

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10/91
"GEWERBEGEBIET DARGETZOW"
2. ÄNDERUNG

STAND: SEPTEMBER 2012

SATZUNG / RECHTSKRAFT



Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele
 - 1.1. Allgemeines
 - 1.2. Geltungsbereich
 - 1.3. Einordnung der Planung
 - 1.4. Planungsabsichten und Ziele

2. Planinhalt
 - 2.1. Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung
 - 2.2. Grünfläche

3. Umweltbericht

4. Artenschutz

5. Städtebauliche Zahlen und Werte

Anlage

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 10/91, 1. Änderung ist seit dem 05.04.2009 rechtskräftig.

Zwischenzeitlich wurde die Erschließungsplanung einschließlich der Planung zur Ableitung des Regenwassers erstellt. Anstelle der im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehenen und festgesetzten Regenrückhaltesysteme soll nunmehr ein Regenrückhaltebecken im Bereich des Flurstücks Nr. 4787 errichtet werden. Die Fläche befindet sich teilweise auf einer im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10/91, 1. Änderung festgesetzten Grünfläche und teilweise außerhalb des Geltungsbereiches des o.g. Bebauungsplanes.

Zur planungsrechtlichen Sicherung ist die Änderung von Festsetzungen des Bebauungsplanes einschließlich der Erweiterung des Geltungsbereiches in diesem Bereich erforderlich.

Der Planbereich der 2. Änderung umfasst ca. 3,3 ha.

1.2. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Dargetzow.
Die genaue Lage und der Umfang sind auf dem Übersichtsplan dargestellt.

Es wird begrenzt:

- im Norden: durch die Planstraße A
- im Osten: durch die westliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 60/03 „Gewerbegebiet Kritzowburg“
- im Süden: durch die Strasse Am Weissen Stein
- im Westen: durch die Planstraße A

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke bzw. Teile von folgenden Flurstücken:

4787, 4789, 4790, 4791/2, 4792 sowie 4793.

1.3. Einordnung der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich auf einer im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als Grünfläche dargestellten Fläche.

1.4. Planungsabsichten und Ziele

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10/91, 1. Änderung ist die Fläche der 2. Änderung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese sowie als Wasserflächen für die Regenrückhaltung festgesetzt. Zudem wird der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes um ca. 8.030 m² erweitert.

Im Bereich des Flurstücks Nr. 4787 soll ein Regenwasserrückhaltebecken als technisches Bauwerk festgesetzt werden.

Im Einzelnen ergeben sich folgende Planungsziele:

- Ausweisung und Festsetzung Regenrückhaltebeckens
- Aufwertung des vorhandenen natürlichen Grabens (Vorflut) und der Grünflächen durch Qualifizierung und Erweiterung der Grünbestände

2. Planinhalt

2.1. Flächen für die Abwasserbeseitigung

Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung werden zwei Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB als Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt.

Zusätzlich erfolgt auf der ca. 6.570 m² großen Fläche die Kennzeichnung als Regenrückhaltebecken (RRB). Die kleinere, ca. 390 m² große Fläche ist für die Errichtung eines Abwasserpumpwerkes einschließlich Zwischenspeicher vorgesehen

2.2. Grünfläche

Die festgesetzten Wiesenflächen sind als sukzessive Flächen vorzuhalten. Die Mahd erfolgt 2mal jährlich, einschließlich der Schnittgutabfuhr.

Der Uferbereich des vorhandenen Grabens ist einseitig in einer Arbeitsbreite von 7 m für Bewirtschaftungszwecke freizuhalten. Das Material aus der Grabenberäumung ist fachgerecht zu entsorgen.

Das neu anzulegende Regenrückhaltebecken auf dem Flurstück 4787 ist im Uferbereich mit folgenden Initialpflanzungen zu begrünen:

mindestens 5 Pflanzgruppen mit je 7 Sträuchern der Qualität verpflanzt, o. B. 100/150 cm folgender Arten:

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche

Zusätzlich sind in das Gewässer des Regenrückhaltebeckens Initialpflanzungen aus Röhricht einzubringen.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese sind auf unregelmäßigen Flächen Gehölzinseln in Größen von 100 m² bis 150 m² mit einem mittleren Gehölzabstand von 1 m x 1 m anzulegen. Hierbei sind naturnahe Sträucher folgender Arten zu verwenden:

Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rosa canina, Rosa multiflora u.a.	Wildrosen

20 % der Gehölze sind als Heister zu verwenden, die sich zu Bäumen entwickeln können, wie z.B. Stieleiche, Hainbuche und Feldahorn.

