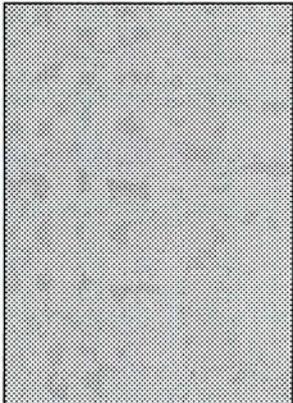
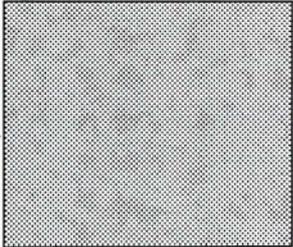


**Bebauungsplan Nr. 3  
der Gemeinde Mestlin  
für das Gebiet „Landhandel Vimfow“**



**Stand: September 1999**



## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Mestlin für das Gebiet „Landhandel Vimfow“ im Ortsteil Vimfow, Gemarkung Vimfow, Flur 1, Flurstück 26/2

### Inhalt

1. Lage im Raum / Strukturdaten
2. Bezug zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung
3. Übergeordnete Planungen der Gemeinde Mestlin
4. Lage und Umfang des Plangebietes
5. Anlaß und Ziel der Planung
6. Planinhalt
  - 6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 6.2. Verkehrliche Erschließung
  - 6.3. Immissionen
  - 6.4. Ver- und Entsorgung
7. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung
  - 7.1. Bestand und Bewertung
  - 7.2. Umfang und Bewertung des Eingriffes
  - 7.3. Entwicklungskonzept
  - 7.4. Kostenschätzung für Ausgleichsmaßnahmen
8. Flächenbilanz
9. Sicherung und Realisierung des Bebauungsplanes

 Änderungen nach der öffentlichen Auslegung

Punkt 7. wurde überarbeitet

Punkt 9. wurde überarbeitet

## **1. Lage im Raum / Strukturdaten**

Die Gemeinde Mestlin befindet sich im Norden des Landkreises Parchim, ca. 18 km von der Kreisstadt Parchim entfernt. Der Ortsteil Vimfow ist ca. 1 km östlich von Mestlin gelegen.

An die Gemeinde grenzen im Norden die Gemeinde Hohen Spreng, im Süden die Gemeinde Herzberg, im Osten die Gemeinde Techentin und im Westen die Gemeinden Groß Niendorf und Zölkow.

Die Gemeinde gehört zum Amt Mildenburg mit dem Sitz in Goldberg.

Mit Stand 12. 05. 1999 hatte die Gemeinde 1.130 EW, davon lebten im Ortsteil Vimfow 97 EW.

## **2. Bezug zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung**

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg vom 09. 12. 1996 ist Mestlin ländlicher Zentralort mit einem Einzugsbereich von ca. 3.200 EW. Die Gemeinde ist dem Mittelbereich Parchim zugeordnet.

Durch den Ort führen die Landesstraßen L 15 von Crivitz nach Goldberg und L 16 von Parchim nach Sternberg. Die Ortslage Vimfow wird unmittelbar von der L 15 durchquert.

Als ländlicher Zentralort hat Mestlin die Aufgabe, die Grundversorgung des Nahbereiches, d. h. der umliegenden Gemeinden Grebbin, Groß Niendorf, Herzberg und Zölkow, mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs und Dienstleistungen zu sichern. In Vimfow existiert keine dieser Einrichtungen.

Der Ort liegt im Raum mit besonderer Eignung für die Landwirtschaft. Die hier vorhandenen Ackerzahlen liegen um 50.

## **3. Übergeordnete Planungen der Gemeinde - Flächennutzungsplan**

Der in Arbeit befindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde - Phase Vorentwurf, bisher noch keine TöB-Beteiligung - enthält für die zu überplanende Fläche die Darstellung als gewerbliche Baufläche.

Um die Einbindung in die Umgebung - Landwirtschaftliche Nutzfläche - herzustellen, sind die angrenzenden Flächen als Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen.

Aufgrund der Dringlichkeit der Flächenbereitstellung wird der Bebauungsplan der Genehmigung des Flächennutzungsplanes vorangestellt.

#### 4. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich nördlich der L 15 und umfaßt das Gelände der ehemaligen Milchviehanlage der LPG Mestlin.

Nach Norden, Osten und Westen begrenzen Ackerflächen den Geltungsbereich. Südlich der Hauptverkehrsstraße befindet sich die Siedlung Vimfow mit der alten Gutshausanlage, den Siedlerhäusern und weiteren Wohnhäusern.

Das geplante Baugebiet liegt von der Hauptverkehrsstraße in nördliche Richtung um ca. 1 bis 2 m ansteigend. Einen Tiefpunkt bildet die Senke im südöstlichen Bereich. Starke Geländesprünge weist die nordwestliche Geltungsbereichsgrenze auf.

Von den Anlagen der ehemaligen Stallanlage sind keine mehr in Funktion. Ein Teil ist bereits abgebrochen, aber nicht beräumt worden. Als erhaltenswert ist der ehemalige Bergeraum eingeschätzt worden.

