

Entwurfsbegründung

(§ 9 (8) BauGB)

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19/91/3

„Wohngebiet Redentin Ost“



1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1 Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 19/91/3 " Wohngebiet Redentin Ost" ist seit dem 22.11.2003 rechtskräftig.

Am 30.04.2009 beschloss die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar die Aufstellung eines Planänderungsverfahrens zur 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes.

Das Änderungsverfahren wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 2,45 ha.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Wismar Nord.

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

Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die Grenze zur Kleingartenanlage und durch das Flurstück 4084/3

im Osten: durch eine Linie in ca. 100 m Entfernung westlich der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 19/91/3

im Süden: durch die nördlichen Flurstücksgrenzen der Grundstücke nördlich des Reusenweges

im Westen: durch die Inselstraße

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke bzw. Teile von folgenden Flurstücken: 4109/1, 4109/2, 4109/3, 4109/4, 4109/5, 4109/6, 4109/7, 4109/9, 4110/5, 4110/6, 4110/7, 4110/8, 4110/9, 4110/10, 4110/11, 4110/12, 4110/13, 4110/14, 4110/15, 4110/17, 4110/18, 4110/19, 4110/20, 4110/21, 4110/22, 4110/23, 4110/24, 4110/25, 4110/26, 4110/28, 4110/29, 4110/30, 4110/31, 4110/32, 4110/33, 4110/34, 4110/35, 4110/36, 4110/37, 4110/38, 4110/39, 4110/40, 4110/41, 4110/42, 4111/5 und 4116/7.

1.3 Einordnung der Planung

Das Plangebiet befindet sich auf einer im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als Wohnbaufläche ausgewiesenen Fläche. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 19/91/3 erfolgte

eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet. Eine Änderung der Art der baulichen Nutzung ist nicht vorgesehen.

Die beabsichtigte Planung entspricht der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan.

1.4 Planungsabsichten und Ziele

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19/91/3 ist die Bildung eines eigenständigen, in sich funktionsfähigen und städtebaulich abgerundeten Bereiches entlang der Planstraße B 1.

Hierzu sind insbesondere erforderlich: die Änderung der Zweckbestimmung Fußgängerbereich in Verkehrsberuhigter Bereich (Planstraße B 1) sowie eine geringfügige Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche zur Anbindung an die Inselstraße.

Die Bebauung der Grundstücke an der Planstraße B 1 (Straße Netzweg) wurde bereits größtenteils entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes realisiert. Der Erschließungsträger beabsichtigt nun, die Erschließung dieses Bauabschnittes abzuschließen und die öffentlichen Anlagen an die Hansestadt Wismar zu übergeben.

Da die vorgesehene Erschließung dieses Bereiches über die Straßen Inselstraße, Landgang und Planstraße B kurzfristig nicht zu realisieren ist, soll durch die Änderung des Bebauungsplanes eine städtebaulich selbständige Nutzung der Wohngrundstücke am Netzweg ermöglicht werden. Hierzu wird eine zusätzliche direkte verkehrliche Anbindung an die Inselstraße benötigt, die bisher als Fußgängerverbindung im Bebauungsplan festgesetzt ist und als provisorische Zufahrt genutzt wird. Ein Ausbau gemäß der gesetzlichen Vorschriften ist vorgesehen, eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Bei einer späteren Realisierung der Erschließung über den Landgang und die Planstraße B ist die ursprüngliche Lösung umzusetzen und ggf. die direkte Anbindung des Netzweges an die Inselstraße nur für den Fußgänger- und Radverkehr freizugeben.

Um einen Teilabschluss der Baumaßnahmen zu ermöglichen ist zudem der naturschutzrechtliche Ausgleich für die bereits durchgeführten Baumaßnahmen abschließend zu ermitteln und durchzuführen.

2. Planinhalt

Anbindung der Planstraße B1 (Netzweg) an die Inselstraße

Die Erschließung der Wohnbebauung am Netzweg erfolgt ausgehend von der Inselstraße über den verkehrsberuhigten Bereich (Planstraße B 1). Die ursprünglich festgesetzte Wendeanlage kann entfallen. Die Fläche wird nun größtenteils als öffentliche Grünfläche (Wiese) festgesetzt.

An der Planstraße sind drei öffentliche Stellplätze einzuordnen.

