

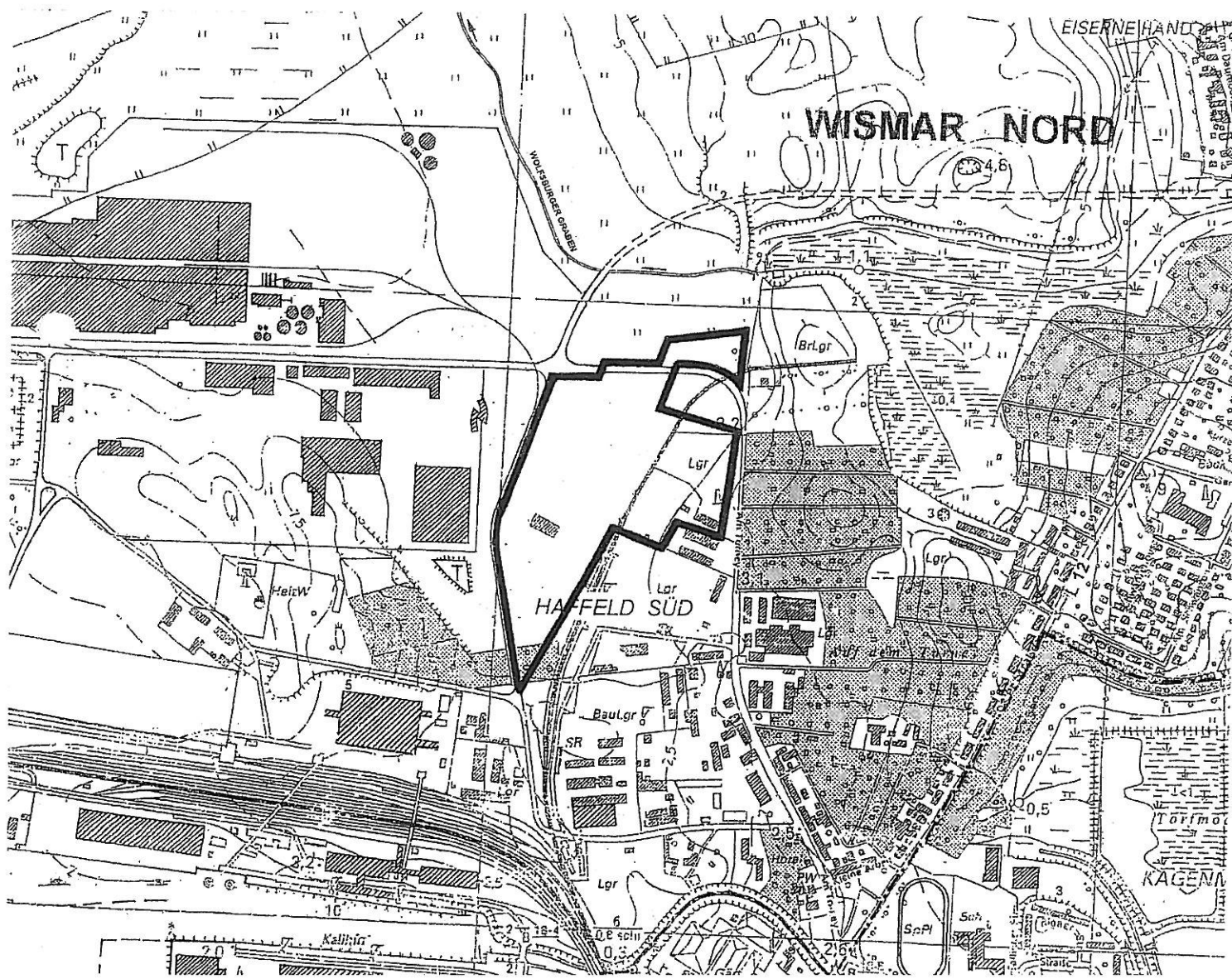
Hansestadt Wismar

Begründung (§ 9 (8) BauGB)

zum Bebauungsplan 40/96

- Gewerbegebiet Haffeld Süd II -

Lageplanausschnitt



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. Art der baulichen Nutzung
 - 2.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise
 - 2.4. Höhenlage der baulichen Anlagen/Hochwasserschutz
 - 2.5. Baugestalterische und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 2.6. Erschließung
 - 2.6.1. Verkehr
 - 2.6.2. Ver- und Entsorgung
 - 2.6.3. Brandschutz
 - 2.7. Technischer Umweltschutz / Altlasten und Munition
 - 2.8. Immissionsschutz
 - 2.9. Grünflächen/Naturschutz/Eingriffe in Natur und Landschaft
 - 2.10. Geologische Situation
3. Auswirkungen des Bebauungsplanes
 - 3.1. Städtebauliche Zahlen und Werte
 - 3.2. Bodenordnung

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1. Allgemeines

Die Bürgerschaft hat am 28.03.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40/96 „Gewerbegebiet Haffeld Süd II“ beschlossen.

Nach Beschlüssen zur Änderung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes umfaßt dieser ca. 10,77 ha.

1.2. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Stadtgebietes der Hansestadt Wismar.

Die genaue Lage und der Umfang sind auf dem Übersichtsplan dargestellt.

Das Plangebiet wird begrenzt:

im Norden: durch das ehemalige GUS-Gelände Haffeld; im Mittel 200 m südlich des Wolfsburger Grabens und 50 m nördlich der Verlängerung der Straße Am Torney

im Osten: durch die Verlängerung der Straße Am Torney und die an dieser Straße befindliche Kleingartenanlage sowie das Gewerbegebiet Haffeld Süd I - Am Torney (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39/96)

im Süden: durch das Gewerbegebiet Haffeld Süd I - Am Torney

im Westen: durch die Straße Am Gleis (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41/96) im Abstand von ca. 40 m östlich des Betriebsgeländes der Firma KNT

Der Geltungsbereich umfaßt Teile der Flurstücke 8 und 9/4 (Flur 14) sowie 3720/25, 3720/3, 3708/3, 3707/7 und 3707/6 (Flur 1).

Standorthistorie und derzeitige Nutzung

Bis 1945 wurde das Gelände durch die Dornierwerke (Flugzeugbau) genutzt. Von 1947-1993 war es Truppenübungsplatz der GUS-Streitkräfte sowie in einem Teilbereich Betriebsgelände der jetzigen Baugesellschaft Wismar mbH.

Derzeit wird das Gelände nicht genutzt und ist als Brachland einzuordnen.

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Hansestadt Wismar sowie der Firma Hüttemann Holz GmbH.

1.3. Einordnung der Planung

Der Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar entwickelt.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung befindet sich auf einer im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche ausgewiesenen Fläche.

1.4. Planungsabsichten und Ziele

Mit dem Abzug der GUS-Truppen im Jahr 1993 stand vor der Hansestadt Wismar die Frage nach der Verwertung der frei gewordenen Flächen. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan sah diesbezüglich bereits eine zivile Nutzung vor.

Der Bestand der näheren Umgebung mit gewerblicher bzw. industrieller Nutzung richtet die Planungsüberlegung auf eine gewerbliche Nutzung.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 40/96 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung und Neuordnung eines z.Zt. brach liegenden, ehemals größtenteils militärisch genutzten Gebietes geschaffen werden. Die grundsätzliche Zielvorstellung des Bebauungsplanes entspricht dem Flächennutzungsplan sowie dem am 26.10.1995 von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar verabschiedeten Rahmenplan für das Plangebiet Haffeld Süd.

Durch den Bebauungsplan soll ein attraktives Gewerbegebiet entwickelt werden, welches die Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben ermöglichen soll. Von zentraler Bedeutung ist hierbei die Schaffung neuer Arbeitsplätze.

Als Leitbild dient die Schaffung eines Plangebietes mit hoher Gestalt- und Arbeitsqualität. Die Nutzungsdichte soll sich an der Obergrenze der Baunutzungsverordnung orientieren und gesunde Arbeitsbedingungen gewährleisten.

Auf Grund der zwischenzeitlich in der unmittelbaren Nachbarschaft bereits erfolgten Ansiedlungen von holzverarbeiteten Unternehmen und des weiteren Flächenbedarfes für die Erweiterung dieses Gewerbebezuges machte sich eine Erweiterung des ursprünglichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 40/96 einschließlich einer teilweisen Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 39/96 erforderlich.

2. Planinhalt

2.1. Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40/96 werden als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet, öffentliche Straßenverkehrsfläche und öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Der größte Teil des Plangebietes erhält eine Ausweisung als Gewerbegebiet.

Diese Festsetzung ist vor dem Hintergrund der weiterhin vorhandenen allgemeinen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen, insbesondere auch unter dem Aspekt der besonderen Standortvorteile des Gebietes Haffeld Süd (Anbindung Straße, Schiene und seeseitig sowie die Entfernung zur nächstgelegenen Wohnbebauung) zu sehen.

Im Gewerbegebiet soll vorrangig produzierendes, arbeitskräfteintensives Gewerbe angesiedelt werden, da hierfür bei einer Arbeitslosigkeit in der Region Wismar von derzeit ca. 24 % größter Bedarf besteht. Die Ansiedlungsstrategie zielt eindeutig auf die Besiedelung des Gebietes durch produktive Unternehmen.

So werden einige lt. § 8 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO ausgeschlossen oder eingeschränkt:

Grundsätzlich sind im Geltungsbereich Einzelhandelseinrichtungen auszuschließen.

Mit dieser Festsetzung soll unerwünschten Entwicklungen, die der Revitalisierung der Innenstadt entgegenwirken, wie sie beispielsweise durch das Ausweichen des Einzelhandels in periphere Stadtbereiche entstehen, vorgebeugt werden.

Mit der Festsetzung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen im Zusammenhang mit der Produktion bzw. den Dienstleistungen der Betriebe werden diesen Unternehmen Rahmenbedingungen ermöglicht, die den Verkauf der hergestellten Produkte auch direkt am Ort der Produktion einschließen (Direktvertrieb).

