

Anlage 1

Grünordnungsplan

Anlage zum B-Plan Nr. 3

Grünordnungsplan zum Bebauungsplanes Nr. 3

1. Veranlassung und Aufgabenstellung

Für die Ausführungen zum Sachverhalt und der Veranlassung der Planung wird auf die entsprechenden Kapitel der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet Kiekut / östlich Flugplatz/ westlich der Schaaleniederung“ verwiesen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt zum einen die Sicherung bestehender Gebäude, zum anderen die Vorbereitung für geplante bauliche Eingriffe in Natur und Landschaft. Diese sind nach den Vorgaben des Landesnaturschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern fachlich zu beurteilen. Hieraus abzuleiten und festzulegen sind Maßnahmen zur Vermeidung der Eingriffserheblichkeit und Maßnahmen zur Kompensation der geplanten Eingriffe.

2. Methodische Vorgaben

In den Monaten April/Mai und Juni 2004 wurde auf der Grundlage der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt und Natur, 1998, Heft 1) die Bestandsdokumentation durchgeführt.

Die Angaben zu den Boden- und Wasserverhältnissen sind örtlichem Augenschein und den zur Verfügung stehenden Kartengrundlagen entnommen (gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg, Biotopkartierung Landkreis LWL).

Für die Bilanzierung des geplanten Eingriffs 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

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 Altmoränen), die in der Region weit verbreitet sind und einer mittleren bis geringen Schutzwürdigkeit unterliegen. Dennoch ist das Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden zu beachten.

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

Bezogen auf den Faktor 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.

3.3 Biotische Faktoren (Vegetation und Biotoptypen)

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 Abstandsstreifens zur Schaaleniederung.

3.5 Maßnahmen zum Schutz der Landschaft

Das Betriebsgelände liegt außerhalb des Naturschutzgebietes Schaaleniederung. Die Grenze des Naturschutzgebietes Schaaleniederung 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 Schaaleniederung wird weder durch Wegeführungen noch durch die Gefahr einer Nutzungsintensivierung betroffen. Durch die festgesetzten Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird ein 20 m breiter Streifen zwischen den geplanten Erweiterungsbauten des Betriebes und den Grenzen des Naturschutzgebietes hergestellt.

4. Beschreibung des geplanten Eingriffs

Der Eingriff besteht in der geplanten Erweiterung der Betriebsgebäude und dem damit einhergehenden Flächenverbrauch sowie in der Änderung des Landschaftsbildes.

Folgende Größenordnungen sind zu beachten:

854 qm	vorhandener, mit Schotter-Brechsand-Mischung hergerichteter Weg bleibt bestehen. Der bestehende Versiegelungsgrad dieser Wegedecke wird mit 0,6 in Ansatz gebracht.
--------	---

400 qm	vorhandene Fläche für Stellplätze. Die Fläche ist in Schotter-Brechsand-Gemisch hergestellt. Der bestehende Versiegelungsgrad wird mit 0,6 in Ansatz gebracht.
<u>248 qm</u>	<u>mögliche Erweiterung</u> der Stellplatzfläche. Bei vorgegebener Ausführung wird ein Versiegelungsgrad von 0,6 in Ansatz gebracht.
350 qm	bestehende, asphaltierte Zufahrt zum Bürogebäude (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung).
3.290 qm	Grundfläche (GE-Gebiet) der bestehenden Betriebsgebäude mit GRZ 0,8 überbaut.
<u>3.532 qm</u>	<u>gewerblich nutzbare Erweiterungsfläche</u> mit GRZ 0,8 zu überbauen.

Zu der bestehenden und genehmigten Situation sind an verbleibenden, auszugleichenden Eingriffen (mit dem B-Plan geschaffene Erweiterungsmöglichkeiten).

- 3.532 qm gewerblich nutzbare Erweiterungsfläche mit GRZ von 0,8 und
- 248 qm mögliche Erweiterung von Stellplatzflächen mit Versiegelungsfaktor 0,6

für den flächenbezogenen Eingriff zu bilanzieren.

Mit dem Bauvorhaben einhergehende Eingriffe in das Landschaftsbild können nur durch Eingrünungsmaßnahmen kompensiert werden. Die Landschaft ist flach. Die ackerbaulich genutzten Flächen außerhalb der Schaaleniederung sind völlig gehölzfrei. Die Gebäude sind von Norden, Nordosten und Nordwesten weithin sichtbar.

Das sind die Bereiche, in denen eine angemessene Eingrünung erforderlich sein wird. Wobei durch den Flugplatzbetrieb diesbezüglich Einschränkungen hinzunehmen sind: zum Flugplatz hin dürfen keine großen hochwachsenden Laubbäume gepflanzt werden

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)
WJN	1	1 (ca. 5 Jahre alte Nadelholzpflanzungen)'
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	Kompensationswertzahl (KWZ)	Korrekturfaktor (KF)	WE	Nutzung/ Biotop	Fläche	Kompensationswertzahl (KWZ)	Korrekturfaktor (KF)	WE	
ACS	1.576	1	0,75	1.182,00	ÖA1 + ÖA2 Heckenpflanzung	1.576	2	0,75	2.364,00	
GIM/RHU	3.532	1	0,75	2.649,00	GEe (voll versiegelt 3532 x 0,8 = 2826) Ge (Anteil unversiegelt)	2.496 706	0 1	0 0,75	0,00 529,50	
OVU (bleibt unverändert)	1.254 (854+400)	0	0,20 (wegen Teilver- siegelung)	0,00	OVU	1.254 (854+400)	0	0,2	0,00	
WJN	479 (231+248)	1	0,75	359,25	OVU Stellplätze (neu) Fläche mit Anpflanzgeb	248 231	1 2	0,2 0,75	49,60 346,50	
WJN + Asphalt- zufahrt	1641+350	bleiben unverändert bestehen			/	/	/	/	/	
OIG	3.290	bleiben unverändert bestehen			/	/	/	/	/	
Summe WE Bestand:		4.190,25			Summe WE Planung:					3.289,60

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.

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.

aufgestellt: 18.06.2004, ergänzt im September 2004

Planungsbüro Sommer GmbH

Dipl. Ing. Marianne Sommer