Der anstehende Baugrund ist lehmiger / mergelhaltiger Boden.

#### **Baugrund**

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

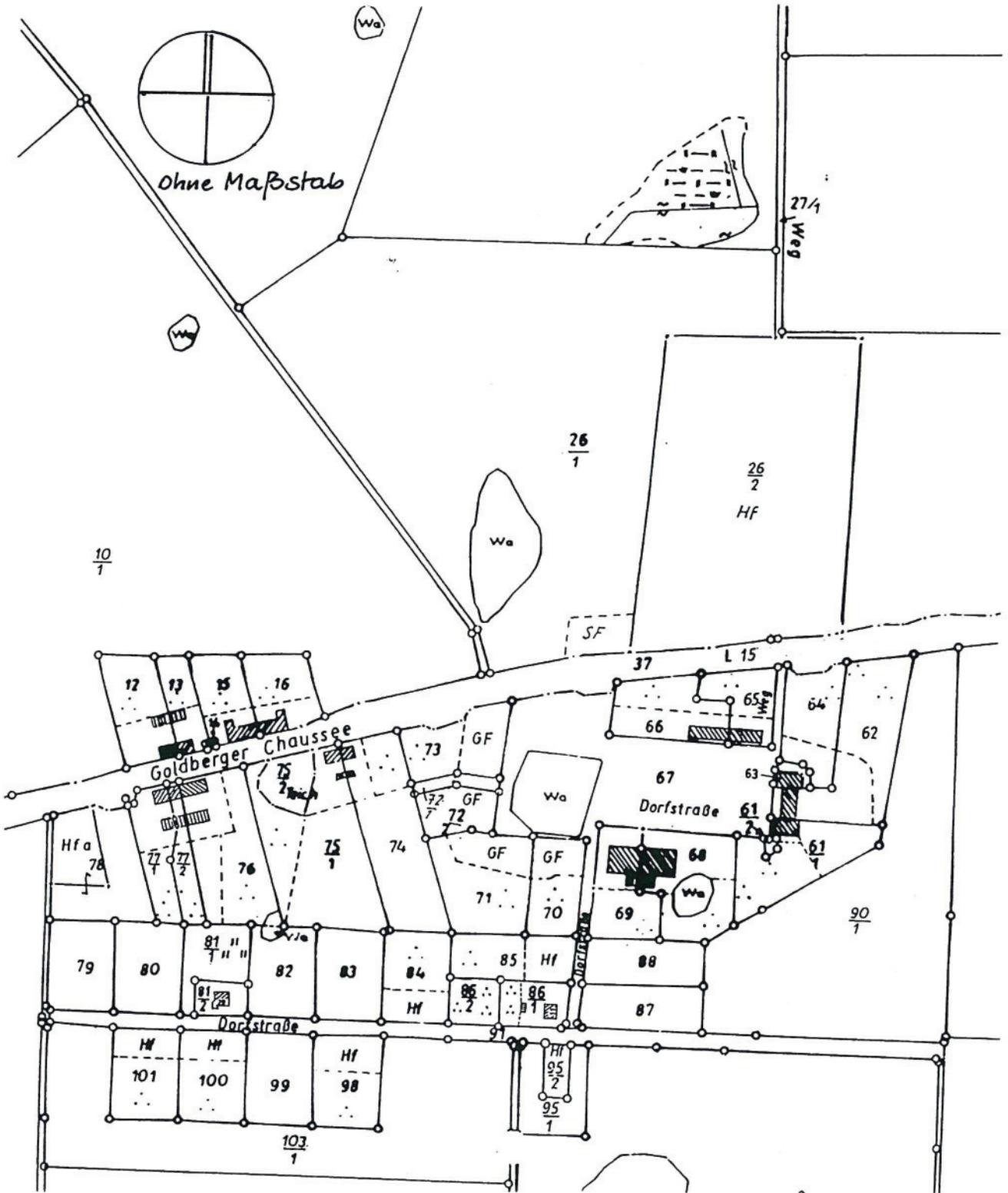
#### **Hydrogeologie**

Da im Plangebiet der obere Grundwasserleiter im wesentlichen unterhalb eines Stauers verbreitet ist, besteht für das Grundwasser keine unmittelbare Gefahr durch flächenhaften Schadstoffeintrag. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters beträgt nach der Hydrogeologischen Karte M 1 : 50.000 (HK 50) > 10 m. Das Grundwasser fließt nach Nordosten.

Zum Geltungsbereich gehört das Flurstück 26/2 der Gemarkung Vimfow, Flur 1. Es ist durch Sonderung aus dem Flurstück 26 um 1964 gebildet worden. Im Zuge der Vermessung vom 07. 05. 1999 als Grundlage für den Bebauungsplan konnte die Angabe des Katasteramtes Parchim von ca. 1,6 ha als Flurstücksgröße nicht bestätigt werden. Das aufgemessene Gelände beträgt ca. 2,8 ha.

Als Geltungsbereich für den Bebauungsplan wird die gemessene Ackergrenze angenommen. Diese erscheint städtebaulich sinnvoll, da sie eindeutig die Nutzungsbegrenzung darstellt. Die Flurstücksbegrenzungen werden nach erfolgter Abstimmung mit dem Katasteramt durch den Vermesser eingearbeitet.