Öffentliche Tankstellen werden ausgeschlossen, weil den produzierenden Gewerben bei der Ansiedlung unbedingt Vorrang einzuräumen ist. Tankstellen sind im Stadtgebiet ausreichend vorhanden und wenn erforderlich entlang der Haupterschließungsstraßen anzusiedeln, um keine zusätzlichen Verkehre zu schaffen. Ein Erfordernis zur Errichtung von öffentlichen Tankstellen im Plangebiet besteht somit nicht. Betriebstankstellen für den internen Bedarf sind zulässig.

Der Ausschluß von Anlagen für die in § 8 (2) Nr. 4 BauNVO sowie in § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten erfolgt ebenfalls, um dem städtebaulichen Planungsziel für den Bereich Haffeld Süd zu entsprechen und die Ansiedlung produktiver und produzierender Unternehmen zu fördern und zu unterstützen. Die Zulässigkeit dieser ausgeschlossenen Nutzungsarten ist innerhalb der Hansestadt Wismar in anderen Gewerbe-, Misch- und Wohngebieten gegeben.

Ebenso wird die Errichtung von Windenergieanlagen ausgeschlossen. Diese ist auf die im Regionalen Raumordnungsprogramm ausgewiesenen Eignungsräume zu beschränken, um Nutzungskonflikte mit den Belangen des Naturschutzes, des Fremdenverkehrs und ähnliches auszuschließen und eine technische Überformung der Landschaft zu verhindern.

Im Bereich der Hansestadt Wismar ist kein Eignungsraum für Windenergieanlagen ausgewiesen. Deshalb sollen diese auch im Plangebiet ausgeschlossen sein.

Die Festsetzung zur Einschränkung der zulässigen Nutzungen in einem Teilbereich (Gewerbegebiet GE_E) macht sich erforderlich auf Grund der bestehenden Wohnbebauung sowie der Kleingartenanlage auf der östlichen Seite der Straße Am Torney. In diesem Bereich sind tagsüber die von den betrieblichen Anlagen ausgehenden Emissionswerte analog der zulässigen Werte in einem Mischgebiet einzuhalten.

Im Plangebiet ist eine Wohnung für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter je Unternehmen im Betriebsgebäude ausnahmsweise zulässig.

Um dem Wunsch der Unternehmen nach ausreichender Sicherheit für Betriebsgrundstück und Betriebsanlagen Rechnung zu tragen, wird die Festsetzung über die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen auf den gewerblich genutzten Grundstücken getroffen. Es muß aber sichergestellt sein, daß auch nach Errichtung von Wohnungen der Charakter des Gewerbegebietes erhalten bleibt und die Wohnnutzung zu keinerlei Einschränkungen der in Gewerbegebieten zulässigen Produktion führt. Deshalb wird die Zulässigkeit von Wohnungen auf eine je Unternehmen und ausnahmsweise, d.h. nach Prüfung eingeschränkt. Die Wohnung ist innerhalb eines Betriebsgebäudes zu errichten.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Baumassenzahl sowie der Angabe der maximalen Gebäudeoberkanten bestimmt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 entspricht der gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze für Gewerbegebiete.

Die Ausweisung der höchstmöglichen Grundflächenzahl erfolgt im Hinblick auf eine gewünschte Konzentration der Gewerbeansiedlungen auf wenige Standorte im Stadtgebiet und deren maximale Auslastung. Durch diese Strategie wird insgesamt gesehen in der Hansestadt Wismar eine geringere Versiegelung erreicht, als wenn viele Gewerbegebiete mit einer geringeren Grundflächenzahl ausgewiesen werden würden (größere, weiträumige Flächen, die durch gewerbliche Nutzungen beeinträchtigt wären sowie höheres Verkehrsaufkommen).

Die Baumassenzahl wird mit 8 festgesetzt. Mit dieser Festsetzung unterhalb der Obergrenze gemäß BauNVO wird berücksichtigt, daß sich das Gebiet in einem Übergangsbereich zur freien Landschaft befindet und deshalb aus städtebaulichen Gründen eine reduzierte Dichte der Bebauung angemessen ist.

Die Höhenentwicklung der Gebäude soll höchstens 12 m betragen. Durch die Festsetzung dieser maximalen Gebäudehöhe erfolgt im wesentlichen eine Anpassung an die bereits vorhandene bzw. kürzlich entstandene Umgebungsbebauung in den benachbarten Bebauungsplangebiet Nr. 39/96 und 41/96.

Ausgenommen von dieser Begrenzung sind technische Anlagen oder z.B. Schornsteine, die zur Betreibung der anzusiedelnden gewerblichen Unternehmen erforderlich sind.

Zur Konkretisierung der textlichen Festsetzung Höhe baulicher Anlagen werden Bezugspunkte definiert.

2.3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit Baufensterausweisung durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Errichtung von Hochbauten, auch Nebenanlagen und ebenerdigen Kfz-Stellplätzen ist nur innerhalb der Baugrenzen möglich.

Ebenerdige Lagerplätze und betriebstechnologisch bedingte Umfahrten sind dagegen auf Flächen ohne Festsetzung einer Pflanzbindung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Im Plangebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Baulängen von mehr als 50,00 m sind zulässig.

Diese Festsetzungen ermöglichen den ansiedlungswilligen Unternehmen eine hohe Flexibilität bei der Planung und Umsetzung ihrer Betriebskonzepte. Die heutigen Anforderungen an moderne Unternehmen verlangen überwiegend große, überdachte Hallen. Die Hansestadt Wismar möchte die ansiedlungswilligen Firmen bei der Ausarbeitung der Projekte möglichst wenig einschränken. So sollen die Festsetzungen einen flexiblen Handlungsrahmen darstellen.

Auch auf Grund der bereits in der Nachbarschaft entstandenen Bauten stellen Gebäude, die entsprechend der Festsetzungen errichtet werden, keine weiteren Beeinträchtigungen des Stadt- und Landschaftsbildes dar.

2.4. Höhenlage der baulichen Anlagen / Hochwasserschutz

Das Plangebiet ist überflutungsgefährdet. Das Bemessungshochwasser für die Wismar-Bucht beträgt + 3,10 m über HN (Anlage 1 zur Begründung).

Die Errichtung baulicher Anlagen für eine gewerbliche Nutzung ab + 2,10 m über HN ist zulässig.

Unter dem Aspekt der Hochwassergefährdung im Planbereich und um gleichzeitig eine vernünftige städtebauliche Einordnung zu ermöglichen, wurde die Mindesthöhenlage der baulichen Anlagen entsprechend der Nutzung wie folgt festgesetzt:

Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß auf min. + 2,10 m über HN	
	bei gewerblicher Nutzung
Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß auf min. + 3,10 m über HN	
	bei Wohnnutzung.

Es wird darauf hingewiesen, daß bei einer gewerblichen Nutzung unter + 3,10 m über HN für den Nutzer mit Einschränkungen bzw. erhöhten Auflagen im Baugenehmigungsverfahren gerechnet werden muß. Insbesondere die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, wie z.B. Heizöl, ist bis zur Hochwasserbemessungsgrenze von + 3,10 m über HN zu sichern.

Der Nachweis der Hochwassersicherheit sowie der Standsicherheit der Gebäude gegen Hochwasser erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

2.5. Baugestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Einfriedungen und Werbeanlagen werden getroffen, da diese unmittelbar in den öffentlichen Straßenraum hineinwirken und damit Vorgaben zur Gestaltung des öffentlichen Raumes gegeben werden sollen.

Desweiteren haben die Festsetzungen zur Begrünung von Fassaden und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche neben der Funktion, den naturschutzrechtlichen Eingriffsumfang zu reduzieren bzw. einen entsprechenden Ausgleich zu schaffen, auch eine gestalterische Bedeutung.

2.6. Erschließung

2.6.1. Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im Rahmen der Gesamterschließung des Gewerbe- und Industriegebietes Haffeld Süd.

Dieses wird z.Zt. ausgehend vom Philosophenweg / Poeler Straße über die Straßen Am Torney / Tonnenhofstraße erschlossen.

In Vorbereitung ist die direkte Anbindung des Haffeldes an die Autobahnen A 20 / A 241 sowie die Bundesstraße B 105 über den Nordostzubringer.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 40/96 wird z.Zt. von der vorhandenen Straße Am Torney (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39/96) sowie künftig zusätzlich von der sich im Bau befindlichen Straße Am Gleis (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41/96) - dann auch direkt an den Nordostzubringer bzw. den Seehafen - verkehrlich angebunden.

Ein Teil der Straße Am Torney, 2. BA befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40/96. Analog der Festsetzungen in den Bebauungsplänen Nr.39/96 und 41/96 wird eine Ausbaubreite von 15,00 m festgesetzt. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche wird nachrichtlich dargestellt und ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Grundstückszu- und -abfahrten sind nur von der öffentlichen Straße aus zulässig. Ausschließlich für Grundstückszufahrten darf der festgesetzte Pflanzstreifen zwischen straßenseitiger Baugrenze und öffentlicher Straßenverkehrsfläche unterbrochen werden.

Die Errichtung von öffentlichen Stellplätzen ist im Plangebiet nicht vorgesehen.

Nach LBauO M-V erforderliche private Kfz- Stellplätze sind auf den einzelnen Grundstücken nachzuweisen.

Der öffentliche Personennahverkehr wird über die Straße Am Torney und ggf. über den Nordostzubringer geführt werden. Haltestellen sind hierfür am Fahrbahnrand einzurichten.

2.6.2 Ver- und Entsorgung

Im Rahmen der Gesamterschließung für das Gewerbe- und Industriegebiet Haffeld Süd wurden und werden z. Zt. sämtliche Erschließungsanlagen für das Plangebiet neu erstellt. Grundlage sind eine Erschließungskonzeption, erarbeitet vom Büro Sellin & Häcker sowie die Satzungen über die Bebauungspläne Nr. 39/96 sowie 41/96.

Die Erschließung erfolgt durch den Straßenbaulastträger in Abstimmung und Zusammenarbeit mit dem EVB sowie den Versorgungsträgern Stadtwerke Wismar GmbH, Energie Nord AG (ehem. HEVAG) und Telekom AG.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über Anlagen der Stadtwerke Wismar GmbH.