Zur verbesserten Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erfolgt entlang der Ostseite der Planstraße A die Pflanzung einer Baumreihe aus heimischen Großbäumen.

Bei Realisierung der hier festgesetzten Maßnahmen ergibt sich auch durch die Planung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes kein zusätzlicher Kompensationsbedarf. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden vollständig ausgeglichen (Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung siehe Anlage).

3. Umweltbericht

Für den Bereich des Gewerbegebietes Dargetzow gilt weiterhin der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“, 1. Änderung.

Zu den beabsichtigten Änderungen innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte durch das Büro Adolphi – Rose, Landschaftsarchitekten, Kahlenberg die Erarbeitung einer Ergänzung zum Umweltbericht einschließlich der entsprechenden Anpassung der naturschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz. Diese wird als Anlage Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan (siehe Anlage).

Um den erforderlichen Kompensationsbedarf erfüllen zu können, werden die in der Ergänzung zum Umweltbericht unter Nr. 4 dargestellten Kompensationsmaßnahmen als Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 7.2. in den Bebauungsplan aufgenommen.

4. Artenschutz

Als Zuarbeit zum Umweltbericht war durch das Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag auf Grundlage einer Faunistischen Bestandserfassung und Potenzialabschätzung erarbeitet worden.

Im Ergebnis des Gutachtens ist festzustellen, dass nach derzeitigem Kenntnisstand ein artenschutzrechtlicher Ausnahmetatbestand nicht besteht.

So ist im Fachbeitrag dargelegt, dass vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) nicht erforderlich sind, da es bei der Umsetzung des Vorhabens nicht zur nachhaltigen Beeinträchtigung artenschutzrechtlich relevanter Arten kommt.

Es wird darauf hingewiesen, dass es bei Umsetzung des Vorhabens zu einem geringen Teilverlust an potenziellen Landlebensräumen bzw. potenziellen Migrationskorridoren und damit potenziell auch Winterquartieren für Amphibien und Reptilien kommt. Durch die Anlage von zusätzlichen Winterquartieren in der Nähe des Regenwasserrückhaltebeckens (RRB) lässt sich die allgemeine Habitatsqualität für Amphibien und Reptilien verbessern und die Aktivitäten der Tiere auf das unmittelbare Gewässerumfeld verlagern. Entsprechend werden Tierverluste reduziert.

Als Minimierungsmaßnahme sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde am nördlichen Rand des RRB zwei Lesesteinhaufen anzulegen. Diese sollten einen Anteil von etwa 30 % unbelastetem Totholz haben und sind mit einer 15 cm starken nährstoffarmen Erdschicht zu überdecken. Die Korngröße der Steine sollte möglichst vielfältig sein; die Hohlräume zwischen den Steinen sind so anzulegen,

dass Prädatoren wie Marder nicht die überwinternden Tiere schädigen können.

5. Städtebauliche Zahlen und Werte

Nach Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“ und aufgrund der 2. Änderung zum Bebauungsplan gelten folgende städtebaulichen Zahlen:

Geltungsbereich des Bebauungsplanes
(Bruttobauland) **21,53 ha**

davon

Geltungsbereich der 2. Änderung **3,24 ha**

1. Öffentliche Grünflächen **2,54 ha**

2. Flächen für Ver- und Entsorgung **0,70 ha**

Regenrückhaltebecken	6.568 m ²
Abwasserbeseitigung	393 m ²
Versorgung Gas	37 m ²
Versorgung Elektro	25 m ²

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft am: 30.08.2012
ausgefertigt am: 03.09.2012


Thomas Beyer
Bürgermeister
Hansestadt Wismar



Hansestadt Wismar

**Bebauungsplan Nr. 10/91
„Gewerbegebiet Dargetzow“ - 1. Änderung**

**Begründung Teil II
Umweltbericht**


Ergänzung zur Eingriffs - Ausgleichs - Bilanz

Auftraggeber: Wirtschaftsförderungsgesellschaft
Wismar mbH
Großschmiedestraße 11-17
23966 Wismar