Es ist zu vermuten, daß eine Teilfläche des Flurstückes 26/1 mit zum Geltungsbereich gehört.



Flurkartenausschnitt Gemarkung Vimfow Flur 1

## **5. Anlaß und Ziel der Planung**

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um für den konkreten Bedarf - Nachnutzung der ehemaligen Stallanlage als Einrichtung für den Landhandel - Baurecht zu erhalten.

Die Auswahl dieser Fläche erfolgte aufgrund der günstigen Lagezuordnung im Umland und der guten verkehrsmäßigen Anbindung.

Mit der Überplanung der z. Zt. brachliegenden Fläche (ehemalige Rinderstallanlage der LPG Mestlin) soll ein städtebaulicher Mißstand beseitigt werden. Vorgesehen ist für das Gelände, das derzeit noch die maroden Ställe, den Bergeraum sowie Umfahrten und Nebenanlagen enthält, die Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet - Landhandel. Ein Investor hierfür ist vorhanden.

Ziel ist, die aus dem Umland anfallende Menge an Getreide und Feldfrüchten zu vermarkten.

Die vorgesehene Umschlagsleistung des Landhandelbetriebes wird mit max. 200 t / Tag angegeben. Damit handelt es sich um keine BImSch-Anlage. Für saisonal genutzte Getreideannahmestellen liegt die Genehmigungspflicht bei 400 t / Tag.

In der 1. Phase ist beabsichtigt, den vorhandenen Bergeraum weiterzunutzen. Er soll als Wiege- und Fahrzeugraum (Gabelstapler) und als Palettenlager für landwirtschaftliche Bedarfsartikel (Saatgut, Dünger, Folien) umgenutzt werden.

Weitere Vorhaben sind die Errichtung eines Freilagers mit Fahrzeugwaage und der Bau einer Mehrzweckhalle als offene Halle zur Lagerung von Getreide und Düngemittel. Im nördlichen Grundstücksbereich ist als mittelfristiges Vorhaben eine Siloanlage vorgesehen.

## **6. Planinhalt**

### **6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll auf einem bisher bereits bebauten, jedoch seit Jahren ungenutzten Gelände, unmittelbar an der L 15 im Bereich der Ortslage Vimfow ein eingeschränktes Gewerbegebiet entstehen.

Das Gebiet wird nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die Gliederung und Differenzierungsmöglichkeit des Gebietes in die Baufelder GEE 1 bis GEE 3 erfolgt mit der Absicht einer geordneten Entwicklung des Gemeindegebietes, die die Gemeinde im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB in umfassender Weise damit steuern kann.

In den Gebieten ist die Nutzung speziell auf den Umgang und den Handel mit landwirtschaftlichen Erzeugnissen zugeschnitten. Deshalb enthalten die Baufelder 1 - 3 nur Anlagen für Lagerhäuser, Lagerflächen und Silos.

Ausgeschlossen sind die weiteren allgemein zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO. Hierzu gehören insbesondere auch die ausgeschlossenen Einzelhandelsbetriebe.

Im Gebiet GEE 1 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Damit ist hier der Bau von Gebäuden mit maximaler Länge von 50 m mit seitlichem Grenzabstand erlaubt.

In den Baufeldern GEe 2 und GEe 3 wird eine abweichende Bauweise für Gebäude > 50 m festgesetzt.

Im Gebiet GEe 1 wird die Firsthöhe der baulichen Anlagen auf 8,50 m begrenzt, das entspricht dem Bestandsgebäude. Im Gebiet GEe 2 wird die Traufhöhe auf 9,50 m festgesetzt, um die beabsichtigten Maßnahmen realisieren zu können. Ausnahmen bilden in diesem Baufeld die Höhe der Siloanlagen. Im Interesse einer harmonischen städtebaulichen Weiterentwicklung wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

Da nach § 2 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern Lagerplätze als bauliche Anlagen zu zählen sind, sind für das Gebiet GEe 3 minimale Festsetzungen mit der Baugrenze, dem Gebietscharakter, der Bauweise und der Grundflächenzahl festgelegt worden.

Um die Einbindung in die Landschaft zu gewährleisten, sind Anpflanz- und Erhaltungsgebote festgesetzt worden.

## **6.2. Verkehrliche Erschließung**

Die äußere Erschließung erfolgt für das Bebauungsplangebiet durch direkte Zufahrt von der L 15 innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze. Die Lage des OD-Steines ist im Plan gekennzeichnet.

Die Zufahrt ist mit Linksabbiegespur aufzuweiten. Hierzu wird ein gesondertes Projekt erstellt und mit dem Straßenbauamt Schwerin abgestimmt. Die vorhandene Zuwegung wird als Übergangslösung bis zum 30.04.2000 geduldet.

Der z. Zt. vorhandene, 6,0 m breite Zufahrtsweg ist auf 8,0 m zu erweitern und mit entsprechenden Radien für LKW mit Hänger auszubauen, um einen reibungslosen Verkehrsfluß zu gewährleisten.