Abwasserentsorgung

Die Ableitung der anfallenden Abwässer (Oberflächenwasser und Schmutzwasser) erfolgt grundsätzlich im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird der städtischen Kläranlage zugeleitet. Der Anschluß an die öffentlichen Entwässerungsanlagen erfolgt gemäß Abwassersatzung der Hansestadt Wismar vom 26.09.1996.

Das anfallende Oberflächenwasser wird entsprechend dem Erschließungskonzept vom Plangebiet ausgehend über ein Regenrückhaltebecken im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 39/96 und eine Vorflut in die Ostsee geleitet.

Die evtl. erforderliche Reinigung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers obliegt vor Einleitung in das Regenrückhaltebecken den gewerblichen Unternehmen.

Elektroenergieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie (MS-Netz) kann durch die Energie Nord AG (e.dis) sichergestellt werden.

Eine 110 kV-Leitung Rüggeow - Haffeld befindet sich im Bau.

Aussagen zu technischen Anschlußbedingungen sowie zu erforderlichen Maßnahmen zur Absicherung des Elektroenergiebedarfs können erst nach Vorliegen konkreter Leistungsbedarfswerte getroffen werden.

Gasversorgung

Das Plangebiet kann durch die Stadtwerke Wismar GmbH ausreichend mit Erdgas versorgt werden.

Wärmeversorgung

Im Bereich des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 41/96 befindet sich ein Versorgungsbetrieb. Falls der Anschluß beabsichtigt wird, sind die konkreten Anschlußbedingungen mit diesem Betrieb zu klären.

Fernmeldeversorgung

Durch die Telekom AG oder einen anderen privaten Anbieter kann die Fernmeldeversorgung gesichert werden.

Der konkrete Bedarf ist durch die sich ansiedelnden Gewerbebetriebe dem jeweiligen Versorgungsunternehmen rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor Errichtung baulicher Anlagen mitzuteilen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage gesetzlicher Regelungen und der diesbezüglichen Satzungen der Hansestadt Wismar.

Von der öffentlichen Entsorgungspflicht ausgeschlossene Abfälle sind vom Abfallerzeuger nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu entsorgen.

2.6.3 Brandschutz

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung ist das Baugebiet mit einer entsprechend dimensionierten Wasserleitung und einer ausreichenden Anzahl an Hydranten auszustatten. Der Bedarf an Löschwasser ist auf einen Zeitraum von 2 Stunden zu bemessen. Entsprechend des Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ sind für das Plangebiet 192 m³ Löschwasser/Stunde bereitzustellen, die ständig zur Verfügung stehen müssen.

Die Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen sowie die Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen entsprechend der DIN 14090 gewährleistet sein.

2.7. Technischer Umweltschutz / Altlasten und Munition

Der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40/96 lt. Aufstellungsbeschluß vom 23.03.1996 (Fläche westlich der vorhandenen Gleisanlage) wurde in den Jahren 1997/1998 großräumig durch den Munitionsbergungsdienst untersucht und beräumt. Gleichzeitig erfolgte auf diesem Gelände westlich des Gleises die Beseitigung kleinerer Ab-

fallverkipungen sowie der Abriß kleinerer Baukörper ohne Umweltrelevanz. Anzeichen für weitere Verdachtsflächen wurden dabei nicht festgestellt.

Mit Schreiben vom 08.02.1999 sowie vom 16.09.1999 bestätigte das Landesamt für Katastrophenschutz M-V für diesen Teilbereich die Kampfmittelfreiheit nach dem Stand der Technik mit folgendem Hinweis: „Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, daß Einzel-funde auftreten können. Sollten bei den weiteren Arbeiten kampfmittel-verdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.“

Die Fläche östlich des Gleises ist in der Planzeichnung als Altlastenverdachtsfläche (Munitionsverdacht) gekennzeichnet, da sie durch das Landesamt für Katastrophenschutz - MBD M-V - als „wahrscheinlich kampfmittelbelastet“ eingeschätzt wird.

Es wurde zwar mit Schreiben vom 18.11.1999 durch den MBD M-V mitgeteilt, dass bei der Auswertung der vorhandenen Luftbilder des östlichen Bereiches keine konkreten Hinweise auf Bombenblindgänger-Verdachtspunkte entdeckt wurden und sich keine Anhaltspunkte für Bombenverdachtspunkte ableiten lassen, allerdings ist eine flächendeckende Sondierung nicht erfolgt.

Deshalb kann durch den MBD M-V nicht bestätigt werden, dass der Planbereich kampfmittelfrei ist.

In Anbetracht des unverhältnismäßig hohen Aufwandes für eine flächendeckende Sondierung und der äußerst geringen Wahrscheinlichkeit eines Fundes erfolgen in Abstimmung mit dem MBD M-V keine weiteren Untersuchungen im Vorfeld von Baumaßnahmen.

Mit dem Eigentümer der gewerblichen Baufläche wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem er sich verpflichtet, bei allen Baumaßnahmen im gekennzeichneten Bereich den MBD M-V in die Planung und Ausführung einzubeziehen. Somit werden baubegleitende Untersuchungen sowie ggf. Kampfmittelberäumungen durch den MBD M-V gesichert.

Auf der Fläche östlich des Gleises wurden 1999 umfangreiche Abriss-, Tiefenenttrümmerungs- und Bodenregulierungsarbeiten durchgeführt und im Zuge dessen eine kleinflächige Mineralölkontamination beseitigt. Weitere Verdachtsmomente für Altlasten liegen nicht vor.

Somit besteht für das gesamte Plangebiet kein konkreter Altlastenverdacht.

Allgemein gilt:

Werden bei den Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist die zuständige Umweltbehörde unverzüglich zu informieren und nach den Vorgaben dieser Behörde zu handeln.

Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes verpflichtet.

2.8. Immissionsschutz

Um die Einhaltung der nach DIN zulässigen Orientierungswerte für die benachbarte Gebiete (Wohngebiet Am Torney und Kleingartenanlage) abzusichern, wurden im Rahmen eines vom Ingenieurbüro goritzka akustik erarbeiteten Schallgutachtens für das Gewerbe- und Industriegebiet Haffeld Süd Emissionskontingente der einzelnen Plangebiete ermittelt.

Daraus ergibt sich, daß im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 40/96 ein immissionswirksamer, flächenbezogener Schallleistungspegel von maximal 70 dB(A)/m² tags und 50 dB(A)/m² nachts einzuhalten ist.

Der an der Straße Am Torney und damit in unmittelbarer Nähe der bestehenden Kleingartenanlage sowie etwas entfernt von Wohngebäuden gelegene Teilbereich ist aufgrund dieser sensiblen Lage als eingeschränktes Gewerbegebiet zu betrachten (GE_E).

Zum Schutz der Kleingarten- und Wohnnutzung sollen im Bereich GE_E nur Betriebe und Anlagen angesiedelt werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Es ist sicherzustellen, daß bei der Gewerbeneuansiedlung keine Überschreitung der vorgegebenen Richtwerte und keine Belästigungen durch weitere Emissionen (Abgase, Staub u.ä.m.) erfolgen können.

Der flächenbezogene Schallleistungspegel darf wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zur Kleingartenanlage tags nur 60 dB (A) / m² betragen. Nachts erfolgt keine zusätzliche Einschränkung, da in dieser Zeit innerhalb der Kleingartenanlage kein Nutzungsanspruch besteht.

2.9. Grünflächen/Naturschutz Eingriffe in Natur und Landschaft

Für das Plangebiet wurden durch das Büro Krija ein grünordnerischer Fachbeitrag sowie durch das Büro bioplan ein Fachgutachten zum Vorkommen ausgewählter Tiergruppen erarbeitet.

Bestandteil des grünordnerischen Fachbeitrages sind die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs auf Grundlage der Bestandsermittlung und das Erarbeiten von Vorschlägen für Ausgleichsmaßnahmen. Entsprechend dieser Vorschläge werden - sofern es eine gesetzliche Grundlage gemäß § 9 BauGB gibt - im Plangebiet Ausgleichs- und Grünordnungsmaßnahmen festgesetzt.

Zur Erläuterung dieser Festsetzungen wird der grünordnerische Fachbeitrag dieser Begründung beigelegt (Anlage 2 zur Begründung).

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist neben der o.e. Eingriffsermittlung (Untersuchungen zum Verlust von Vegetationsflächen und zum Verlust von Bäumen und Gehölzen) auch eine Einschätzung zu den Kriterien Versiegelung sowie visuelle Wirkungen der Bebauung auf den Landschaftsraum erforderlich.

Versiegelungsbilanz

Ein Eingriff in das Schutzgebiet Boden findet durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes statt, da der Planbereich heute fast vollständig unversiegelt ist. Lediglich Reste des ehemaligen Flugfeldes und von Garagen sowie eine kleine befestigte Straßenfläche sind versiegelt. Die Realisierung des Bebauungsplanes führt zu einer erheblichen Zunahme der Versiegelung.

Landschaftsbild

Bei Realisierung des Bebauungsplanes wird das Landschaftsbild verändert. Allerdings ist eine visuelle Beeinträchtigung angesichts des schon durch die gewerblichen Nutzung in der Umgebung geprägten Zustandes als Folge der geplanten Bebauung nicht zu erwarten.

Zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild sowie auch zur Gestaltung des öffentlichen Raumes entlang der Straßen Am Torney und Am Gleis werden in Bereichen der Gewerbegebiete, die in diesen öffentlichen Raum hineinwirken, zusätzlich zu den grünordnerischen Festsetzungen zur Anlage von bepflanzten Flächen entlang der Grundstücksgrenzen auch Festsetzungen zu Einfriedungen und Werbeanlagen getroffen.

Diese entsprechen den Festsetzungen in anderen Bebauungsplänen im Bereich des Gewerbe- und Industriegebietes Haffeld Süd. Damit soll ein für die Öffentlichkeit erlebbarer homogener Raum geschaffen werden

2.10. Geologische Situation

Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Plangebiet überwiegend aus nichtbindigen und bindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen.

Der obere Grundwasserleiter ist im Plangebiet nach der Hydrogeologischen Karte HK 50 luftbedeckt und deshalb vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.

Der Flurabstand des oberen Grundwasserleiters beträgt nach der HK 50 ≤ 2 m.

Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich nach Nordwesten.

3. Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1. Städtebauliche Zahlen und Werte

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Bruttobauland)		107.700 m²	100	%
1.	Nettobauland GE- Bereich	92.555 m²	85,9	%
2.	Öffentliche Grünfläche	12.234 m²	11,4	%
3.	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	2.651 m²	2,5	%
4.	Gleisanlage	260 m²	0,2	%

3.2. Bodenordnung

Zur Realisierung der Planung sind Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich.

Sollte eine freiwillige Regelung mit den betroffenen Eigentümern nicht möglich sein, so behält sich die Hansestadt Wismar das gesetzliche Verfahren der Umlegung (§ 45 - 79 BauGB) vor.

gebilligt durch Beschluß der Bürgerschaft am: 29.06.2000
ausgefertigt am: 26.09.2000



Dr. Wilcken
Bürgermeisterin
Hansestadt Wismar



Huschner
Amtsleiter Bauamt
u. Abt.-leiter Stadtplanung

Anlage zur Begründung

Auszug aus: „Studie zum Hochwasserschutz der Hansestadt Wismar“
STAUN Rostock Juni 1995

Wasserstände am Pegel Wismar über HN + 1,40 m seit 1872:

Datum	Pegelstand (cm über HN)
-------	-------------------------

13.11.1872	270
25.11.1890	157
19.04.1903	142
31.12.1904	218
30.12.1913	198
09.01.1914	147
07.11.1921	186
02.03.1949	164
11.12.1949	154
04.01.1954	200
14.12.1957	146
14.01.1960	145
12.01.1968	145
15.12.1979	149
12.01.1987	159

Wiederkehrintervall einzelner Wasserstände auf Basis des Zeitraums von 1913 bis 1994

Wiederkehrintervall (Jahre)	Wasserstand (1994) (cm HN)	Wasserstand (2070) (cm HN)
--------------------------------	-------------------------------	-------------------------------

5	138	156
10	157	157
20	175	193
50	198	216
100	216	234
200	233	251

Für Wismar wurde vom STAUN Rostock, Dezernat Küste, der dieser Studie zugrunde
gelegte Bemessungshochwasserstand mit 3,10 m über HN (entspricht 3,20 m über NN)
für das Jahr 2070 festgelegt, der inzwischen in den Generalplan Küstenschutz des Landes
Mecklenburg-Vorpommern übernommen wurde.

ANLAGE 2 ZUR BEGRÜNDUNG

HANSESTADT WISMAR
BEBAUUNGSPLAN NR. 40/96
GEWERBEGEBIET HAFFELD SÜD II

GRÜNORDNERISCHER BEITRAG

AUFTRAGGEBER:

STADTVERWALTUNG WISMAR
STADTPLANUNGSAMT
BEGUINENSTRASSE 4
23966 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. FRIEDEMANN WOLF
DIPL.-ING. (FH) KATJA HÄUSER

AUFGESTELLT:

ROSTOCK, AM 23.11.1998
1. ÄNDERUNG, 04.05.1999
2. ÄNDERUNG, 19.10.1999

INHALTSVERZEICHNIS**Schriftlicher Teil**

		Seite
1	Vorbemerkungen	2
1.1	Aufgabenstellung	2
1.2	Geltungsbereich	2
2	Bestandserfassung	4
2.1	Bebauung	4
2.2	Versiegelte Flächen	5
2.3	Naturräumliche Gegebenheiten	5
2.3.1	Flora	6
2.3.2	Fauna	6
2.3.3	Boden	9
2.3.4	Wasser	9
2.3.5	Luft	10
2.3.6	Landschaftsbild	10
3	Bewertung und Entwicklungskonzept	11
	Auswirkung der Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Schutzgüter sowie Vorschlag von geeigneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	
3.1	Fauna	11
3.2	Flora	12
3.3	Boden	13
3.4	Wasser	13
3.5	Luft	13
3.6	Landschaftsbild	13
3.7	Gebäude	14
3.8	Verkehrsflächen	14
3.9	Gewerbeflächen	14
3.10	Grünflächen	15
4	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	17
	Biotopwerttabelle	18
5	Flächenbilanz	20
6	Grünordnerische Maßnahmen	21
6.1	Festsetzungen	21
6.2	Pflanzenliste	25

Planteil

Bestandsplan M 1:2000

Entwurfsplan M 1:2000

1 Vorbemerkungen

Dieser grünordnerische Beitrag wurde als Ergänzung des Bebauungsplanes erstellt. Als Kartengrundlage standen teilweise Vermessungspläne im Maßstab M 1:1000 zur Verfügung. Die Hauptaussagen zum Zustand vor der Munitionsberäumung wurden aufgrund eines Luftbildes von 1993 getroffen.

Zur Bestandsbewertung wurde die Einbeziehung eines faunistischen Fachgutachtens der Fa. Bioplan, Groß Stove, und in Teilbereichen der Biotopkartierung (auszugsweise) durch das Umweltamt ermöglicht.

1.1 Aufgabenstellung

Das vorliegende Gutachten zum B-Plan Nr.40/96 "Gewerbegebiet Haffeld Süd II" soll die Belange von Landespflege und Naturschutz in die Bauleitplanung integrieren und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festlegen. Nach den Paragraphen 1 und 2 BNatSchG sind die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes so gering wie möglich zu halten und in angemessener Frist zu beseitigen oder auszugleichen.

Zur Einschätzung der Eingriffe ist eine Bestandsaufnahme des Zustandes vor dem Eingriff und eine Bewertung vorzunehmen.

Die gesetzliche Grundlage nach § 8a Abs. 2 BNatSchG begründet ein Ausgleichserfordernis, da bei diesem Vorhaben ein Eingriff in Natur und Landschaft entsteht.

Es ergibt sich ein überdurchschnittlich hohes Maß an notwendigen Ausgleichsmaßnahmen, da allein die großflächige Versiegelung von vorhandenen nicht versiegelten Flächen nicht durch aufwertende Maßnahmen im Geltungsbereich kompensiert werden kann.

Es ist zu prüfen, ob eine Verwirklichung des notwendigen Ausgleichs im Plangebiet überhaupt möglich ist oder ob für einen vollständigen Ersatz Flächen außerhalb des Plangebietes erforderlich sind.

1.2 Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im Nordosten der Stadt Wismar. Es umfaßt Teile der Flurstücke 3720/6, 3720/3, 3708/3 und 3707/7 der Flur 1 sowie der Flurstücke 8 und 9 der Flur 14 der Gemarkung Wismar.

Im Norden und Osten wird der Geltungsbereich von den Grenzen zum Plangebiet 46/97 abgeschlossen. Die westliche Begrenzung des Bearbeitungsgebietes fällt mit der Ostgrenze des bereits aufgestellten B-Planes 41/96 zusammen.

Die Plangebietsgrenze Richtung Osten hat sich im Verlauf der Planung weiter nach Osten verschoben und umfaßt jetzt im Nordosten auch einen Teil des B-Plan-Gebietes 39/96.

Die Fläche des Bearbeitungsgebietes beträgt ca. 10,7 ha.

2 Bestandserfassung

Für die Bestandsbewertung ist der ursprüngliche Zustand von Natur und Landschaft vor dem Eingriff zu erfassen.

Auf Teilen der Fläche wurde bereits eine Munitionsberäumung durchgeführt. Dieses Gutachten stützt sich im wesentlichen auf die Luftbildauswertung und Zusammenfassung von Kartierungen, die vor der Munitionsberäumung angefertigt wurden.

Aufgrund der Tatsache, daß die Beräumung als bauvorbereitende Maßnahme anzusehen ist, muß diese als Teil des Eingriffs gelten. Deshalb kann die derzeitige Erscheinung des Plangebietes nicht als ursprünglicher Zustand angesehen werden. In der Ausgleichsbilanz werden die positiven Aspekte der Munitionsberäumung als Teil der Ausgleichsmaßnahmen angesetzt.

2.1 Bebauung

Im Plangebiet befinden sich noch einige ungenutzte Gebäude. Von einem größeren Lagergebäude (900 m² versiegelte Grundfläche) stehen lediglich einige Umfassungsmauern, die abgebrochen werden.

Weitere Gebäude umfassen eine Grundfläche von 590 m². Somit sind insgesamt 1490 m² Gebäudeflächen vorhanden.

2.2 Versiegelte Flächen

Im Südteil des Bearbeitungsgebietes liegen nach der Erhebung der Verfasser des B-Planes eine Straßenfläche sowie Gleisanlagen.

Insgesamt sind laut Vermessung und Luftbildauswertung zum größten Teil unbefestigte Wegeflächen vorhanden. Diese Flächen gehen in die Bewertung mit ein, obwohl die ursprüngliche Lage nicht mehr feststellbar ist. Die Gesamtfläche beträgt ca. 1900 m².

Außerdem befinden sich im Geltungsbereich ehemalige Rollfeldflächen mit einer Größe von 6900 m².

Auf dem Gelände eines ehemaligen Betonplattenwerkes befinden sich 10628 m² ehemalige Lagerflächen, die aus großformatigen Betonplatten bestehen.

Auf der gesamten ehemaligen Lagerfläche liegen noch Reste von Betonplatten. An verschiedenen Stellen ist bereits Müll auf dem abgelegenen, ungeordneten Gelände abgelagert worden.

2.3 Naturräumliche Gegebenheiten

Zum Zeitpunkt der Begehung waren die größten Teile der Flächen bereits durch die Munitionsbergung verändert und teilweise von Bodenlagern belegt, so daß der ursprüngliche Zustand nicht exakt ermittelt werden kann.

In der folgenden Beschreibung wird jedoch nicht der Zustand zur Zeit der Munitionsberäumung erläutert, sondern der vorherige Zustand rekonstruiert.

Da das Plangebiet 40/96 nur in Randbereichen von einer Biotopkartierung erfaßt wurde, beruhen die Aussagen vorwiegend auf Luftbildanalysen und dem Vergleich mit Aussagen zu benachbarten Flächen.

2.3.1 Flora

An dem vorhandenen Gebäude stehen 22 Pappeln. Der Stammdurchmesser beträgt ca. 0,8 m und der Kronendurchmesser ist mit ca. 8,0 m angegeben.