Planverfasser: ADOLPHI - ROSE
Landschaftsarchitekten
Gutshaus
23992 Kahlenberg bei Wismar
Tel 038422 – 58 63 5
Fax 038422 – 58 63 7
mail landschaftsarchitekten@adolphi-rose.de

Bearbeiter: Birgit Adolphi
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin

Aufgestellt: 28. November 2011


ADOLPHI - ROSE
Landschaftsarchitekten



1. Vorbemerkungen

Die Hansestadt Wismar hat für das Gewerbegebiet Dargetzow den Bebauungsplan Nr. 10/ 91 aufgestellt. Der Bebauungsplan ist mit Beschluss durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar seit dem 09.09.1992 rechtskräftig.

Wegen geänderter Anforderungen an die Nutzung des Gebietes wurde am 30.11.2006 ein Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 10/ 91 „Gewerbegebiet Dargetzow“ beschlossen. Zu dieser 1. Planänderung liegt ein Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht vor. Das Büro ADOLPHI - ROSE, Landschaftsarchitekten Kahlenberg bei Wismar, hat im Auftrag der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Wismar mbH eine Entwurfs- und der Genehmigungsplanung für Landschaftsgärtnerische Arbeiten für die grünordnerischen und Ausgleichsmaßnahmen für das Gewerbegebiet Dargetzow erarbeitet. Bestandteil dieser Planung waren auch die geänderten Planungsabsichten zum Regenwasserabfluss des Gewerbegebietes. Ursprünglich sollte das Regenwasser in vier nacheinander angeordneten Regenrückhaltebecken gesammelt und an die Vorflut abgegeben werden.

Die geänderten Planungsabsichten sehen lediglich ein Regenrückhaltebecken an der Rostocker Straße mit einem größeren Fassungsvermögen vor.

Die Veränderung des Regenwasserregimes zieht unter anderem eine Veränderung des Planverfahrens durch die Hansestadt Wismar nach sich. Für den Bebauungsplan muss auch der Teil II, Umweltbericht, angepasst werden. Mit dieser Anpassung der Bilanz zum Umweltbericht hat die Wirtschaftsförderungsgesellschaft Wismar mbH wiederum das Büro ADOLPHI - ROSE, Landschaftsarchitekten, betraut.

Für die Ergänzung der Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz des Umweltberichtes wurden der Bebauungsplan Nr. 10/ 91 der Hansestadt Wismar in der Fassung vom März 2009 mit Begründung und Umweltbericht und die Genehmigungsplanung für Landschaftsgärtnerische Arbeiten für Grün- und Ausgleichsmaßnahmen vom August 2010 zugrunde gelegt.

Weitere Plangrundlagen stellen die Vermessung des Gebietes vom Vermessungsbüro Bauer in Wismar und die Planung zum Regenrückhaltebecken an der Rostocker Straße vom Ingenieurbüro für Tief- und Straßenbau Wismar dar.

2. Bearbeitungsgebiet für die Ergänzung der Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz

Das Gewerbegebiet Dargetzow befindet sich im Osten des Territoriums der Hansestadt Wismar. Das geplante Gebiet wird im Süden durch die Straßen Am Weißen Stein und die Rostocker Straße begrenzt und erschlossen. Im Westen schließt das Wohngebiet Dargetzow an das Plangebiet an. Im Norden bilden die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG die Grenzen des Gewerbegebietes Dargetzow. Im Osten wird die Grenze durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31/ 93 „Wohngebiet Kritzowburg Nord“ gebildet.

Für das Gewerbegebiet werden Brachflächen in Anspruch genommen. Des Weiteren sollen die Flächen der Qualifizierungs- und Entwicklungs- Gesellschaft in das Plangebiet einbezogen werden. Am westlichen Rand des künftigen Gewerbegebietes stehen Pappelpflanzungen, die einst den Rand des Wohngebietes Dargetzow und damit über lange Zeit den Rand des Stadtgebietes markierten. Die Pappeln haben ihre Altersgrenze erreicht. Sie sollen im Zuge der Planung gefällt und durch ausdauernde Gehölzpflanzungen ergänzt werden.

An der südlichen Gebietsgrenze begleitet eine Allee aus Kastanien, Bergahorn und Stieleichen die Rostocker Straße.