Die entsprechenden Sichtbereiche sind im Plan gekennzeichnet. In ihnen sind nur Bepflanzungen geringer Höhe - Verkehrsgrün - zugelassen.

Von der Hauptzufahrt werden die drei Baugebiete erschlossen. Hier befinden sich die Verkehrsflächen innerhalb der Bauflächen, ohne daß sie gesondert dargestellt werden. Hintergrund ist dabei, daß die Fläche von einem Investor genutzt werden wird, der über mehrere Jahre das Vorhaben umsetzen will. Innerhalb dieser Bauflächen werden außerdem die notwendigen öffentlichen Stellflächen untergebracht.

### 6.3. Immissionen

Zu den Immissionen, die am Standort zu berücksichtigen sind, gehören die Landesstraße L 15 und der Anlagenlärm. Beide haben Auswirkungen auf die Umgebung.

#### Verkehrslärmprognose L 15

Die Ermittlung nach DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - erfolgt auf Grundlage der Verkehrsmengenkarte des Landes Mecklenburg-Vorpommern 1995. Angegeben sind für den betrachteten Zeitraum 5.919 Kfz / 24 h und 444 Schwertransporte / 24 h (ca. 10 %). Für den Prognosezeitraum 2010 ergeben sich 8.050 Kfz / 24 h, 10 % LKW-Anteil werden mit berücksichtigt.

Es wurden folgende Parameter ermittelt:

	Tag	Nacht
M (Verkehrslärm)	483 Kfz / h	64,4 Kfz / h
p (LKW-Anteil)	10 %	10 %
$l_m^{(25)}$ (Mittelungspegel)	66,8 dB	58,0 dB
$\Delta l_v$ (100 km/h)	0,0 dB	0,0 dB
$\Delta l_x$ (Abstand 40 m)	2,0 dB	2,0 dB
$\Delta l_{str o}$ (Straßenbelag - Asphalt)	- 0,5 dB	- 0,5 dB
<hr/>		
$l_r$ (Beurteilungspegel)	64,3 dB	55,5 dB
Orientierungswert GE	65,0 dB	55 / 50 dB (Verkehrslärm / Anlagenlärm)

Die stark befahrene L 15 verursacht einen Lärmpegel von tags ca. 64 dB im Bereich des Bebauungsplangebietes, gerechnet auf den Abstand von ca. 40 m von der Fahrbahn, nachts liegt der Wert bei 55 dB. Die Werte entsprechen fast denen eines Gewerbegebietes.

Der Lärm der Straße wird geringfügig durch Bepflanzung abgeschirmt, dieses hat mehr optischen Charakter. Er wirkt ebenfalls auf die im südlichen Bereich angrenzende Bebauung. Für das Baugebiet ergeben sich dadurch keine zusätzlichen Festsetzungen, da die Richtwerte eingehalten werden.

Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Gewerbe) sollen nach DIN 18005 Teil 1 (Beiblatt) wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten vergleichen und nicht addiert werden.

Für die Beurteilung ist in der Regel tags der Zeitraum von 6.00 bis 22.00 Uhr und nachts von 22.00 bis 6.00 Uhr zugrunde zu legen.

### Anlagenlärm „Landhandel“

Der durch das Vorhaben erzeugte Lärm beschränkt sich auf das Befahren der Fläche mit den Transport-LKW, die das Getreide anliefern und abfahren. Nach Erfahrungswerten an anderen Standorten sind es im Durchschnitt ca. 2.000 - 3.000 Fahrzeuge im Jahr, d. h. im Minimum 20 Fahrzeuge / Arbeitstag und im Maximum 40 Fahrzeuge / Arbeitstag. Dazu kommt der am Standort im Einsatz befindliche Gabelstapler.

Weiterer Anlagenlärm entsteht in der ersten Phase nicht. Das Freilager dient lediglich der Aufnahme und des Sammelns von Getreide bis zum Weitertransport zum Hafen nach Rostock. Die in der letzten Realisierungsstufe vorgesehenen Siloanlagen sind mit Trocknern gekoppelt, die jedoch schallgeschützt eingehaust sind und sich auf dem rückwärtigen Gelände, ca. 150 m von der Straße entfernt, befinden.

Es wird davon ausgegangen, daß der Anlagenlärm nicht die Höhe des Lärmpegels der Landesstraße erreicht. Damit sind die Werte der Straße ausschlaggebend für die benachbarten Nutzungen und ggf. vor diesem Lärm zu schützen (Wohnbaufläche im südlichen Teil der Landesstraße, wenn Erweiterung erfolgt!)

### 6.4. Ver- und Entsorgung

Zuständig für die Medien Wasser und Abwasser ist der Wasser- und Abwasserzweckverband Parchim / Lübz.

Die **Wasserversorgung** erfolgt vom Wasserwerk in Mestlin aus. Die Ortslage Vimfow ist an die zentrale Versorgung angeschlossen.