Kreisverkehr / Wendeanlage

Zwischen den Planstraßen B 1 und B wird eine Fläche von 21,5 m x 21,5 m zur Aufnahme einer kleinen Kreisverkehrsanlage festgesetzt. Vor Realisierung der Planstraße B dient sie als Wendeanlage.

Fuß- und Radweg

Die ursprünglich als öffentliche Grünverbindung festgesetzte Fläche zwischen der Kleingartenanlage nördlich des Plangebietes und dem Reusenweg wird als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt. Der Ausbau erfolgt im Zuge der Erschließungsarbeiten für den Bereich am Netzweg.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich für die im Bereich am Netzweg erfolgten Eingriffe insbesondere durch die Versiegelung zuvor unbebauter Flächen erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung sowie auf der öffentlichen Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Sportplatz (Bolzplatz) bzw. Ausgleichsfläche im nordöstlichen Teil des Plangebietes entsprechend der Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 19/91/3.

Nach Durchführung der im Plangebiet der 1. Änderung festgesetzten Maßnahmen (Anlage von privaten Gärten, teilweise mit Heckenbe-

pflanzung; Anlage von Verkehrsgrün und Pflanzung von 10 Laubbäumen im öffentlichen Verkehrsraum; Gestaltung von zwei öffentlichen Grünfläche) wird der naturschutzrechtliche Eingriff zu ca. 60 % ausgeglichen (siehe Anlage 1).

Da innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung nur ein Teil des erforderlichen Kompensationsbedarfs erreicht wird, sind außerhalb des Geltungsbereiches die bereits im bestehenden Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen anteilig zu realisieren. Bei Nichtrealisierung der anteilig zu leistenden Ausgleichsmaßnahmen ist eine entsprechende Geldleistung zu erbringen. Diese Regelung wird Bestandteil des Erschließungsvertrages.

Ermittlung der anteiligen Kosten für Ausgleichsmaßnahmen

Lt. Kostenschätzung betragen die Netto-Gesamtkosten der Grünordnungsmaßnahmen auf den neu zu schaffenden öffentlichen Grünflächen (Ausgleichsmaßnahmen) einschließlich Grunderwerb und Planungskosten ca. 438 T€ (siehe Anlage 2). Diese Maßnahmen sind erforderlich als naturschutzrechtlicher Ausgleich für die Errichtung des gesamten Wohngebietes lt. Bebauungsplan, d.h. neu geplante Wohn- und Mischgebiete in einer Größenordnung von 67.239 m² und öffentliche Verkehrsfläche (geplant) 7.542 m², gesamt 74.781 m².

Auf den Bereich der 1. Änderung entfallen hiervon 20.164 m² Bauflächen (Nettobauland) und 2.969 m² Verkehrsflächen (siehe Pkt. 3 der Begründung), also insgesamt 23.133 m². Dies entspricht ca. 30,9 % der Neubebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19/91/3.

Somit sind als Ausgleich für die Baumaßnahmen im Plangebiet der 1. Änderung ca. 30,9 % der erforderlichen Gesamtkosten für die Maßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen zu erbringen, d.h. ca. 135,5 T€. Davon werden durch Realisierung aller festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen innerhalb der 1. Änderung bereits 80,4 T€ geleistet. Weiterhin zu erbringen sind Ausgleichsmaßnahmen im Wert von ca. 55,1 T€.

3. Städtebauliche Zahlen und Werte

Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes
(Bruttobauland) **2,45 ha 100 %**

1. Nettobauland 2,02 ha 82,62 %

Wohngebiet (WA) 1,81 ha

WA 1 0,23 ha

WA 2 0,18 ha

WA 3 0,63 ha

WA 4 0,60 ha

WA 6 0,16 ha

WA 7 0,06 ha

Mischgebiet (MI) 0,21 ha

MI 4 0,09 ha

MI 5 0,12 ha

2. Öffentliche Verkehrsflächen 0,3 ha 12,16 %

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

Verkehrsberuhigter Bereich (Planstraße B 1) 0,67 ha

Fuß- und Radwege 0,03 ha

3. Öffentliche Grünflächen 0,13 ha 5,21 %

Wiese 0,04 ha

Spielplatz 0,08 ha

Grünstreifen/-weg 0,01 ha

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft am:
ausgefertigt am:

Dr. Wilcken
Bürgermeisterin
Hansestadt Wismar

ANLAGE 1

GRÜNORDNUNG Stand: Juli 2009

3 Allgemeine Angaben

Die Hansestadt Wismar beabsichtigt, den bestehenden Bebauungsplan „Wohngebiet Redentin Ost“ zu ändern.