Das Untersuchungsgebiet bezieht sich auf den östlichen und südöstlichen Rand des Bebauungsplangebietes. Das betrachtete Gebiet schließt im Süden und Westen an die Rostocker Straße und die Planstraße A an. Die nördliche Grenze wird durch die Verlängerung der Planstraße B nach Osten gebildet. Im Osten wird die Grenze des Untersuchungsgebietes durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31/ 93 „Wohngebiet Kritzowburg Nord“

gebildet und im Südosten um die Fläche des geplanten neuen Regenrückhaltebeckens erweitert.

Das im Rahmen der Überarbeitung der Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz betrachtete Gebiet stellt eine mit Hochstaudenflur bestandene Fläche dar. Die Fläche hat sich durch mehrjährige Auffassung aus einer ehemaligen Grünlandfläche entwickelt. Das Gebiet wird in Nord- Süd- Richtung von einem offenen Graben durchschnitten, der die Vorflut des Gebietes darstellt. Auch der Graben ist mit einer Hochstaudenflur bestanden.

3. Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz

Zur Beurteilung des Untersuchungsgebietes, dem zu erwartenden Eingriff und den vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen wurden, wie im vorliegenden Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 10/91, die Hinweise zur Eingriffsregelung für Mecklenburg- Vorpommern, LUNG 1999, genutzt.

Die Bestandsdarstellungen und Eingriffsermittlungen beziehen sich auf die Teilfläche des Bebauungsplanes, die zur Einordnung der Regenrückhaltebecken in Anspruch genommen werden. Die aufgenommenen Flächen werden entsprechend dem Biotoptypenkatalog in der Anlage 9 der Eingriffsregelung Mecklenburg- Vorpommern zugeordnet.

Eingriffsflächen stellen jeweils die aufgelassenen Wiesenflächen des künftigen Gewerbegebietes Dargetzow dar. Aus den ehemaligen Grünlandflächen haben sich durch mehrjährige Auffassung Hochstaudenfluren stark entwässerter Moor- und Sumpfstandorte (6.4.3) entwickelt. An die Hochstaudenflächen schließen sich intensiv genutzten Ackerflächen (12.1.2) an, die unangetastet bleiben.

Um zu verwertbaren Ergebnissen zu kommen, die mit der Veränderung des Oberflächenwasserregimes des Plangebietes zusammenhängen, werden die geänderten Flächen erhoben und der beabsichtigte Eingriff einschließlich Minderungsflächen und Ausgleichsmaßnahmen gegenüber gestellt.

Die zur Umsetzung vorbereitete Planung weist ein Regenrückhaltebecken an der Rostocker Straße auf. Zur Bewirtschaftung des Beckens werden Schotterflächen zur Erschließung teilversiegelt, Ein- und Auslaufbauwerke voll versiegelt. Eingriffsmindernd werden die geplanten Regenrückhaltebecken als neu entstehende, temporäre Wasserflächen angerechnet.

Die voran gegangene Planung ging von vier kleineren Regenrückhaltebecken aus, die sich, den vorhandenen Vorflutgraben begleitend, in Nord- Süd- Richtung erstreckten.

Aus einer Differenz der gegenüber gestellten Eingriffsmaßnahmen für die verschiedenen Planvorhaben, sind gegebenenfalls weitere Ausgleichsmaßnahmen abzuleiten.

Tab. 1 Gegenüberstellung Flächenbilanz der verschiedenen Planstände

Nutzung	Größe	Einheit
FLÄCHEN neu		
Planung mit einem Regenrückhaltebecken an der Rostocker Straße		
Regenrückhaltebecken neu	4.925	m ²
Befestigte Flächen am Regenrückhaltebecken	1.210	m ²
davon vollversiegelte Flächen - 180 m ²		
davon teilversiegelte Flächen - 1.030 m ²		
Gehölzflächen am Regenrückhaltebecken	750	m ²
Extensiv genutzte Grünfläche	30.615	m ²
Gesamtfläche Planänderung neu	37.500	m²