Als alte DN 100 Az-Leitung existiert eine Leitung westlich der alten Stallanlage. Diese Leitung wurde höchstwahrscheinlich nach Aufgeben der Eigenwasserversorgung durch den im nördlichen Randbereich noch vorhandenen Brunnen verlegt. (Die Schutzzonen sind aufgehoben.) Inwieweit sie für einen Anschluß des künftigen Baugebietes genutzt werden kann, ist im Zuge der Erarbeitung der Erschließungsplanung zu prüfen. Falls die Nutzung ausscheidet, ist eine neue Versorgung aus dem südlichen Teil des Dorfes zum Komplex zu verlegen.

Der alte Brunnenschacht ist fachgerecht zu verfüllen. Hierüber ist der unteren Wasserbehörde des Landkreises Parchim ein Nachweis zu erbringen.

Auch die **Abwasserentsorgung** erfolgt in Vimfow zentral über die Kläranlage in Mestlin. Innerhalb der Ortslage existieren mehrere Pumpwerke.

Für die Ableitung des Abwassers aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes besteht die Möglichkeit der Einleitung in das am nächsten gelegene Pumpwerk am alten Gutshaus südlich der Landesstraße. Dieses wäre aufgrund der Höhenlage der L 15 zu realisieren.

In Abstimmung mit dem WAZV Parchim/Lübz ist jedoch zu prüfen, ob der Abwand gerechtfertigt ist oder ob eine dezentrale Anlage effektiver ist.

Da der Untergrund eine Versickerung nicht zuläßt (Lehmboden), ist die Ableitung der anfallenden Niederschlagsmenge in ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Als Standort bietet sich die Senke im südöstlichen Geltungsbereich an.

Überprüft werden muß, ob ein Überlauf in den noch vorhandenen Schacht realisierbar ist. Hierfür ist der ingenieurtechnische Fachplan entscheidend. Der Boden- und Wasserverband „Mittlere Elde“ Parchim unterhält im Bereich Vimfow keine offenen Gewässer.

Für die **Feuerlöschwasserversorgung** wird in Vimfow der Dorfteich südlich der Landesstraße genutzt. Dieser befindet sich ca. 200 m von den baulichen Anlagen des B-Plan-Gebietes entfernt.

Inwieweit das geplante Regenrückhaltebecken mit Einrichtungen für die Feuerlöschwasserentnahme ausgerüstet werden kann, sollte als Variante in der Erschließungsplanung mit untersucht werden.

Die Ortslage Vimfow wird mit **Elektroenergie** über die 200 m vom Standort entfernte Trafostation der WEMAG versorgt. Zu prüfen ist, inwieweit darüber auch das Baugebiet versorgt werden kann.

Für die Versorgung mit **Erdgas** ist die Hanse Gas AG mit Sitz in Bützow zuständig. Ob das Baugebiet für einen Anschluß rentierlich ist, ist durch den Versorger zu prüfen.

Der Anschluß an die **Fernmeldeversorgung** ist mit der Telekom abzustimmen.

## 7. Eingriffs-Ausgleichsbewertung

### 7.1. Bestand und Bewertung

Naturräumlich ist der Planungsraum der Landschaftszone Hohenrücken und Seenplatte und dabei der Landschaftseinheit Oberes Warnow- und Eldegebiet zuzuordnen. Das Gelände der Landschaft ist schwach bis stark wellig.

#### Boden, Wasser, Arten- und Lebensgemeinschaften

Der oberflächlich anstehende Geschiebemergel bedingt eine gute Eignung der Flächen für die Landwirtschaft, aber auch eine nur bedingte Versickerungsmöglichkeit für Oberflächenwasser. Stand- oder Fließgewässer sind nicht im Planungsraum vorhanden. Aufgrund des anstehenden Substrates ist ein Schutz des Grundwassers vor eindringenden Schadstoffen gegeben.

Mit dem Bebauungsplan wird eine ehemalige Milchviehanlage überplant. Im Rahmen der damaligen Bebauung (ca. 1964) wurden intensive Abgrabungen und Aufschüttungen im Gelände sowie Eingriffe auf das Landschaftsbild vorgenommen, welche nicht ausgeglichen wurden.

Die gegenwärtige Nutzung / Zustand ist im Plan „Bestand“ dargestellt. Große Lagerhallen, ehemalige Stallanlagen sowie großflächige versiegelte Bereiche im östlichen Teil werden als Lagerfläche für Bauschutt, Erdaufschüttungen und Dungreste genutzt. Aufgrund der starken Stickstoffbelastungen (Gülle, Schmutzwasser etc.) weisen die Ruderalfluren überwiegend Brennesseln auf. Insbesondere die Flächen im nördlichen Planungsraum (Gülle- und Schmutzwasserbehälter) wurden durch die Abwasserbelastungen und andere anthropogene Ablagerungen stark beeinträchtigt. Aufgrund der Nutzungsaufgabe entwickelte sich z. T. an den Gebäuden Wildwuchs. In allen Bereichen wurde Siedlungsmüll illegal entsorgt. Die Fundamente des ehemaligen Melkhauses sind von Ahornbäumen (meist mehrstämmig) teilweise überwachsen. Südlich dieser Fläche wird bis zum Straßengraben Ackerbau betrieben.