In der vorliegenden 1. Änderung erstreckt sich der Plangeltungsbereich auf den nördlichen Teil des ursprünglichen Plangebietes.

Plangebietsgröße der 1. Änderung: ca. 24.500 m²

Mit den geplanten Baumaßnahmen sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die gemäß der Naturschutzgesetzgebung zu minimieren und zu kompensieren sind.

Nachfolgend werden die mit dem Bauvorhaben verbundenen Eingriffe sowie die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen erläutert und dargestellt.

2.0 Eingriffs- Ausgleichsermittlung

2.1 Eingriffsdarstellung

Der aufgestellte Bebauungsplan weist Wohn- und Mischgebietsflächen mit einer Grundflächenzahl von 0,3 bis 0,4 aus.

Die geplante Bebauung auf den ausgewiesenen Bauflächen ist mit folgenden Beeinträchtigungen verbunden:

- . Die vorhandene Vegetation wird im Bereich der Baugrenzen beseitigt oder als Garten- und Hoffläche in ihrer Funktion verändert.
- . Die Oberflächen werden versiegelt oder teilversiegelt.
- . Mit den geplanten Bebauungen und den damit im Zusammenhang erforderlichen Gehölzrodungen sind Eingriffe in geschützte Gehölze und das Ortsbild verbunden.

Entsprechend dem Bundesnaturschutz-Gesetz § 18 und dem Landes-Naturschutzgesetz von Mecklenburg-Vorpommern § 14 stellen die Neuversiegelungen von Oberflächen durch die Baumaßnahmen und die Rodung von geschützten Gehölzen erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild dar, die bei Nichtvermeidbarkeit minimiert und durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden müssen.

Flächenbilanz des Bestandes mit den geplanten Beeinträchtigungen

EINGRIFFSFLÄCHE

Bestand - Biotoptyp Eingriffe:	Lehmacker Versiegelung durch die Bebauung und Straßenausbau Funktionsverlust	9.206 m ² 12.904 m ²
Bestand – Biotoptyp: Eingriffe:	Mesophiler Staudensaum (Ackerrand) Funktionsverlust	1.730 m ²
Bestand – Biotoptyp:	Teilversiegelter Weg Entsiegelung	460 m ²

EINGRIFFSFLÄCHE 24.300 m²

Das Planungsvorhaben sieht in der Flächenbilanz folgendermaßen aus:

PLANUNG

Netto-Bauland

Bebaute Flächen	6.946 m ²
Private Grünflächen	11.648 m ²
Private Gärten mit Festsetzungen	1.590 m ²

Öffentliche Verkehrsflächen

Versiegelte Flächen	2.260 m ²
Teilversiegelte Flächen	280 m ²

Öffentliche Grünflächen

Flächen mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	
Öffentliche Grünfläche	594 m ²
Spielplatz	720 m ²
Verkehrsrgrün mit Festsetzungen zur Bepflanzung	262 m ²

2.2 Ausgleichsdarstellung

Ausgehend von BNatSchG § 18 und dem LNatSchG von Mecklenburg-Vorpommern § 15 bedingt der vorgenommene Eingriff in Natur und Landschaft die Festsetzung von Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen.

Es ist davon auszugehen, dass die bereits festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich und zur Minimierung der Eingriffe in gleicher Weise für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19/91/3 bindend sind.

Folgende Maßnahmen der Grünordnung sind Bestandteil der Festsetzungen des Gesamt- Bebauungsplanes:

Grünordnungsmaßnahmen

1.0 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 und Abs. 6 , Nr. 20 BauGB)

- 3.2 Als landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahme ist die an der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze befindliche Ackerfläche, Fläche 1, als naturnaher Bereich mit Wiesen zonen und großräumigen Gehölzpflanzungen zu gestalten.
Durch Aushagerung sind in natürlicher Sukzession artenreiche Wiesen zu entwickeln.
Als Initialmaßnahme sind großräumig Baum- und Strauchgruppen zu pflanzen, die zur Eingrünung der baulichen Strukturen beitragen und einen naturnahen Übergang zu den angrenzenden Landschaftsräumen bilden.