Nutzung	Größe	Einheit
FLÄCHEN alt		
Planung mit vier aufeinander folgenden Regenrückhaltebecken		
Regenrückhaltebecken 1 außerhalb der Grenze der Änderungsfläche	980	m ²
Gesamtfläche Regenrückhaltebecken außerhalb	980	m²
Nutzung	Größe	Einheit
FLÄCHEN innerhalb der Grenze der Änderungsfläche		
Regenrückhaltebecken 2	1.800	m ²
Regenrückhaltebecken 3	625	m ²
Regenrückhaltebecken 4	2.565	m ²
Extensiv genutzte Grünfläche	32.510	m ²
Gesamtfläche Planänderung alt	37.500	m²
Nutzung	Größe	Einheit
FLÄCHEN außerhalb der Grenze der Änderungsfläche		
Regenrückhaltebecken 1	980	m ²
Gesamtfläche Planänderung alt	37.500	m²
Gesamtfläche Planänderung alt einschl. Fläche außerhalb	38.480	m²

Für den älteren Planstand wurde ein Regenrückhaltebecken außerhalb der Grenze des Untersuchungsgebietes in die Flächenaufstellung einbezogen.

Mit der Herstellung der geplanten Regenrückhaltebecken werden Eingriffe durch die Flächeninanspruchnahme und Biotopverlust verursacht. Für die betroffenen Flächen wurde der Biotoptyp nach der Anlage 9 der Eingriffsregelung ermittelt und der Wertstufe 2 zugeordnet.

Um die Werte und Funktionen des Naturhaushaltes wieder herzustellen ist als Kompensationserfordernis das 2- fache der beeinträchtigten Fläche wieder herzustellen.

Für die vollflächig neu versiegelten Flächen wurde ein Versiegelungszuschlag von 0,5 und für die teilversiegelten Flächen ein Zuschlag von 0,2 des Kompensationserfordernisses berechnet.

Wegen der Nähe des Eingriffsgebietes zu der Ortsstraße und der Nähe zu der übrigen Bebauung wird ein Korrekturfaktor von 0,75 für die Flächenbeeinträchtigung der vorhandenen Biotope bei der Berechnung des Flächenäquivalentes berücksichtigt.

HANSESTADT WISMAR - Bebauungsplan NR. 10/91
"Gewerbegebiet Dargetzow - 1. Änderung

Umweltbericht - Ergänzung zur Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz Stand 28.11.2011
Planung mit vier aufeinander folgenden Regenrückhaltebecken

Eingriff durch Biotop- u. Funktionsverlust								
Maßnahme	Biotoptyp	Flächenverbrauch in m2	Wertstufe nach Anlage 9 Eingriffsregelung	Kompensationserfordernis	x	Korrekturfaktor Flächenbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation Eingriff (m2)	
Verlust	6.4.3 Hochstaudenflur stark entwässerter Moor- und Sumpfstandorte	38.450	2	2	x	0,75	57.675	
Summe Flächenäquivalent Eingriff Biotop u. Funktionsverlust							gesamt	57.675

Eingriff durch Flächenversiegelung								
Maßnahme	Biotoptyp	Flächenverbrauch in m2	Wertstufe nach Anlage 9 Eingriffsregelung	Zuschlag Versiegelung	x	Korrekturfaktor Flächenbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation Eingriff (m2)	
Zuschlag Vollversiegelung für Ein- und Auslaufbauwerke Regenrückhaltebecken		400		0,5	x	0,75	150	
Zuschlag Teilversiegelung für Wegeflächen Regenrückhaltebecken		0		0,2	x	0,75	0	
Summe Flächenäquivalent Eingriff Bebauung							gesamt	150

Minderungsmaßnahmen								
Maßnahmen	Nutzungstyp	Flächengröße	Wertstufe	Minderungswertzahl	x	Korrekturfaktor Flächenbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation Ausgleich (m2)	
Neuanlage Regenrückhaltebecken unbefestigte Flächen	5.6.5 Wasserspeicher	5.970	0,8	0,8	x	0,75	3.582	
Summe Flächenäquivalent Minderungsmaßnahmen							gesamt	3.582

Gegenüberstellung von Eingriff und Minderung	
Summe Eingriff Biotop u. Funktionsverlust	57.675
Summe Eingriff Flächenversiegelung	150
Summe Minderung	-3.582
Verbleibendes Kompensationserfordernis	54.243

