. |
| ACS | (Sandacker): Teilfläche ackerbaulich genutzten, nördlich anschließenden Flurstücks. |
| WJN | (Jungwuchs von Nadelgehölzarten): Zwischen der Straße Kiekut und dem Werksgelände wurden Junganpflanzungen unterschiedliche Nadelgehölzarten angelegt (ca. 5 Jahre alt). |
| Asphalt | asphaltierter Anteil der Zuwegung. |

- OIG (gewerblich genutzte Anlage): Diese Kennzeichnung umfasst die vorhandenen, baulichen und gewerblich genutzten Anlagen.
- GIM/RHU Intensivgrünland auf Mineralstandort mit Übergängen zur ruderalen Standortflur mäßig trockener Standorte: Das vorhandene Grünland im rückwärtigen Gelände weist die Artenzusammensetzung von Weidelgras – Weißklee - Weiden mit abschnittsweiser intensiver Nutzung (Pferdeweide, Mahd) auf. In den weniger genutzten Randbereichen sind Ansätze einer ruderalen Staudenflur entstanden.

Südlich, außerhalb des Plangebietes schließen sich die baumbestandenen Einzelgehöfte in Kiekut mit ihren Gärten an. Westlich gegenüber der Straße ist auf ca. 0,4 ha Fläche ein Feldgehölz mit Kiefern, Birken, Traubeneichen und Strauchbewuchs entstanden, das als BFX (Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten) zu kennzeichnen ist. Innerhalb des Gehölzes stehen Unterstände, Hütten und Wohnwagen des Flugplatzbetriebes (siehe hierzu Plananlage).

Nördlich schließen sich weite, offene Ackerfläche an. Zur Schaale hin fällt das Gelände ab und auf den weniger genutzten Grünlandflächen der Niederungen hat sich artenreiches Flurgrünland entwickelt.

3.4 Folgerungen zur Vermeidung der Eingriffserheblichkeit (biotische Faktoren)

Konzentration der baulichen Eingriffe auf bereits intensiv genutzte und bereits bebaute Bereiche. Errichtung einer kompakten baulichen Anlage, um den Flächenverbrauch gering zu halten und Anlegen eines Puffer- und Abstandstreifens zur Schaalniederung.

3.5 Maßnahmen zum Schutz der Landschaft

Das Betriebsgelände liegt außerhalb des Naturschutzgebietes Schaalniederung. Die Grenze des Naturschutzgebietes Schaalniederung verläuft entlang der deutlich erkennbaren topographischen Abgrenzung. Die Flächen westlich dieser, die Niederungsfläche begrenzende Höhenlinie, erstreckt sich zwischen der Straße Kiekut und der Niederung. Das Naturschutzgebiet Schaalniederung wird weder durch Wegeführungen noch durch die Gefahr einer Nutzungsintensivierung betroffen. Durch die festgesetzten Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird ein 45 m breiter Streifen zwischen den geplanten Erweiterungsbauten des Betriebes und den Grenzen des Naturschutzgebietes hergestellt.

4. Beschreibung des geplanten Eingriffs – nur für die 1. Änderung

Der Eingriff besteht in der geplanten Erweiterung der Betriebsgebäude in nördlicher, statt in östlicher Richtung und dem damit einhergehenden Flächenverbrauch.

Folgende Größenordnungen sind zu beachten:

- 923 qm vorhandener, mit Schotter-Brechsand-Mischung hergerichteter Weg wird künftig überbaut. Dafür ist auf der benachbarten Ackerfläche eine Feldwegeverbindung herzustellen. Der bestehende Versiegelungsgrad dieser Wegedecke wird mit 0,6 in Ansatz gebracht.

523 qm vorhandener mit Schotter-Brechsand-Mischung hergerichteter Weg wird entsiegelt.

3.532 qm gewerblich nutzbare Erweiterungsfläche mit GRZ 0,8 wird umgeordnet. Eine Teilfläche grenzt nördlich an das bestehende Gebäude an, eine Teilfläche verbleibt im Osten des Gebäudes.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ändern sich die Größenverhältnisse der Flächen nicht.

5. Bilanzierung

Grundlage der Bilanzierung ist die Bewertung der vorhandenen Biotoptypen. Diese erfolgt nach der Biotopwertestufung gemäß Anlage 10 der Hinweise zur Eingriffsregelung.

Die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen sind keine gefährdete Rote-Liste-Biotope und keine Biotope mit besonderem Schutz bzw. besonderer Wertschätzung. Das Kriterium der Regenerationsfähigkeit ist daher nicht anzuwenden. Von Bedeutung für die Biotopwertestufung ist der Grünlandanteil im östlichen Gelände. Hier stellt der Biotoptyp „Grünland intensiv auf Mineralstandorten“ (GIM) ein Ausgangspotential zur Schaaleniederung dar, das nicht unterschätzt werden sollte.