Wiesen:	Abmagerung des Standortes durch Kiesauftrag
Pflegeregime:	1 x jährliche Mahd ab Mitte September Das Schnittgut ist abzutransportieren. Jeglicher Einsatz von chemischen Stoffen und Düngemitteln hat zu unterbleiben.
Baum- und Strauchpflanzungen:	Gehölzarten siehe Pflanzenlisten

Entwicklungspflege 2 Jahre

Die Pflanzungen sind langfristig ist als waldartige Bestände, unter Einbeziehung natürlicher Sukzessionsprozesse, zu entwickeln.

Jeglicher Einsatz von chemischen Stoffen und Düngemitteln hat zu unterbleiben.

- 3.3 Im nördlichen Teil des Baugebietes, Fläche 2, ist im Zusammenhang mit dem geplanten öffentlichen Tobepplatz ein naturnaher Bereich zu gestalten.

Der Bereich ist durch Baum- und Strauchpflanzungen, sowie einem Erdwall an der westlichen Seite, in landschaftlicher Form abzugrenzen und zu strukturieren. Die offenen Flächen sind als Wiesenflächen in natürlicher Sukzession zu entwickeln.

Wiesen: Abmagerung des Standortes durch Kiesauftrag
Als Initialmaßnahme ist Landschaftsrasen mit Kräutern anzusäen.

Pflegeregime: 1 x jährliche Mahd ab Mitte September
Das Schnittgut ist abzutransportieren
Jeglicher Einsatz von chemischen Stoffen und Düngemitteln hat zu unterbleiben.

Baum- und Strauchpflanzungen: Gehölzarten siehe Pflanzenlisten
Entwicklungspflege 2 Jahre
Die Pflanzungen sind langfristig ist als verdichtete Gehölzbestände, unter Einbeziehung natürlicher Sukzessionsprozesse, zu entwickeln.
Jeglicher Einsatz von chemischen Stoffen und Düngemitteln hat zu unterbleiben.

- 3.4 Die vorhandene, gem. LNatSchG Mecklenburg-Vorpommern geschützte und zu erhaltende Strauchhecke an der Nordseite des Plangebietes, Fläche 3, ist entsprechend der ursprünglichen Bestandsform zu ergänzen. Es ist eine 3-reihige Strauchhecke mit Überhältern auf einer Länge von insgesamt 115 lfm zu pflanzen.

Gehölzarten: Siehe Pflanzenlisten
Entwicklungspflege 2 Jahre

- 1.4 Eine Brachlandfläche an der südlichen Plangebietsgrenze, Fläche 4, ist als Obstwiese zu entwickeln.

Die Fläche ist mit Obsthochstämmen in alten Obstsorten zu bepflanzen, so dass eine Bestandsdichte von 100 m² pro Baum erreicht wird. Die Fläche ist in natürlicher Sukzession als Wiese zu entwickeln.

Wiese: Als Initialmaßnahme ist Landschaftsrasen mit Kräutern anzusäen

Pflegeregime: 1 x jährliche Mahd ab Mitte September
Das Schnittgut ist abzutransportieren
Jeglicher Einsatz von chemischen Stoffen und Düngemitteln hat zu unterbleiben.

2.0 MASSNAHMEN ZUR GESTALTUNG DES BAUGEBIETES UND ZUR MINIMIERUNG DER EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- 3.2 Auf den zur Bepflanzung festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind zur Abgrenzung der unterschiedlichen Funktions- und Nutzungsräume und zur Strukturierung des Wohngebietes Bäume und Sträucher zu pflanzen.