Weiterhin befinden sich im Nordosten des Plangebietes sowie an der Grenze nach Osten Gehölzbestände und Verbuschungsflächen, die sich außerhalb des Geltungsbereiches fortsetzen.

Der größte Teil der Bearbeitungsfläche wird von Ruderalflächen mit einer Größe von ca. 8,0 ha eingenommen.

Von Norden des Geltungsbereiches schieben sich eine Röhrichtfläche und Naßwiesenbereiche in das Bearbeitungsgebiet.

2.3.2 Fauna

Das EU-Vogelschutzgebiet "Küstenlandschaft Wismar-Bucht" liegt in ca. 200 bis 300m Entfernung nördlich des Plangebietes. Nach Aussagen des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur ist nicht mit einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des EU-Vogelschutzgebietes bezüglich seiner Erhaltungs- und Schutzziele zu rechnen.

Die Fa. Bioplan, Groß Stove, erstellte ein faunistisches Fachgutachten für das B-Plangebiet 40/96 im August 1997. Hier werden Auszüge zu Hinweisen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zitiert (Auszüge kursiv):

Tag- und Nachtfalter

Gesamtartenliste Tagfalter

<u>Dickkopffalter:</u>	Braunkolbiger Dickkopffalter, Schwarzkolbiger Dickkopffalter, Rostfarbiger Dickkopffalter
<u>Weißlinge:</u>	Zitronenfalter, Großer Kohlweißling, Kleiner Kohlweißling, Grünaderweißling, Aurorafalter
<u>Echelfalter:</u>	Tagpfauenauge, Admiral, Distelfalter, Kleiner Fuchs, Landkärtchen, Kleiner Perlmutterfalter
<u>Augenfalter:</u>	Schachbrettfalter, Großes Ochsenauge, Schornsteinfeger, Kleines Wiesenvögelchen, Mauerfuchs
<u>Bläulinge:</u>	Kleiner Feuerfalter, Hauhechel-Bläuling
<u>Widderchen:</u>	Gemeines Blutströpfchen

154 Nachtfalterarten konnten nachgewiesen werden (Gesamtartenliste Nachtfalter siehe Gutachten Bioplan). Eine Art wird in der Roten Liste Mecklenburg-Vorpommern mit Gefährdungsgrad angegeben. Ebenfalls nur eine Art ist nach der Roten Liste der Bundesrepublik Deutschland als gefährdet einzustufen. Drei Arten unterliegen dem

Schutz nach der Bundesartenschutzverordnung. Es wurden keine Arten aus den in den Anhängen der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten beobachtet.

Hinweise zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

"Durch die geplanten Baumaßnahmen werden die Populationen der Arten, die direkt im Bebauungsgebiet ihren Lebensraum besitzen, ausgelöscht. Mit einer ökologisch sinnvollen Gestaltung des geplanten Bebauungsgebietes nach Abschluß der Bauarbeiten (Begrünung) ist eine Minimierung des Eingriffes aus Sicht der hier untersuchten Tiergruppen durchaus möglich.

Wie die Untersuchungen gezeigt haben, konzentrieren sich die meisten festgestellten Arten besonders auf die Trockenbrache. Spezielle Anteile der nach Abschluß der Bauarbeiten verbleibenden nicht bebauten bzw. versiegelten Flächen sollten nach Möglichkeit als nährstoffarme Trockenrasen bzw. Halbtrockenrasen entwickelt werden. Nährstoffarme Trockenbrachen in Gewerbe- und Industriegebieten weisen zum Teil beachtliche Vorkommen gefährdeter Arten auf.

Generell gilt gemäß BNatSchG §8, daß es vor der Umsetzung von Maßnahmen zu Ausgleich und Ersatz gilt, alle Möglichkeiten zur Vermeidung oder Minimierung des Eingriffes auszuschöpfen. Hierher gehören alle Vorkehrungen, die geeignet sind, sowohl in der Bauphase wie auch in der Betriebsphase ein Anlocken der Falter aus angrenzenden Gebieten zu vermeiden.

Abgesehen davon, daß die Baumaßnahmen ohnehin so durchgeführt werden müssen, daß auch angrenzende Bereiche, besonders nördlich des UG, in keiner Weise in Mitleidenschaft gezogen werden (Lage der Baustraßen und Materiallagerplätze), vor allem die Röhrichte und Feuchtgebüsche sind für viele geschützte oder in Mecklenburg-Vorpommern gefährdete Arten ein wichtiger Lebensraum, sind spezielle Vorkehrungen zu treffen, um die zu erwartende Lockwirkung abzuschwächen. So sollte im gesamten Bebauungsgebiet sowie im Umfeld des Bebauungsgebietes darauf geachtet werden, daß bei der Beleuchtung keine HQL-Lampen, sondern Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV/DL oder NAV/SDW-T) Verwendung finden, damit die Nachtfalterarten nicht aus ihren Habitaten gelockt werden.

Um die nördlich des Bebauungsgebietes liegenden Biotope mit ihren entsprechenden Biozönosen auch weiterhin erhalten zu können, wäre im Norden des UG weiterhin eine Abgrenzung in Form eines Erdwalles denkbar. Dieser sollte innerhalb des Bebauungsgebietes angelegt werden. Die Bepflanzung der Wallkrone ist mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen, wie Schlehe, Weißdorn, Hasel und Hundsrose, auszuführen. Die Wallflanken sollten nicht bepflanzt werden und nach Möglichkeit einmal jährlich gemäht werden. Dadurch können sich artenreiche Pflanzengesellschaften, vor allem mit Kräutern, durchsetzen, die wiederum einen geeigneten Lebensraum für viele Arten darstellen.

Eine sinnvolle Ausgleichsmaßnahme außerhalb des UG wäre zum Beispiel, Gebiete des nördlichen Haffeldes, auf denen jetzt Gräser und Schilf dominieren, durch extensive Nutzung bzw. Pflege zu artenreichen, kurzrasigen Pflanzengesellschaften zu entwickeln. Besonders bedeutsame Lebensräume würden durch solche Maßnahmen im Übergang zu Feuchtbereichen oder zur Küste entstehen. Günstig würden sich auch kleingruppige Anpflanzungen von Weichhölzern, bevorzugt Weiden, auswirken. Im Gebiet kommen zahlreiche Schmetterlingsarten vor, denen Weichhölzer als Nahrungsgrundlage dienen."

Heuschrecken

Es wurden 1997 12 Heuschreckenarten im Untersuchungsgebiet festgestellt.

Arten und Schutzstatus

Eichenschrecke, Zwitscherschrecke, Kurzflügelige Schwertschrecke, Roesels Beißschrecke, Bunter Grashüpfer, Gefleckte Keulenschrecke, Feld-Grashüpfer, Weißrandiger Grashüpfer, Nachtigall-Grashüpfer, Brauner Grashüpfer, Gemeiner Grashüpfer

Warzenbeißer (Rote Liste M-V: gefährdet, Kategorie 3),

Hinweise zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

"Auch hier ist zu erwarten, daß durch die geplanten Baumaßnahmen die Populationen der Arten, die direkt im Bebauungsgebiet ihren Lebensraum besitzen, praktisch ausgelöscht werden. Die meisten Heuschreckenarten des Untersuchungsgebietes haben ihren Hauptlebensraum auf der trockenen Brache im nördlichen Teil des UG. Ähnlich wie bei den Lepidopteren gilt deshalb auch für diese Tiergruppe, daß durch eine ökologisch sinnvolle Gestaltung des geplanten Bebauungsgebietes nach Abschluß der Bauarbeiten eine Minimierung des Eingriffes möglich ist. Die bereits bei den Schmetterlingen als sinnvolle Maßnahme aufgeführte Entwicklung von trockenen Sukzessionsflächen nach Abschluß der Bauarbeiten ist auch für die Heuschreckenpopulationen wertvoll. Auch hier gibt es ein Beispiel, daß nährstoffarme Trockenbrachen in Gewerbe- und Industriegebieten zum Teil beachtliche Vorkommen gefährdeter Arten aufweisen. ...

Auch für diese Tiergruppe gilt, daß die Baumaßnahmen so durchgeführt werden müssen, daß auch angrenzende Bereiche, besonders im Norden des UG, in keiner Weise in Mitleidenschaft gezogen werden. Vor allem die Röhrichte und Feuchtgebüsche sind für viele geschützte oder in Mecklenburg-Vorpommern gefährdete Heuschreckenarten ein wichtiger Lebensraum.

Die bereits für die Falter vorgeschlagene Ausgleichsmaßnahme, außerhalb des UG durch extensive Nutzung und Pflege von derzeit verschilften Gebieten artenreiche, kurzrasige Pflanzengesellschaften zu entwickeln, gilt ebenso für die Heuschreckenfauna. Besonders viele wertvolle Biotope für Heuschreckenarten würden durch solche Maßnahmen im Übergang zu Feuchtbereichen oder zur Küste entstehen."

Lurche und Kriechtiere

Arten und Schutzstatus

"Aus der insgesamt geringen Bedeutung für Lurche und Reptilien und dem mittlerweile sehr hohen Beeinträchtigungsgrad ergibt sich die Schlußfolgerung, daß der Ausgleich für Amphibien in dieser Fläche keine hohe Priorität besitzt. Die Anlage von 1 bis 2 Teichen böte allerdings die Möglichkeit einer Wiederansiedlung von Lurchen, wobei der nördliche Teil aufgrund seiner Verbindung zum vorgelagerten Schilfgebiet am geeignetsten erscheint."

Brutvögel

Es wurde das Vorkommen von 3 Vogelarten in 4 Paaren, ausschließlich im Norden, festgestellt.

Arten und Schutzstatus

Art:	Feldlerche (<i>Alauda arvensis</i>)
Schutzstatus nach Bundesartenschutzverordnung:	besonders geschützt
Rote Liste M-V:	-

Art:	Feldschwirl (<i>Locustella naevia</i>)
Schutzstatus nach Bundesartenschutzverordnung:	besonders geschützt
Rote Liste M-V:	-

Art:	Sumpfrohrsänger (<i>Acrocephalus palustris</i>)
Schutzstatus nach Bundesartenschutzverordnung:	besonders geschützt
Rote Liste M-V:	-

Permanente Bodenarbeiten (Munitionsberäumung) im gesamten Untersuchungsgebiet haben jeden Bruterfolg unmöglich gemacht.