Der östliche Teil des Planungsraumes ist im Böschungsbereich durch einige Strauchgruppen in die Landschaft eingebunden. Hier dominieren Ruderalfluren, die durch die Stickstoffbelastungen artenarm ausgebildet sind. Ablagerungen etc. sind hier weniger zu verzeichnen. Die westlich den Planungsraum begrenzenden Ruderalfluren sind am wenigsten belastet. Erhaltenswert sind die Ahornbestände im südlichen Planungsraum, die Strauchflächen im östlichen und westlichen Planungsraum sowie die Einzelbäume und Strauchgruppen. Nennenswerte oder geschützte Pflanzenbestände wurden nicht festgestellt.

#### Bewertung des Bestandes gemäß Biotopwerttabelle

Um eine Vergleichsmöglichkeit zum Bestand des Planungsraumes vor und nach dem Eingriff zu halten, wird zur Bilanzierung des Bestandes und des Eingriffs eine Biotopwerttabelle verwendet. Mit dem angewendeten Modell werden die Bedeutung von Flächennutzungen und Biotoptypen für den Naturhaushalt in einem Wertfaktor dargestellt.

In diesem Wertfaktor sind Aspekte wie:

- Bedeutung als Lebensraum / Nahrungsquelle,
  - Natürlichkeitsgrad,
  - Artenvielfalt und Seltenheit
- zusammengefaßt.

Es sei jedoch darauf hingewiesen, daß es sich hierbei um eine rein **rechnerische** Bilanzierung handelt. Verschiedene Faktoren des Naturhaushaltes, die z. B. im Landschaftsbild, Wasser- und Bodenhaushalt zum Ausdruck kommen, finden nur bedingt Berücksichtigung im Biotopwertmodell.

Weiterhin sind:

- der Entwicklungszustand der Flächen (handelt es sich z. B. um eine ein- oder mehrjährige Brachfläche, welche überbaut wird?),
- die Nutzung bzw. Intensität der anthropogenen Belastungen, wie durch Nährstoffe, Siedlungsmüll, Bauschutt, Erdaufschüttungen etc.

kaum im Wertfaktor berücksichtigt. Um mit dem Modell zu arbeiten, werden deshalb, je nach Einschätzung der Nutzungsintensität, Abminderungen oder Erhöhungen des jeweiligen Wertfaktors vorgenommen.



Legende

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Gebäude, vollversiegelt
-  Wege, Flächen, vollversiegelt
-  teilversiegelte Flächen, Bauschutt und andere Aufschüttungen
-  Acker, intensiv genutzt
-  Grünland, intensiv genutzt
-  Ruderalflur, anthropogen überprägt, artenarm, stickstoffreich, teilversiegelt
-  Ruderalflur, artenarm, stickstoffarm, artenarm,
-  Ruderalflur
-  Sträucher, Strauch- und Baumgruppen
-  Einzelbäume und deren Traubebereich



**S & D STADT & DORF**  
 Planung · Gestaltung · Bauabwicklung  
 1000 Bismarck, Am Altenberg 11, Tel. 030/720271, Fax 030/720272

**Eingriffs- und Ausgleichsplanung  
 zum B - Plan Nr. 3 der Gemeinde Mestlin  
 für das Gebiet "Landhandel" Vimfow**

- Bestandsplan -

Maßstab 1 : 1 000

Mai 1999

## Biotopwerttabelle für die Bilanzierung in der Eingriffsplanung\*

### Bewertungsrahmen

Biotoptypen	Wertfaktor
1. Versiegelte Flächen	0,0
2. Wassergebundene Decke, Pflasterflächen	0,1
3. Begrünte Dachflächen, Rasengitterflächen, übererdete Tiefgarage	0,2
4. intensiv bewirtschaftete Ackerfläche/Rebfläche mit Wildkräutern	0,3
5. Extensive Ackerfläche/Rebfläche mit Wildkräutern	0,8
6. Gartenflächen, private Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	0,3
7. Gartenflächen, private Grünflächen in Misch- und Wohngebieten (Hausgärten)	0,4
8. Kleingartenanlagen	0,4
9. Öffentliche Grünfläche	0,5
10. Öffentliche Grünfläche, Parkanlagen mit altem Baumbestand, extensiver Pflege und Nutzung, Erholungswald	0,8
11. Flächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)	0,6
12. Intensive Grünlandnutzung	0,4
13. Extensive Grünlandnutzung	0,7
14. Baumschulen, Obstplantagen	0,4
15. Streuobstwiesen	0,9
16. Brachflächen/Sukzessionsflächen (soweit nicht Ziffer 24)	0,7
17. Naturnaher Wald mit Unterwuchs	0,9
18. Laub-Mischwald, Laub-Nadel-Mischwald	0,8
19. Nadelwald	0,5
20. Feldgehölze/Hecken/stufige Waldränder	0,7
21. Einzelbäume (25 m <sup>2</sup> /Baum), Baumgruppen, Alleen	0,8
22. Unbelastete Gewässer mit Ufersaum	0,8
23. Fischereiliche genutzte Teiche, Freizeitgewässer	0,4
24. Biotoptypen nach § 24 LPflG (z.B. Röhricht, Hochstaudenbereiche, Feuchtwiesen, Bruchwälder, Dünen, Trockenrasen, Ufersäume u.a.)	1,0