Gehölzarten: Siehe Pflanzenlisten

Pflanzgrößen: Bäume 16-18 cm Stammumfang Sträucher 60-100 cm

- 3.3 Auf den zur Bepflanzung festgesetzten privaten Flächen sind 3 m breite Strauchhecken zu pflanzen. Für die Erstbepflanzung ist je 1,5 m ein Strauch zu pflanzen. In die Pflanzung ist je Grundstück ein Hochstamm zu integrieren.
Gehölzarten: Siehe Pflanzlisten
Pflanzgröße: Bäume 16-18 cm Stammumfang Sträucher 60-100 cm
- 3.4 Die Verkehrsflächen im verkehrsberuhigten Bereich sind einseitig mit Bäumen in einem Abstand von max. 30 m zu bepflanzen.
Pro Baum ist eine mind. 10 m² große Fläche vorzusehen, die mit bodendeckenden Gehölzen oder Stauden zu bepflanzen oder mit Rindenmulch abzudecken ist. Die Flächen sind vor dem Überfahren zu sichern.
Gehölzarten: siehe Pflanzliste
Pflanzgröße: 16-18 cm Stammumfang
- 3.5 Entlang der Planstraße A und am Landgang sind einseitig Anpflanzungen im Wechsel mit öffentlichen Parkflächen vorzunehmen.
Es sind Laubbäume in einem Abstand von 13-15 m zu pflanzen.
Die Baumstandorte sind mit bodendeckenden Gehölzen oder Stauden zu bepflanzen oder mit Rindenmulch abzudecken. Die Flächen sind vor dem Überfahren zu sichern.
Gehölzarten: siehe Pflanzliste
Pflanzgröße: 16-18 cm Stammumfang
- 3.6 Die Stellflächen der öffentlichen Parkplätze sind zur Minimierung der Eingriffe mit Rasengittersteinen zu befestigen.

3 ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Nr. 25a – 25b BauGB)

- 3.1 Die zur Erhaltung festgesetzte Strauchhecke und die Einzelbäume sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase gem. der DIN-Vorschriften zu schützen.
- 3.2 Als Ausgleich für die zu rodenden, gem. der „Verordnung zum Schutz der Bäume und Sträucher“ der Stadt Wismar geschützten Bäume, sind insgesamt 5 Bäume im Bereich der Fläche 1, siehe auch Grünordnungsmaßnahme 1.1, zu pflanzen.
Gehölzarten: siehe Pflanzliste
Pflanzgröße: 16-18 cm Stammumfang
- 3.3 Es wird festgesetzt, dass für die gemäß Pflanzgebot anzupflanzenden Bäume und Sträucher nur die Arten laut Pflanzenliste in den ausgewiesenen Pflanzgrößen zu pflanzen sind.
Die Gehölze sind entspr. der geltenden DIN-Normen zu pflanzen.
Alle Maßnahmen sind durch den Vorhabensträger bis zur Baufertigstellung zu realisieren, zu pflegen und bei Ausfall ist Ersatz zu pflanzen.

Für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes ist folgende Ergänzung aufzunehmen:

- **Da innerhalb des Geltungsbereiches nur ein Teil des erforderlichen Kompensationsbedarfs erreicht wird, sind außerhalb des Geltungsbereiches die bereits im bestehenden Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen anteilig zu realisieren.**
- **Bei Nichtrealisierung der anteilig zu leistenden Ausgleichsmaßnahmen ist eine Geldleistung zu erbringen.**

3.0 Bilanzierung der Eingriffe und der Ausgleichsmaßnahmen für den 1. Änderungsbereich

Mit dem geplanten Bauvorhaben sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen verbunden, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich oder nachteilig beeinträchtigen.

Gem. dem Landesnaturschutzgesetz von Mecklenburg-Vorpommern § 14 stellen diese Beeinträchtigungen erhebliche Eingriffe dar, die bei Nichtvermeidung zu minimieren sind und durch landschaftspflegerische Maßnahmen, gem. § 15 LNatSchG M-V, ausgeglichen werden müssen.

Entsprechend der Bestandsbewertung ist davon auszugehen, dass vorwiegend Funktionen von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild betroffen sind.

Qualifizierte landschaftliche Freiräume liegen nicht vor.
Faunistische Sonderfunktionen sind nicht zu berücksichtigen.

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung bildet die Basis für den nachfolgenden Abwägungsvorgang, in dem über die Zulässigkeit eines Eingriffs entschieden wird.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt auf Grundlage der Biotoptypenerfassung und der damit verbundenen Bewertung gem. der Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“.