Hinweise zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

„Im Hinblick auf den Singvogelbestand wird bei Bebauung im Rahmen der Ausgleichsplanung empfohlen:

- Pflanzung einer kompakten Heckenstruktur entlang der Ostgrenze des Gebietes, parallel zur stillgelegten Gleisanlage als potentiellen Kleinvogellebensraum,*
- Festschreibung des Nordostzipfels als Dauerbrache, das Gebiet ist dann besonders als Nahrungshabitat für Finkenvögel (Stieglitz, Grünfink, Hänfling) außerhalb der Brutzeit von Interesse.“*

2.3.3 Boden

Die bisherige Bodennutzung läßt eine eher negative Gesamteinschätzung des Bodenzustands erwarten. Durch die Nutzung als Schieß- und Flugplatz ist nach der Beräumung von Munition mit noch anderweitig kontaminierten Flächen zu rechnen (Kerosin, Altöl).

Unter den großen, versiegelten Flächen ist ebenfalls mit einem gestörten Bodenleben und Verdichtungen zu rechnen.

Die Bodenstruktur wird durch die Munitionsberäumung verändert.

Auf den ehemaligen Lagerflächen ist Betonschutt aus Betonfertigteilen und Müll verschiedenster Art abgelagert worden.

2.3.4 Wasser

Durch die unmittelbare Nähe zur Ostsee und den geringen Höhenunterschied ist mit einem niedrigen Grundwasserstand zu rechnen.

Im Plangebiet existieren keine offenen Gewässer.

2.3.5 Luft

Durch die Nähe zur Ostsee und die windexponierte Lage ist von einer starken Durchlüftung auszugehen. Bis zum Beginn der Bauarbeiten der angrenzenden Gewerbegebiete waren demnach ungestörte Luftbewegungen ohne schädliche Einflüsse aus dem Gebiet selbst oder der nahen Umgebung zu erwarten. Bei stärkerem Wind aus südlichen Richtungen könnten Salze aus dem Kalihafen bis in das Plangebiet transportiert worden sein.

2.3.6 Landschaftsbild

Das Planungsgebiet kann als nicht mehr genutzter Teil der Kulturlandschaft beschrieben werden. Die ehemals intensive Nutzung als Truppenübungs- und Flugplatz hat ihre Spuren in Form von Versiegelungen und Errichtung von Gebäuden hinterlassen. Höhere Bäume oder Sträucher sind nur vereinzelt in der Fläche oder am Rand vorhanden, da die Nutzung ein Aufkommen oder gezieltes Pflanzen unmöglich machte. Vegetation und Fauna entstanden durch eine normale Sukzessionsentwicklung, die den vorhandenen Standortbedingungen und der Dauer der Nichtnutzung sowie dem Grad der Ungestörtheit entspricht. Das Verfallen der Gebäude läßt nach der Aufgabe der Nutzung ohne gezielten Rückbau oder Nachnutzung den Eindruck von Verwahrlosung aufkommen. Die Fläche ist somit von hoher Eigenart, nicht aber von Schönheit oder Vielfalt geprägt.

3 Bewertung und Entwicklungskonzept

Auswirkungen der Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Schutzgüter sowie Vorschlag von geeigneten Ausgleichs-Maßnahmen

3.1 Fauna

Tag- und Nachtfalter

“Die Populationen der Arten, die direkt im Bebauungsgebiet ihren Lebensraum besitzen, werden durch die vorgesehene Bebauung ausgelöscht. Mit einer ökologisch sinnvollen Gestaltung des geplanten Bebauungsgebietes nach Abschluß der Bauarbeiten (Begrünung) ist eine Minimierung des Eingriffes aus Sicht der hier untersuchten Tiergruppen durchaus möglich.”

Da sich die meisten der vorkommenden Arten auf die Trockenbrache konzentrieren, sollten Anteile der nicht bebauten Flächen zu nährstoffarmen Trockenrasen und Halbtrockenrasen entwickelt werden. Dort können Ersatzlebensräume für die o.g. Tierarten entstehen.

Generell sind vor der Umsetzung von Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz alle Möglichkeiten zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffes auszuschöpfen. Dazu gehören:

- alle Vorkehrungen, die in der Bau- und Betriebsphase ein Anlocken der Nachtfalter aus angrenzenden Gebieten vermeiden. (Lockwirkung abschwächen durch Verwendung von Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV/DL oder NAV/SDW-T) statt HQL-Lampen)
- angrenzende Bereiche, besonders nördlich des UG, im Bestand erhalten und schützen (Lage der Baustraßen und Materiallagerplätze)
- Abgrenzung in Form eines Erdwalles für die nördlich des Bebauungsgebietes liegenden Biotope mit ihren entsprechenden Biozönosen, Anlage innerhalb des Bebauungsgebietes, Bepflanzung der Wallkrone mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen, wie Schlehe, Weißdorn, Hasel und Hundsrose, Wallflanken sollten nicht bepflanzt und nach Möglichkeit einmal jährlich gemäht. Es können sich artenreiche Pflanzengesellschaften, vor allem mit Kräutern, durchsetzen, die einen Lebensraum für viele Arten darstellen.
- Günstig würden sich auch kleingruppige Anpflanzungen von Weichhölzern, bevorzugt Weiden, auswirken. Im Gebiet kommen zahlreiche Schmetterlingsarten vor, denen Weichhölzer als Nahrungsgrundlage dienen.

Heuschrecken

Es ist zu erwarten, daß durch die geplanten Baumaßnahmen die Populationen der Arten, die direkt im Bebauungsgebiet ihren Lebensraum besitzen, praktisch ausgelöscht werden. Die meisten Heuschreckenarten des Untersuchungsgebietes haben ihren Hauptlebensraum auf der trockenen Brache im nördlichen Teil des UG.

Der Eingriff könnte ausgeglichen werden durch:

- ökologisch sinnvolle Gestaltung des geplanten Bebauungsgebietes nach Abschluß der Bauarbeiten
- Entwicklung von trockenen Sukzessionsflächen für die Heuschreckenpopulationen nach Abschluß der Bauarbeiten

Baumaßnahmen sind so durchzuführen, daß auch angrenzende Bereiche, besonders im Norden des UG liegende Röhrichte und Feuchtgebüsche, in keiner Weise in Mitleidenschaft gezogen werden.

Die bereits für die Falter vorgeschlagene Ausgleichsmaßnahme, außerhalb des UG durch extensive Nutzung und Pflege von derzeit verschilften Gebieten artenreiche, kurzrasige Pflanzengesellschaften zu entwickeln, gilt ebenso für die Heuschreckenfauna. Besonders viele wertvolle Biotope für Heuschreckenarten können durch solche Maßnahmen im Übergang zu Feuchtbereichen oder zur Küste entstehen.

Lurche und Kriechtiere

Die vorgefundenen Exemplare sind lediglich zufällig angetroffen worden. Das Lebensraumprofil ist nicht bedeutend für Lurche und Kriechtiere. Lurche könnten jedoch im nördlichen Plangebiet im neu anzulegenden Nasswiesenbereich in kleinen Teichen Refugien finden.

Brutvögel

Es wurde das Vorkommen von 3 Vogelarten in 4 Paaren, ausschließlich im Norden, festgestellt. Ein Bruterfolg dieser Arten ist wegen der Munitionsberäumung auszuschließen. Die vorhandenen Strukturen als Lebensraum für Vögel (Bäume, Strauchgruppen) werden vernichtet.

Der Vorschlag zur Pflanzung einer kompakten Heckenstruktur entlang der ehemaligen Bahnlinie wird nach Osterweiterung der Gebietes nicht mehr verwirklicht werden können, da die stillgelegte Gleisanlage abgebrochen wird und diese Fläche ebenfalls innerhalb der Baugrenzen liegt.

Der Vorschlag der Festschreibung des Nordostzipfels als Dauerbrache konkurriert mit dem Erfordernis des Ausgleichs der geschützten Röhrichtflächen. Das bedeutet, das ein Teil der zur Verfügung stehenden Fläche zur Nasswiese entwickelt wird, ein Teil Ruderalfläche der weiteren Sukzession überlassen wird und eine große Gehölzfläche als Lebensraum für Singvögel und Kleinstlebewesen neu entwickelt werden soll.

3.2 Flora

Die Flora eines Großteils des Gebietes wird im Zuge der Baumaßnahme vernichtet bzw. durch aufwertende Anpflanzungen und Bodenbewegungen überformt werden. Auf den Bebauungsflächen nimmt der Biotopwert durchschnittlich ab, auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nimmt er zu. Langfristig werden die Flächen, auf denen aufwertende Maßnahmen vorgenommen werden, höhere Biotopqualitäten erreichen als die ursprünglich vorhandenen. Demgegenüber stehen die großen Bebauungsflächen, auf denen die Biotopqualität langfristig stark sinkt. Dieses Ungleichgewicht zwischen aufzuwertenden und versiegelten Flächen ist am deutlichsten an der Differenz in der

Biotopwerttabelle zu erkennen. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist der Eingriff in den Naturhaushalt nicht ausgleichbar.

3.3 Boden

Der Boden wurde durch die Munitionsberäumung komplett umgewendet, die Bodenstruktur dadurch verändert. Allerdings überwiegt der positive Aspekt der Munitionsberäumung, die Entfernung von Altlasten macht das Gebiet wieder nutzbar. Der Großteil der Bodenfläche wird versiegelt, dabei ist darauf zu achten, dass der Oberboden vor Beginn der Baumaßnahmen gesichert wird. Der sich dann unter der versiegelten Fläche befindende Boden wird völlig von den Umweltfaktoren Luft und Niederschlagswasser abgeschnitten. In den versiegelten Abschnitten wird kein normales Bodenleben möglich sein. Das Bodenleben in den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird sich entsprechend den Bedingungen, die durch Bepflanzung und Nutzung ergeben, natürlich weiterentwickeln.