Ausgleich Anpflanzung von Bäumen an der Planstraße A im Plangebiet							
Maßnahme	Maßnahme	Flächen- gröÙe	Wertstufe derzeit	Aufschlag Kompensationswertzahl Entsiegelung	x	Korrekturfaktor Flächenbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation Ausgleich
23 Stück Baumpflanzungen	23 x 25	575		2	x	0,75	863
Summe Flächenäquivalent Ausgleich Anpflanzung Bäumen im Plangebiet							863

Ausgleich Anlage extensive Wiesenfläche im Plangebiet							
Maßnahme		Flächengröße	Wertstufe derzeit	Kompensationswertzahl	x	Korrekturfaktor Flächenbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation Ausgleich
Anlage und Pflege extensive Wiesenfläche		32.510		2	x	0,75	48.765
Summe Flächenäquivalent Ausgleich Anlage Wiesenfläche im Plangebietes							48.765

Summe Kompensationsmaßnahmen	49.628
-------------------------------------	---------------

Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation	
Summe Eingriff	-54.243
Summe Kompensation	49.628
Fehlmenge	-4.616

HANSESTADT WISMAR - Bebauungsplan NR. 10/91
"Gewerbegebiet Dargetzow - 1. Änderung

Umweltbericht - Ergänzung zur Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz Stand 28.11.2011
Planung mit einem großen Regenrückhaltebecken an der Rostocker Straße

Eingriff durch Biotop- u. Funktionsverlust								
Maßnahme	Biotoptyp	Flächenverbrauch in m2	Wertstufe nach Anlage 9 Eingriffsregelung	Kompensationserfordernis	x	Korrekturfaktor Flächenbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation Eingriff (m2)	
Verlust	6.4.3 Hochstaudenflur stark entwässerter Moor- und Sumpfstandorte	37.500	2	2	x	0,75	56.250	
Summe Flächenäquivalent Eingriff Biotop u. Funktionsverlust							gesamt	56.250

Eingriff durch Flächenversiegelung								
Maßnahme	Biotoptyp	Flächenverbrauch in m2	Wertstufe nach Anlage 9 Eingriffsregelung	Zuschlag Versiegelung	x	Korrekturfaktor Flächenbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation Eingriff (m2)	
Zuschlag Vollversiegelung für Ein- und Auslaufbauwerke Regenrückhaltebecken		180		0,5	x	0,75	68	
Zuschlag Teilversiegelung für Wegeflächen Regenrückhaltebecken		1.030		0,2	x	0,75	155	
Summe Flächenäquivalent Eingriff Bebauung							gesamt	222

Minderungsmaßnahmen								
Maßnahmen	Nutzungstyp	Flächengröße	Wertstufe	Minderungs-wertzahl	x	Korrekturfaktor Flächenbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation Ausgleich (m2)	
Neuanlage Regenrückhaltebecken unbefestigte Flächen	5.6.5 Wasserspeicher	4.925	0,8	0,8	x	0,75	2.955	
Summe Flächenäquivalent Minderungsmaßnahmen							gesamt	2.955

Gegenüberstellung von Eingriff und Minderung	
Summe Eingriff Biotop u. Funktionsverlust	56.250
Summe Eingriff Flächenversiegelung	222
Summe Minderung	-2.955
Verbleibendes Kompensationserfordernis	53.517

Ausgleich Anpflanzung von Gehölzflächen und Bäumen im Plangebiet							
Maßnahme		Flächen- größe	Wertstufe derzeit	Aufschlag Kompensationswertzahl Entsiegelung	x	Korrekturfaktor Flächenbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation Ausgleich
Anpflanzung von Gehölzflächen am Regenrückhaltebecken	Gehölzflächen	750		2	x	0,75	1.125
23 Stück Baumpflanzungen Planstraße A	23 x 25	575		2	x	0,75	863
Summe Flächenäquivalent Ausgleich Anpflanzung Gehölze im Plangebiet							1.988

Ausgleich Anlage extensive Wiesenfläche im Plangebiet							
Maßnahme		Flächengröße	Wertstufe derzeit	Kompensationswertzahl	x	Korrekturfaktor Flächenbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation Ausgleich
Anlage und Pflege extensive Wiesenfläche i		30.615		2	x	0,75	45.923
Summe Flächenäquivalent Ausgleich Anlage Wiesenfläche im Plangebiet							45.923

Summe Kompensationsmaßnahmen	47.910
-------------------------------------	---------------

Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation	
Summe Eingriff	-53.517
Summe Kompensation	47.910
Fehlmenge	-5.607

In die Bilanz wurden die Bäume der Planstraße A einbezogen, die innerhalb des Untersuchungsgebietes vorgesehen sind. Auch die Gehölzpflanzungen am Regenrückhaltebecken an der Rostocker Straße sind in die Bilanz eingegangen.