Die Eingriffe auf die Schutzgüter Luft, Grundwasser, Boden und Landschaftsbild werden nicht gesondert bewertet. Die mit den Eingriffen auf die abiotischen Faktoren wie Boden, Wasser und Luft verbundenen Beeinträchtigungen, werden im Zusammenhang mit den Biotoptypen, als Indikator für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, betrachtet und bewertet.

Bei der Ermittlung des Kompensationserfordernisses ist zu berücksichtigen, dass sich die Planungsflächen bereits in vorbelasteten Bereichen befinden. Der Beeinträchtigungsgrad wird bestimmt durch den Abstand zu vorhandenen Störquellen und vorbelasteten Bereichen.

Im Plangebiet beträgt der mittlere Abstand zu Störquellen wie Kleingartenanlagen, Einzelgrundstücken und Straßen im Mittel 50 Meter, so dass ein Korrekturfaktor von 0,75 wirksam wird, durch den sich das Flächenäquivalent reduziert.

Bei den Bewertungen der einzelnen Eingriffe sowie der Ausgleichsmaßnahmen wurde auf die Werte der bereits vorliegenden Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung des Gesamtbebauungsplanes zurückgegriffen.

Bilanzierung nach "Hinweise zur Eingriffregelung" 1. Änderung
Erstellt vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern
Wohngebiet Redentin Ost -Stand Juli 2009

Biotoptyp	Fläche m ²	Wert	Kompensations- erfordernis	Beeinträch- tigungs- faktor	Korrigierter Kompensationsfaktor	Flächen- äquivalent
BESTAND						
Lehmacker	22.110	1	1	0,75	0,75	16.582,50
Mesophiler Stau- densaum Ackerrand	1.730	1	1,5	0,75	1,125	1.946,25
Teilversiegelte We- ge	460	0	0,3	0,75	0,225	103,50
Neu teil zu versie- gelnde Fläche mit dem Bauvorhaben	280	Gesamtfläche x Versiegelungsfaktor 0,2				56,00
Neu zu versiegelnde Fläche mit dem Bauvorhaben	9.206	Gesamtfläche x Versiegelungsfaktor 0,5				4.603,00
BESTAND Flächenäquivalent						23.291,25
GESAMT						

Biotoptyp	Fläche m ²	Wert	Kompensations- faktor	Wirkungs- faktor	Korrigierter Kompensationsfaktor	Flächen- äquivalent m ²
PLANUNG						
Private Gärten . Planung	11.648	0	0,8	0	0,8	9.318,40
Private Gärten mit Festsetzungen He- cken	1.590	2	2,5	0,6	1,5	2.385,00
. Geplante Wege, teilversiegelt	280	0	0,3	0	0,3	84,00
Verkehrsgrün mit Festsetzungen zur Bepflanzung	262	1	1	0	1	262,00
Pflanzung 10 Stück Laubbäume a 25 m ²	250	2	2	0,8	1,6	400,00

Öffentliche Grünfläche mit Festsetzungen zur Bepflanzung	594	2	2,5	0,6	1,5	891,00
Öffentliche Grünanlage Spielplatz	720	1	1	0	1	720,00
Zu entsiegelnde Fläche mit dem Bauvorhaben	460	Gesamtfläche x Entsiegelungsfaktor 0,2				92,00
PLANUNG Flächenäquivalent						
GESAMT						14.152,40

Gegenüberstellung

Eingriffsbewertung- Ausgleichsbedarf **23.291,25 m² Flächenäquivalent**

Planungsbewertung mit den festgesetzten Maßnahmen der Grünordnung **14.152,40 m² Flächenäquivalent**

Damit sind ca. 60 % der naturschutzrechtlichen Eingriffe ausgeglichen.

ANLAGE 2

BEBAUUNGSPLAN NR. 19/91/3 KOSTENSCHÄTZUNG GRÜNORDNUNGSMASSNAHMEN

ERMITTLUNG DER NETTO-GESAMTKOSTEN

	Netto-Baukosten öffentliche Grün- flächen in €	Planungskosten in €	Grunderwerbs- kosten in €	Gesamtkosten öffentliche Grün- flächen in €
Geltungsbereich 1. Änderung	56.874,30	5.687,00	17.808,00	80.369,30
Bebauungsplan 19/91/3 au- ßerhalb 1. Änderung	173.939,00	17.393,90	166.325,23	357.658,13
Gesamt				438.027,43
davon 30,93 % (= Anteil der Bauflächen im Bereich der 1. Änderung im Verhältnis zur Gesamtneubaufäche)				135.481,88
zu realisieren im Bereich der 1. Änderung				80.369,30
noch erforderlich als Ausgleich für Baumaßnahmen im Be- reich der 1. Änderung				55.112,58