3.4 Wasser

Die anfallenden Niederschlagswässer sind möglichst auf dem Gelände zu versickern. Dazu sind naturnahe Rasenmulden zur Regenwasserversickerung auszubilden. Auch die Versickerung in Rigolen ist möglich, um dem Grundwasserhaushalt das anfallende Regenwasser zur Grundwasserneubildung zuzuführen. Die Verdunstung auf den Oberflächen der Gebäude, der befestigten Flächen und des Bodens ist zu fördern, indem möglichst langsamer Abfluß angestrebt wird.

3.5 Luft

Der Zustand von Kleinklima und Luft wird sich durch die großflächigen Versiegelungen so verändern, daß die Erwärmung der bebauten Flächen stärker und die Verdunstung geringer ist als die der vorher vorhandenen unbebauten Flächen. So hat die Umsetzung der Baumaßnahme eine Veränderung des Mikroklimas mit Erhöhung der Temperaturen und Verringerung der Luftfeuchtigkeit zur Folge.

3.6 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist zum Zeitpunkt der Änderung des GOP durch die Errichtung der Hallen und der Türme auf den benachbarten Baugrundstücken in Richtung Ostsee bereits beeinträchtigt. Da die anzunehmenden, geplanten Gebäudehöhen und -ausmaße unter denen der benachbarten, bereits errichteten, liegen, ist davon auszugehen, daß das Landschaftsbild am Standort sich komplett verändert, aber nicht als einziger industriell geprägter Landschaftsteil entsteht. Die Sichtbeziehung zur Ostsee wird weiter beeinträchtigt, der unverbaute Landschaftszug entlang der Küste verkleinert.

3.7 Gebäude

Vorhandene Gebäude werden komplett abgerissen. Die Schuttablagerungen entsorgt. Die Flächen werden durch Abbruch vorläufig entsiegelt.

Zusätzlich zu den Vorgaben zur baulichen Gestaltung der Baukörper wird für die den nördlichen, westlichen und östlichen Grundstücksgrenzen zugewandten Außenwandflächen eine Fassadenbegrünung für fensterlose Wände (größer als 30 m^2) und Wandbereiche mit großen Öffnungsabständen (ab 5 m Öffnungsabstand) vorgesehen.

Hierbei sind Kletter- oder Schlingpflanzen der Pflanzenliste 7 einzusetzen. Je nach Pflanzenauswahl sind in der Gebäudeplanung geeignete Rankhilfen einzubeziehen. Die Dachflächen von Flachdächern bei allen Sozial- und Verwaltungsgebäuden sind mit Dachbegrünungen mit einem Mindestaufbau von 10 cm zu versehen. Das Material ist so auszuwählen, daß ein Wasservorrat mit 30 l/m^2 vorzuhalten ist. In der Bilanz wird von einer Begrünung von 20% der Dachflächen ausgegangen, höhere Anteile an begrünten Dachflächen sind anzustreben.

Es wird darauf hingewiesen, daß bei einem Dachbegrünungsaufbau von ca. 10 cm mit einer um ca. $0,9 \text{ kN/m}^2$ erhöhten Dachlast zu rechnen ist und diese Dachlast bei der Dimensionierung der zur Begrünung vorgesehenen Gebäude einzuplanen ist.

3.8 Verkehrsflächen

Der Grünstreifen zwischen Fahrbahn und Gehweg ist dauerhaft mit Bäumen (Abstand zwischen den Bäumen nicht größer als 14 m) und Sträuchern zu bepflanzen.

Dazu ist neben der Bepflanzung mit Straßenbäumen der Liste 1 eine Strauchunterpflanzung auf mindestens 60 % der Fläche herzustellen. Die Restflächen sind mit Rasenansaat Landschaftsrasen (RSM 7.1.2 mit Kräuterbeimischung) anzulegen.

Für die Außenbeleuchtung sind nur Lampen zu verwenden, von denen eine minimale Lockwirkung für Insekten ausgeht (z.B. NAV/DL oder NAV/SDW-T).

Die umlaufenden Schutzpflanzungen dürfen pro Baugrundstück zweimal für maximal 12 m und einmal für maximal 6 m durch eine Einfahrt unterbrochen werden.

3.9 Gewerbeflächen

Eine Reduzierung der bebauten und damit versiegelten Flächen von den zulässigen 80 % der Gewerbeflächen auf das technologisch bedingte Minimum ist anstrebenswert.

Der Versiegelungsgrad in den gewerblich genutzten Flächen ist so gering wie möglich zu halten.

Für die Flächenbeläge sind nur Materialien zu empfehlen, die eine wenigstens 20%ige Versickerung ermöglichen ($K > 0,8$, z.B. Pflaster mit unvergossenen Fugen.).

Sollte es aufgrund des Umganges mit wassergefährdenden Stoffen notwendig sein, Flächen vollständig zu versiegeln, ist deren Größe auf ein Minimum zu beschränken.

Belastete Abwässer sind über geeignete Abscheidesysteme zu reinigen oder geordnet fachgerecht zu entsorgen.

Grundsätzlich soll angestrebt werden, soviel Niederschlagswasser wie möglich auf dem Gelände zu versickern, um die Grundwasserneubildung nicht zu beeinträchtigen. Auch die langfristigen Kosten für eine Einleitung ins Abwassernetz sprechen für einen möglichst großen Versickerungsanteil auf dem Gelände.

Für die Versickerung auf dem Gelände sind Rasenmulden und Rigolen empfehlenswert.

Für Parkstellflächen und die Feuerwehrezufahrt sind darüber hinaus nur Flächenbefestigungen zulässig, die Versickerung von mindestens 50% des auf diesen Flächen anfallenden Wassers ermöglichen (sickerfähiges Pflaster, Rasenpflaster, Pflaster mit Splittsickerfugen). An den Parkstellflächen sind je 5 PKW-Stellflächen 1 Baum, bzw. pro LKW-Stellfläche 2 Bäume in der Mindestqualität StU 18-20 cm zu pflanzen.

Von Baumaßnahmen nicht unmittelbar betroffene Flächen sind im Bestand zu erhalten bzw. durch geeignete Pflanz- und Pflegemaßnahmen aufzuwerten. Dies gilt auch, wenn diese Flächen in Bereichen liegen, auf denen eine Bebauung oder Versiegelung zulässig wäre.

3.10 Grünflächen

Bei den Grünflächen handelt es sich im Plangebiet um:

3.4.1 die unbebauten Bauflächen auf den Gewerbegrundstücken (GRZ 0,8)

3.4.2 die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Pflanzbindung

Die Flächen (3.4.1) auf den Gewerbegrundstücken sind wie folgt zu begrünen:

Auf Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mindestens 35 Sträucher (mind. 60-100 cm) und 8 Heister (mind. 150-200 cm) aus Liste 2c), sowie je 1 Baum I. und II. Ordnung (mind. StU 16-18 cm) aus Liste 2 a) und b) je 50 m² zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB)

Die von Flächenbelägen freizuhaltenden Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Als Leitarten sind Gehölze der Pflanzenlisten 1b und 2c) in der Mindestgröße 60-100 cm je nach Art mit 1 Stück pro 1,0 bis 1,5 m² zu pflanzen. Der Rasenanteil darf 40 % der Flächen nicht übersteigen und ist nach Liste 5 anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB, § 86 Abs. 1 Nr.4 LBauO M-V)

Pro 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Baum oder pro 150 m² ein kleinkroniger Baum in der Mindestqualität StU 14-16 cm zu pflanzen. Als Leitarten sind Bäume der Pflanzenlisten 2a) und 2b) zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB)

Nicht heimische Gehölze bzw. Nadelgehölze dürfen nicht mehr als 10% der gesamten Baum- bzw. Strauchanteile betragen und nur auf den privaten Grünflächen angepflanzt werden.

Die umlaufende Schutzpflanzung (3.4.2) als Pflanzbindungsfläche ist mit Bäumen und Sträuchern möglichst heimischer standortangepaßter Baum- und Straucharten zu bepflanzen.

Nördlich der Straße im Planungsgebiet zu erhaltende Flächen (3.4.2) sind die Naßwiese (887 m²), die Gehölzfläche (460 m²) und ein Teil der Ruderalfläche (773 m²).

Zwei andere Teile der Ruderalfläche sind für Natur und Landschaft weiter zu entwickeln und aufzuwerten. Es handelt sich um eine Fläche (2490 m²), die zur Naßwiese entwickelt werden soll und eine weitere Fläche (3079 m²), die eine Erweiterung der vorhandenen Gehölzfläche sein soll.

Südlich der Straße wird eine weitere Gehölzfläche (4211 m²) auf einem bisherigen Ruderalstandort neu angelegt.

Unter 3.4.2 genannte Flächen sind in Ihrem Bestand zu erhalten und ggf. durch geeignete Maßnahmen aufzuwerten. Hier sind Aufschüttungen und Abgrabungen mit einer Grundfläche von mehr als 20 m² unzulässig, soweit es sich nicht um Bodenbewegungen zur Gestaltung der Biotope (Vernässung) oder zur Herstellung von naturnahen Anlagen zur Regenwasserversickerung handelt.

4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

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

Unter dem Punkt Einzelbaum wurden die vorhandenen Bäume in ihrer tatsächlichen Kronentrauffläche bewertet. Die Summen der Teilflächen übersteigen jeweils den tatsächlichen Wert der Gesamtfläche des Geltungsbereiches, da die Flächen für Baumkronen (je vorhandener Baum 50 m²) zusätzlich in der darunter liegenden Flächenkategorie enthalten sind.

Als bebaute Fläche wird die maximal überbaubare Fläche zugrunde gelegt.

Da diese Werte bei einer tatsächlichen Bebauung erheblich abweichen können, sind die aus diesen Flächen resultierenden Bewertungsergebnisse als Richtwert zu verstehen.

Die Vernichtung der Schilfröhrichtfläche als besonders geschütztes Biotop (829 m²) wird durch die Vernässung einer vorhandenen Ruderalfläche mit der dreifachen Flächengröße mit Initialpflanzungen für Röhrichtentwicklung (2490 m²) ausgeglichen.

Als positiv in der Ausgleichsbilanz ist auch die Munitionsberäumung zu betrachten. Ausgehend vom Kostenaufwand ist eine umgerechnete Biotopwertsumme in die Berechnung aufgenommen worden.