Folgende Biotopwertestufungen und Kompensationswertzahlen (Kompensationserfordernisse) werden nach Anlage 10 (Hinweis zur Eingriffsregelung) zugrunde gelegt:

Biotoptyp	Wertstufe	Kompensationswertzahl
OVU, OSK, OVL, OIG	0	0 (weil bestehend und nicht neu hergestellt)
GIM / RHM	1	1,5 (wegen Nähe, Potential und Pufferwirkung)
ACS	1	1

Für die Berücksichtigung der Beeinträchtigung landschaftlicher Freiräume als eine Grundlage zur Beurteilung des Landschaftsbildes ergibt sich nach den Tabellen 4 und 5 ein Korrekturfaktor von 0,75, da der Abstand des Vorhabens zu vorbelasteten Bereichen kleiner 50 m beträgt.

5. Bilanzierung

Bestand					Planung				
Biotoptyp	Fläche in qm	Kompensations- wertzahl (KWZ)	Korrekturfaktor (KF)	WE	Nutzung/ Biotop	Fläche in qm	Kompensations- wertzahl (KWZ)	Korrekturfaktor (KF)	WE
ACS	2.150	1	0,75	1.612,50	Heckenpflanzung GEe mit GRZ 0,8	200 1.720	1 0	0,75 0	150,00 0,00
GIM/RHU	3.425	1	0,75	2.568,75	ausmagern als offene Wiese	3.425	1,5	0,75	3.853,13
OVU	1.068	0,6	0,20	128,16	OVU (verbleibend) GEe mit GRZ 0,8	145 923	0,6 0	0,2 0	17,40 0,00
OVU (östliche Restfläche)	525	0,6	0,20	63,00	Entsiegelung Fläche ÖA3	525	2	0,75	787,50
Summe WE Bestand:				4.372,41	Summe WE Planung:				4.808,03

6. Kompensationsmaßnahmen

Grünordnerische Festsetzungen

1. Für die gemäß § 9 (1) 20 BauGB ausgewiesenen Flächen mit den Kennzeichnungen ÖA1 und ÖA2 wird die Anpflanzung, die Pflege und der dauerhafte Erhalt folgender Maßnahmen festgesetzt:
 - ÖA1: Pflanzung von Sträuchern der Größe 80 – 100, 2 x verpflanzt der Artenauswahl Schlehdorn, Kreuzdorn, Gemeiner Schneeball, Weißdorn, frühblühende Traubenkirsche, Flieder (nur 5% Anteil), Hundsrose und Felsenbirne. Die Pflanzung erfolgt 4-reihig, auf Lücke, Pflanzabstand 1 m, Brachesaum > 5 m.
 - ÖA2: Pflanzung von Sträuchern gemäß ÖA1 und Bäumen (Größe 12 / 14). Für Sträucher gilt die Artenauswahl nach ÖA1, für Bäume die Artenauswahl Feldahorn, Salweide, Grauweide, Stieleiche und Wildbirne sowie Wildkirsche, Brachesaum > 5 m.
 - ÖA3: Entsiegeln der Wegeflächen. Brechsand-Splitt-Gemisch und Schotterunterbau abtragen. Fläche mit Bodenaushub der Ackerfläche füllen. Dem Bodenaushub 50 % Sand beimischen. Fläche als trockenes Offenbodenbiotop entwickeln.
 - ÖA4: Auf einem 10 m breiten Streifen des Flurstückes 203/4 unterbleibt die bisherige ackerbauliche Nutzung. Der Streifen wird zwei mal jährlich gemäht und ansonsten der Sukzession überlassen. Bei aufkommenden Saumzonen am Gebäude oder Einzelbäumen durch Gehölzanflug ist die einzuhaltende Höhenfestsetzung für den Flugbetrieb zu sichern (Freiraum mit Gefälle 1:20 zum Flugplatzgelände).
2. Für die gemäß § 9 (1) 25 a BauGB ausgewiesenen Pflanzgebote wird das Anpflanzen von Sträuchern der Artenauswahl Flieder, Felsenbirne, Traubenkirsche, Weißdorn und Hundsrose festgesetzt. Die Sträucher haben die Qualität 2 x verpflanzt, Größe 80 – 100.
3. Für die gemäß § 9 (1) 25 BauGB ausgewiesenen Pflanzgebote wird das Anpflanzen von Solitärsträuchern der Artenauswahl Felsenbirne, Feldahorn oder Hainbuche festgesetzt. Die Solitärsträucher haben die Größe 3 x v, 175 – 200.
4. Die Maßnahmen ÖA1 und ÖA2 sind in der ersten Pflanzperiode nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes durchzuführen.
5. Für alle Pflanzmaßnahmen ist eine Entwicklungspflege von mindestens 3 Jahren sicherzustellen.

13. März 2007

Planungsbüro Sommer GmbH

Dipl. Ing. Marianne Sommer