Kostenschätzung der zu realisierenden Grünordnungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung

MASSNAHME Preis	Menge	Einzel-Preis	Gesamt-
GRÜNORDNUNGSMASSNAHME NR. 2.1			
Pflanzung Bäume und Sträucher			
. Mähen des Bewuchses	594 m ²	0,20 €	118,80 €
. Bodenauftrag, Bodenlockerung und Planierung	594 m ²	5,20 €	3.088,80 €
. Ansaat mit Landschaftsrasen Einschl. Fertigstellungspflege	494 m ²	1,10 €	543,40 €
. Pflanzung von Sträuchern Einschl. 2-jähriger Entwicklungspflege	100 m ²	9,50 €	950,00 €
. Pflanzung von Bäumen Einschl. Fertigstellungspflege	5 Stück	300,00 €	1.500,00 €

GRÜNORDNUNGSMASSNAHME NR. 2.3

Pflanzung einer Baumreihe

an den verkehrsberuhigten Straßen

. Mähen des Bewuchses	262 m ²	0,20 €	52,40 €
. Bodenauftrag, Bodenlockerung und Planierung	262 m ²	5,20 €	1.362,40 €
. Pflanzung von Gehölzen oder Stauden Einschl. Fertigstellungspflege und 2-jähriger Entwicklungspflege	260 m ²	9,50 €	2.470,00 €
. Pflanzung von Hochstämmen einschl. 2-jähriger Entwicklungspflege	30 Stück	400,00 €	12.000,00 €

GESTALTUNGSMASSNAHMEN

Errichtung eines Kleinkinderspielplatzes

. Pflanzung Bäume und Sträucher

. Mähen des Bewuchses	830 m ²	0,20 €	166,00 €
. Bodenauftrag, Bodenlockerung und Planierung	830 m ²	5,20 €	4.316,00 €
. Ansaat mit Landschaftsrasen Einschl. Fertigstellungspflege	615 m ²	1,10 €	676,50 €
. Pflanzung von Sträuchern einschl. 2-jähriger Entwicklungspflege	140 m ²	9,50 €	1.330,00 €
. Pflanzung von Hochstämmen einschl. 2-jähriger Entwicklungspflege	5 Stück	300,00 €	1.500,00 €

**. Lieferung und Einbau der
Erstausrüstungen**

Psch. 17.000,00 €

- Anlage von Geh- und Radwegen

. Wegebauarbeiten zur Herstellung der Wege mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche einschl. Randstein setzen	280 m ²	35,- €	9.800,00 €
---	--------------------	--------	------------

Netto - Baukosten **56.874,30 €**

zuzügl. Planungskosten
Pauschal 10% der Baukosten **5.687,00 €**

Grunderwerbskosten **17.808,00 €**
 1.272 m² 14 €/m²

**Netto- Gesamtkosten der im 1. Änderungsbereich des
 Bebauungsplanes zu realisierenden Grünordnungsmaßnahmen** **80.369,30 €**

**Kostenschätzung für die grünordnerischen Maßnahmen
 außerhalb des 1. Änderungsbereiches**

MASSNAHME	Menge	Einzel-Preis	Gesamt-Preis
GRÜNORDNUNGSMASSNAHME NR. 1.1			
Initiierung einer Wiesenzone			
. Mähen des Bewuchses	10.457 m ²	0,20 €	2.091,40 €
. Kiesauftrag zur Abmagerung und Einarbeitung des Materials	700 m ³	20,00 €	10.000,00 €
. Bodenlockerung und Planierung	10.457 m ²	1,10 €	11.502,70 €