Analog zur Berechnung für die benachbarten Plangebiete 45 und 46/97 (nach Aussage des STAUN zum betreffenden Gebiet) wurde ein Aufwand von 0,50 DM mit einem Biotopwertpunkt berechnet. Die eingesetzten Kosten basieren auf einer flächenbezogenen Preisangabe des Munitionsbergungsdienstes.

5 Flächenbilanz

Art der Fläche	Bestand	Entwurf
5.1 Bauflächen		
Gebäudegrundfläche	1.490 m ²	
Versiegelte Betriebs- und Lagerflächen	10.628 m ²	
80% der GE-Fläche		70.998 m ²
5.2 Verkehrsflächen		
Bahntrasse	2.053 m ²	257 m ²
unbefestigte Wegeflächen	1.803 m ²	-
ehem. Rollfeldflächen	7.342 m ²	-
neue Straße, z.T. Asphalt	-	969 m ²
5.3 Grünflächen		
Gehölzflächen	1.350 m ²	460 m ²
Gehölzflächen (neu angelegt)		7.290 m ²
Ruderalflächen	80.123 m ²	773 m ²
Röhrichtflächen	829 m ²	
Naßwiesen (Graben)	1.423 m ²	887 m ²
Naßwiesen (neu vernäßt, bisher Ruderalfläche)		2.490 m ²
als Röhrichtersatz		
private Grünfläche (20% der GE-Flächen)	-	17.750 m ²
Extensivdachbegrünung auf Flachdächern		
(20% der versiegelten Grundfläche)		(14.200 m ²)
umlaufende Schutzpflanzung (Gehölze)		5.167 m ²
Geltungsbereich (Summe)	<u>107.041 m²</u>	<u>107.041 m²</u>

Zahlen in Klammern sind in einer anderen Flächenkategorie schon enthalten und gehen nur einmal in die Flächenbilanz ein. In diesem Fall ist die begrünte Dachfläche (14.200 m²) in der maximal bebaubaren Fläche (70.998 m²) enthalten.

Aufgestellt:

Rostock, den 22.09.1999

Katja Häuser

Dipl.-Ing. (FH) Katja Häuser

Planungsbüro **pck**

Dipl.-Ing. Petra-Christiane Krija

Freie Landschaftsarchitektin BDLA

Feldstraße 45 Tel. (0381) 490 6392

18057 Rostock Fax: (0381) 490 6393

6 Grünordnerische Maßnahmen nach § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB Textliche Festsetzungen als Empfehlung zur Übernahme in den B-Plan

6.1 Grünflächen

In als Grünfläche festgesetzten Bereichen sind Aufschüttungen und Abgrabungen mit einer Grundfläche von mehr als 20 m² unzulässig, soweit sie nicht zu Zwecken von Ausgleichsmaßnahmen (Herstellung von Senken zur Röhrichansiedlung) oder zur Errichtung von natürlichen Regenwasserrückhalteanlagen notwendig sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.2 Flächen oder Teile baulicher Anlagen mit Festsetzungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB i.V.m. § 13 (4) LNatSchG)

6.2.1 Die in der Planzeichnung für eine Anpflanzung und deren Erhaltung festgesetzten Flächen sind mit einheimischen standortgerechten Pflanzen und Gehölzen flächendeckend in einem artgerechten Abstand zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.

Offene Baumscheiben für Baumstandorte sind in einer Mindestgröße von 6 m² auszubilden. Die Bäume sind vor Anfahrschäden zu schützen.

6.2.2 Es ist zulässig, die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Planstraßen für jeweils maximal zwei Überfahrten je Grundstück in der Breite von max. 12,00 m zu unterbrechen und dieses Teilstück zu befestigen.
Bei Baugrundstücken, deren Fläche größer als 60.000 m² ist, ist es zulässig, die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Planstraßen zusätzlich für eine weitere Überfahrt in der Breite von max. 6,00 m zu unterbrechen und dieses Teilstück zu befestigen.

6.2.3 Die Straßenbäume an der Planstraße sind mit Bäumen aus der Pflanzliste 1 in einer Mindestqualität StU 18-20 cm zu bepflanzen:

Pflanzliste 1 (Bäume):

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

Der Abstand der Bäume untereinander darf 14 m nicht überschreiten.
Mindestens 60 % der Grünstreifenfläche sind mit Gehölzen aus der Pflanzliste 2 zu bepflanzen:

Pflanzliste 2 (Sträucher):

Hartriegel	Cornus spec.
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
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.

Die übrige Fläche ist mit Landschaftsrassenmischung (RSM 7.1.2) mit Kräuterbeimischung anzusäen und 2 mal jährlich zu mähen.

Artenliste Kräuterbeimischung

Art	Gew. %
Achillea millefolium	0,2
Centaurea jacea	0,1
Centaurea scabiosa	0,1
Chrysanthemum leucanthemum	0,3
Daucus carota	0,1
Dianthus carthusianorum	0,2
Galium mollugo	0,1
Galium verum	0,1
Leontodon spec.	0,1
Plantago lanceolata	0,1
Pimpinella saxifraga	0,1
Salvia pratensis	0,2
Sanguisorba minor	0,2
Lotus corniculatus	0,3
Medicago lupulina	0,2
Onobrychis viciaefolia	0,8

(*Kräuterbeimischung zu Lasten von Festuca ovina, evtl. fehlende Arten sind nicht zu ersetzen, Summe verringert sich entsprechend)

6.2.4 Auf Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mindestens 35 Sträucher (mind. 60-100 cm) und 8 Heister (mind. 150-200 cm) aus Liste 2 sowie je ein Baum I. und II. Ordnung (mind. StU 16-18 cm) je 50 m² aus Pflanzliste 3 und 4 zu pflanzen:

Pflanzliste 3 (Bäume I. Ordnung):

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Gem. Roßkastanie	Aesculus hippocastanum
Gem. Esche	Fraxinus excelsior
Pappeln	Populus spec.
Stiel-Eiche	Quercus robur
Rot-Eiche	Quercus rubra
Winter-Linde	Tilia cordata

Pflanzliste 4 (Bäume II. Ordnung)

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus

Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Birne	<i>Pyrus communis</i>

6.2.5 Die von Flächenbelägen freizuhaltenen Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Als Leitarten sind Gehölze der Pflanzenlisten 2 und 5 in der Mindestgröße 60-100 cm je nach Art mit 1 Stück pro 1,0 bis 1,5 m² zu pflanzen.

Pflanzliste 5 (Sträucher)

Zwergmispel	<i>Cotoneaster</i>
Kriechspindel	<i>Euonymus fortunei</i>
Mahonie	<i>Mahonia aquifolium</i>
Geißblatt	<i>Lonicera pileata</i>
Rosen	<i>Rosa spec.</i>

Die restlichen Flächen sind mit Landschaftsrasenmischung (RSM 7.1.2) mit Kräuterbeimischung anzusäen und 2 mal jährlich zu mähen.

6.2.6 Pro 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Baum oder pro 150 m² ein kleinkroniger Baum in der Mindestqualität StU 14-16 cm zu pflanzen. Als Leitarten sind Bäume der Pflanzenlisten 3 und 4 zu verwenden.

6.2.7 Auf den Stellplatzflächen im Freiraum ist je sechs angefangene Stellplätze ein großkroniger Baum in der Mindestqualität StU 14-16 cm zu pflanzen. Als Leitarten sind Bäume der Pflanzenlisten 3 und 4 zu verwenden. Die Befestigung der Stellplatzflächen hat mit offenporigen Materialien zu erfolgen. Zulässig sind Rasengittersteine und Pflaster auf Fuge.

6.2.8 Flachdächer von Büro-, Verwaltungs- und Sozialgebäuden sind als Extensivgründächer auszuführen. Es ist ein fachgerechter, mindestens zweischichtiger Aufbau nach DIN 4095 und FLL-Richtlinien mit einer dauerhaften Begrünung mit Pflanzen der Liste 6 anzulegen.

Pflanzliste 6 (Extensivgründach):

Heide-Nelke	<i>Dianthus deltoides</i>
Feder-Nelke	<i>Dianthus plumarius</i>
Regenbogen-Schwinge	<i>Festuca amethystea</i>
Habichtskraut	<i>Hieracium pilosella</i>
Schillergras	<i>Koeleria glauca</i>
Felsennelke	<i>Petrorhagia saxifraga</i>
Weißer Mauerpfeffer	<i>Sedum album</i>
Tripmadam	<i>Sedum reflexum</i>
Teppich-Sedum	<i>Sedum spurium</i>
Dachwurz	<i>Sempervivum-Hybriden</i>

6.2.9 Die den nördlichen, westlichen und östlichen Grundstücksgrenzen zugewandten Außenwandflächen von mehr als 30 m² (fensterlos oder mit einem Fensteröffnungsabstand von mehr als 5,0 m) sind mit mindestens einer

Kletterpflanze je 1,0 m Wandlänge zu begrünen. Es sind Schling- und Kletterpflanzen der Pflanzliste 7 zu verwenden.

Pflanzliste 7 (Pflanzen zur Fassadenbegrünung):

Scheinrebe	<i>Ampelopsis brevipedunculata</i>
Jasmintrumpete	<i>Campsis radicans</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Jungfernrebe	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus tricuspidata</i>
Schling-Knöterich	<i>Polygonum aubertii</i>

6.2 Listen der empfehlenswerten Arten

Pflanzliste 1 (Straßenbäume):

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

Pflanzliste 2 (Sträucher):

Hartriegel	Cornus spec.
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
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.

Pflanzliste 3 (Bäume I. Ordnung):

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Gem. Roßkastanie	Aesculus hippocastanum
Gem. Esche	Fraxinus excelsior
Pappeln	Populus spec.
Stiel-Eiche	Quercus robur
Rot-Eiche	Quercus rubra
Winter-Linde	Tilia cordata

Pflanzliste 4 (Bäume II. Ordnung)

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Weißdorn	Crataegus monogyna
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Birne	Pyrus communis

Pflanzliste 5 (Sträucher)

Zwergmispel	Cotoneaster
Kriechspindel	Euonymus fortunei
Mahonie	Mahonia aquifolium
Geißblatt	Lonicera pileata
Rosen	Rosa spec.