Nach der Gegenüberstellung der Bilanzen für das Untersuchungsgebiet ergibt sich zwischen der älteren Planung mit vier aufeinander folgenden Regenrückhaltebecken (4.616 Wertepunkte) und der jüngeren Planung mit einem Regenrückhaltebecken an der Rostocker Straße (5.607 Wertepunkte) eine Differenz von 991 Wertepunkten, die mit Umsetzung der geänderten Planung zusätzlich auszugleichen sind.

4. Auswirkung auf Kompensationsmaßnahmen

Diese Differenz an Kompensationsbedarf von 991 Wertepunkten lässt sich mit zusätzlichen 665 m² naturnahen Gehölzflächen, wie sie schon am neuen Regenrückhaltebecken vorgesehen werden, ausgleichen.

In der Umgebung des Regenrückhaltebeckens werden, entsprechend den Festlegungen aus dem Bebauungsplan, Gruppen aus insgesamt 35 Stück Heister der Arten Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Erle (*Alnus glutinosa*) zur Pflanzung vorgesehen. Darüber hinaus werden Gehölzinseln in unregelmäßigen Flächen in Größen von 100 m² bis 150 m² mit einem mittleren Gehölzabstand von 1 x 1 m geplant. Es sind naturnahe Sträucher der Arten Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*) und Wildrosen (*Rosa canina*, *Rosa multiflora* u.a.) zu verwenden. Für 20 % der Gehölze sind Heister zu verwenden, die sich zu Überhältern entwickeln können, wie Stieleiche, Hainbuche und Feldahorn.

Der Pflanzung soll sich eine Fertigstellungs- und zweijährige Entwicklungspflege anschließen.

In das Gewässer des Regenrückhaltebeckens sind Initialpflanzungen aus Röhricht einzubringen.

In der Umgebung des Regenrückhaltebeckens sollen extensiv zu pflegende Wiesenflächen angelegt werden, die die Flächen am neuen Regenrückhaltebecken an der Rostocker Straße mit den Grünlandflächen in der Nähe der Bahnlinie verbinden sollen.

Die Maßnahme 5 aus der Genehmigungsplanung ist mit Umsetzung der Planung des Regenrückhaltebeckens an der Rostocker Straße wie folgt zu ergänzen.

Maßnahme 5 - Bepflanzung am Regenrückhaltebecken - Kurzbeschreibung

Fläche gesamt ca. 12.000 m²

Nutzung: Hochstaudenflur, Ackerfläche

Anlage Wiesenfläche ca. 12.000 m²

Anlage einer Initialpflanzung im Regenrückhaltebecken ca. 200 m²

Pflanzung von Heistern 35 Stück

Anlage von Gehölzinseln mit Heistern ca. 750 m² + 665 m² = 1.415 m²

Extensive Pflege der Wiesenfläche, zweischürig, dreijährig

Fertigstellungs- und Entwicklungspflege Gehölzpflanzung, 10 Durchgänge, dreijährig

Summe Maßnahme 5 – Bepflanzung am Regenrückhaltebecken netto 23.305,00 €

Die Summe für die Maßnahme 5 – Bepflanzung am Regenrückhaltebecken

erhöht sich damit um netto 5.752,25 € auf

netto 29.057,25 €

Die vorgelegte Ergänzung zum Umweltbericht legt mit der nach der Eingriffsregelung für Mecklenburg- Vorpommern erarbeiteten Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz einen Nachweis vor, dass mit den dargestellten zusätzlichen Gehölzpflanzungen als Kompensationsmaßnahmen der Eingriff in den Naturhaushalt, der mit den Veränderungen der Planung für das Regenrückhaltebecken für das Gewerbegebiet Dargetzow im Eingriffsgebiet ausgeglichen werden kann.

Adolphi
Birgit Adolphi
Dipl.- Ing. Landschaftsarchitektin



Kahlenberg, den 28.11.2011