. Ansaat und 2-jährige Entwicklungspflege	10.457 m ²	1,80 €	18.822,60 €
Sukzession waldartiger Bestand			
. Bodenlockerung und Planierung	5.290 m ²	1,10 €	5.819,00 €
. Pflanzung Bäume und Sträucher mit Junggehölzen einschl. Mulchen mit Stroh	5.290 m ²	Psch.	6.000,00 €
. 2-jährige Entwicklungspflege	5.290 m ²	4,60 €	24.334,00 €
. Einzäunung mit einem Wildschutzzaun	550 lfm	5,10 €	2.805,00 €
GRÜNORDNUNGSMASSNAHME NR. 1.2			
Initiierung einer Wiesenzone			
. Mähen des Bewuchses	5.622 m ²	0,20 €	1.124,40 €
. Bodenmodellierung	2.000 m ²	1,70 €	3.400,00 €
. Kiesauftrag zur Abmagerung und Einarbeitung des Materials	300 m ³	20,00 €	5.000,00 €
. Rasenansaat mit Landschaftsrasen und 2-jährige Entwicklungspflege	5.622 m ²	1,80 €	10.119,60 €
Baum- und Strauchpflanzung			
. Bodenbearbeitung und Planierung	2.110 m ²	1,10 €	2.321,00 €
. Pflanzung Bäume und Sträucher Bäume-Heister	450 Stück	18,00 €	8.100,00 €
Sträucher	1.660 Stück	3,80 €	6.308,00 €
. 2-jährige Entwicklungspflege	2.110 m ²	5,90 €	12.449,00 €
. Teilweise Einzäunung mit Wildschutzzaun	450 lfm	5,10 €	2.295,00 €
GRÜNORDNUNGSMASSNAHME NR. 1.3			
Pflanzung einer 3-reihigen Hecke			
. Baum- und Strauchpflanzungen Bäume-Heister	25 Stück	18,00 €	450,00 €
Sträucher	325 Stück	3,80 €	1.235,00 €
. 2-jährige Entwicklungspflege	575 m ²	5,90 €	3.392,50 €
. Einzäunung mit Wildschutzzaun	250 lfm	5,10 €	1.275,00 €
GRÜNORDNUNGSMASSNAHME NR. 1.4			
Entwicklung Obstwiese			
. Mähen des Bewuchses	1.102 m ²	0,20 €	220,40 €
. Bodenlockerung und Planierung	1.102 m ²	1,10 €	1.212,20 €
. Ansaat mit Landschaftsrasen Einschl. Fertigstellungspflege	1.102 m ²	1,80 €	1.983,60 €
. Pflanzung von Obsthochstämmen Einschl. 2-jähriger Entwicklungspflege	10 Stück	65,00 €	650,00 €
. Einzäunung mit Wildschutzzaun	150 lfm	5,10 €	765,00 €

GRÜNORDNUNGSMASSNAHME

NR. 2.4

**Pflanzung einer Baumreihe
 an der Planstraße A und Landgang**

. Mähen des Bewuchses	360 m ²	0,20 €	72,00 €
. Bodeneinbau, Bodenbearbeitung und Planierung	360 m ²	5,20 €	1.872,00 €
. Pflanzung von Gehölzen oder Stauden einschl. Fertigstellungspflege und 2-jähriger Entwicklungspflege	360 m ²	9,50 €	3.420,00 €
. Pflanzung Hochstämme mit Ballen einschl. 2-jähriger Entwicklungspflege	36 Stück	400,00 €	14.400,00 €

GRÜNORDNUNGSMASSNAHME

NR. 3.2

Pflanzung einer Baumgruppe

. Ausgleichsmaßnahme für die Rodung geschützter Bäume einschl. 2-jähriger Entwicklungspflege	5 Stück	300,00 €	1.500,00 €
--	---------	----------	------------

Weitere Maßnahmen

. Tobepplatzgestaltung mit Erstausrüstung	Psch.		5.000,00 €
. Anlage eines Lärmschutzwalles an der Westseite des Tobepplatzes	Psch.		4.000,00 €

Netto- Baukosten **173.939,00 €**

zuzügl. Planungskosten
Pauschal 10% der Baukosten **17.393,90 €**

**Grunderwerb
 der erforderlichen Kompensationsflächen**

Flächen= 10.457 m²
 5.290 m²
 5.622 m²
 2.110 m²

Gesamtfläche	23.479 m ²	6,44 € / m ²	151.204,76 €
zuzügl. Nebenkosten 10 %			15.120,48 €
			166.325,23 €

**Netto-Gesamtkosten der Grünordnungsmaßnahmen
 außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung** **357.658,13 €**

=====