\* Quelle: Verfügung der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz vom 15.03.1989 zum Vollzug des Landespflegegesetzes, Beitrag zum § 17 Landespflegegesetz - Landschaftsplanung in der Bauleitplanung

Bewertung des Bestandes

Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Biotopwert
vollversiegelte Flächen			
- Gebäude, Schächte	2.402	0,0	0,0
- Betonflächen	8.486	0,0	0,0
- versiegelte Flächen mit Erdaufschüttungen, Bauschutt, altem Festdung etc. (wird für den Versiegelungsgrad angerechnet)	3.050	0,1	305
landwirtschaftliche Nutzfläche			
- Acker	1.157	0,3	347
- intensiv genutztes Grünland	3.863	0,4	1.545
Ruderalflur			
- anthropogen überprägt, artenarm, stickstoffreich, durch Bauschutt teilversiegelt	3.308	0,3*	992
- teilweise anthropogen beeinflusst, artenarm	3.334	0,5*	1.667
- mit Hochstauden und Staudensaum	1.575	0,7	1.103
Strauchflächen	249	0,8	199
zusammenhängende Baumgruppen	932	0,8	932
	Σ 2,8356 ha		Σ 7.395

\*: Abminderungen aufgrund der artenarmen Ausbildung und der anthropogenen Belastungen (Stickstoff, Ablagerungen etc.)

7.2. Umfang und Bewertung des EingriffsBoden / Wasser

Mit der Ausweisung des Standortes als Gewerbegebiet ist eine zusätzliche Flächenversiegelung verbunden. Die Grundflächenzahl 0,8 und die mögliche Überschreitung dieser GRZ (gemäß BauNVO von bis zu 50 %) lässt eine 100 %ige Versiegelung der Baufelder zu. Damit erhöht sich die Versiegelung von 49,2 % auf 56 %.

Damit ist eine Erhöhung des Oberflächenabflusses gegeben, die sich bei dem anstehenden Substrat jedoch kaum negativ auf die Grundwasserneubildung auswirkt, da diese aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Geschiebemergels sehr gering sein dürfte. Die Schutzgüter Wasser und Boden werden demnach aufgrund der möglichen zusätzlichen Versiegelung von 1.562 m<sup>2</sup> (bei 2,8 ha Gesamtfläche) nur geringfügig zusätzlich beeinträchtigt.

### Arten- und Lebensgemeinschaften

Der Anteil an Ruderalflächen im Geltungsbereich wird abnehmen und der der Strauch- und extensiv genutzten Flächen werden zunehmen.

Bestimmte Arten (Insekten-Brutvögel) werden aufgrund der saisonalen Lärmbelastung ihren Lebensraum aufgeben.

Mit den geplanten Baum- und Strauchpflanzungen werden jedoch neue Angebote als Lebensraum- und Nahrungsquelle hergestellt.

Positiv anzurechnen ist die Nutzung eines bereits fast vollständig versiegelten Standortes unter Weiternutzung und Erhaltung des Bergeraumes. Aufgrund des notwendigen Abrisses der ehemaligen Ställe sind die dort gewachsenen Gehölze nicht erhaltbar. Alle anderen vorhandenen Gehölze bleiben erhalten.

Die Ausweisung der Baufelder erfolgt unter Berücksichtigung und Erhaltung der vorhandenen Vegetationsstrukturen. Lediglich in einer als Grünland genutzten Fläche ist ein Eingriff durch die Anlage des Regenrückhaltebeckens absehbar. Mit dem geplanten Bau der Siloanlage ergibt sich allerdings ein erheblicher Eingriff auf das Landschaftsbild.

Die Beurteilung dieses Eingriffs erfolgt außerhalb des Bebauungsplanes in einem gesonderten Bewertungsverfahren (Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch mastenartige Eingriffe nach Nohl).

### Bewertung des Eingriffs und der Ausgleichsmaßnahmen gemäß Biotopwerttabelle

(Die Baumpflanzung entlang der B-Plan-Grenze sowie die Baumpflanzung innerhalb der Flächen 5, 7, 8 und 10 werden nicht in der Biotopwerttabelle, sondern im Rahmen der Bewertung des Eingriffs auf das Landschaftsbild angerechnet.

<b>Biotoptyp</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Biotopwert</b>
überbaubare Grundstücksfläche, incl. Zufahrtsstraße	15.500	0,0	-
Flächen für Entsorgung und Versorgung, Pumpenhaus	420	0,0	-
Regenrückhaltebecken	ca. 400	0,0	-
Verkehrsgrün	690	0,3	209
Erhalt von Baum- und Strauchgruppen	1.180	0,8	944
extensiv genutzte Wiesenfläche			
- Fläche 1	830		
- Fläche 2	<u>3.280</u>		
	4.110	0,6	2.466
Heckenpflanzung			
einreihig (Fläche 8)			
zweireihig (Fläche 7)	715	0,65	465
dreireihig (Fläche 10)			

Biototyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Biotopwert
Pflanzflächen für Strauchgruppen innerhalb der Böschungen der Flächen 3, 4, 6, 9	2.000	0,65	.1300
extensive Pflege / Sukzession der Restflächen innerhalb der Fläche 5, 6, 9 (Bewertung in Anlehnung an Punkt 11. der Biotopwerttabelle)	3.3.41	0,6	2.055
	<b>Σ 2,8356 ha</b>		<b>Σ 7.387</b>

\*1 Berücksichtigung der Pflanzkosten - Bewertung in Anlehnung an Punkt 20. der Biotopwerttabelle; Abminderung aufgrund der Neuanlage

Biotopwert vor dem Eingriff: 7.395  
 Biotopwert nach dem Eingriff: 7.387  
 Differenz: 8 (entspricht 13 m<sup>2</sup> und ist als unerheblich anzusehen)

Nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sind nicht zu erwarten, deshalb wird der Eingriff auf den Naturhaushalt als ausgeglichen angesehen.

### 7.3. Entwicklungskonzept

#### Oberflächenwasser

Aufgrund des anstehenden Geschiebemergels ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nur bedingt möglich. Deshalb wird die Anlage eines Regenrückhaltebeckens ausgewiesen. Diese Entsorgungsanlage wird als Eingriff angerechnet. Die Fläche des Speicherbeckens bei ca. 0,5 m Wassertiefe wurde nach ATV-Richtlinien grob geschätzt und sollte im Rahmen der Erschließungsplanung genau ermittelt werden. Das Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten. Die Böschungen sind flach auslaufend (max. 1 : 1,5) anzulegen.

#### Schutz vorhandener Vegetation

Die vorhandenen Einzelbäume und -sträucher sowie Baum- und Strauchgruppen bleiben weitestgehend erhalten. Insbesondere die Ahorngruppen im südlichen und die Strauchgruppen im östlichen Planungsraum bieten der Neubebauung eine gewisse Abschirmung gegenüber der unbebauten Landschaft.

Da für die Neubebauung fast ausschließlich bereits versiegelte Flächen genutzt werden, werden nur wenige unbefestigte Flächen durch Bodenverdichtung oder Ablagerungen während der Bauphase beeinträchtigt. Dazu zählen im nördlichen Planungsraum die Fläche für Entsorgungsanlagen sowie der Bereich am Regenrückhaltebecken.

### Neuanlage von Vegetationsflächen

Für den Ausgleich des Eingriffs der zusätzlichen Versiegelung und des Verlusts an Vegetationsflächen (Ruderalfluren an den Stallruinen) werden im B-Plan-Gebiet Bepflanzungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen.

Da sich alle Flächen des B-Plan-Gebietes in Privateigentum befinden, werden alle Grünflächen als private Grünflächen ausgewiesen. Artenvorschläge, Pflanzdichten und Anforderungen an das Pflanzgut sind den Festsetzungen und Hinweisen des Textteils B zu entnehmen.

Die landwirtschaftlich überwiegend intensiv genutzten Flächen im südlichen Planungsraum werden zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als extensiv genutzte Wiesenflächen ausgewiesen (Grünfläche 1 und 2). Die wenigen späten Mahdtermine Mitte Juni und Oktober ermöglichen ein Aussamen der Gräser und tragen somit zur Erhöhung der Artenvielfalt bei.

Dieser extensiv gepflegte Bereich soll so kurzfristig zum Lebensraum für Insekten und Kleinsäuger umgewandelt werden. Die Anlage der extensiv zu pflegenden Bereiche kann einerseits nach Umbruch durch Selbstberasung (Eintrag über benachbarte Pflanzenpotentiale) oder durch die Einsaat geeigneter Wiesenmischungen erfolgen. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.

Zur Erhöhung der Artenvielfalt, Schaffung von Nahrungsquellen und Lebensräumen für Insekten, Vögel und auch zur optischen Bereicherung des Landschaftsbildes werden für die Böschungsbereiche innerhalb der Grünflächen 3, 4 und 6 abschnittsweise Strauchpflanzungen ausgewiesen. Da kein heckenartiger Aufbau geplant ist, wird die Verwendung von Sträuchern in Gruppen ausgewiesen. Zur Bepflanzung sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubsträucher gemäß Artenliste zu verwenden.

Für die Abgrenzung der Baufelder zu den Grün- und Pflanzflächen sind heckenartige, ein- bis dreireihige Strauchpflanzungen entlang der Baufeldgrenzen innerhalb der Grünflächen 7, 8 und 10 vorgesehen. Auch hier sind ausschließlich standortgerechte einheimische Sträucher zu verwenden.

Zur Minimierung und zum Teilausgleich des Eingriffs auf das Landschaftsbild, welcher mit der Errichtung der Siloanlage verbunden ist, sind Baumpflanzungen im B-Plan-Gebiet vorgesehen. Die Baumpflanzungen entlang der B-Plan-Grenze innerhalb der Grünflächen 1 und 7 bis 9 dienen außerdem der Abgrenzung der geplanten und vorhandenen, weitergenutzten Bebauung zur unbebauten Landschaft. Dafür sind ausschließlich großkronige, hohe Bäume zu verwenden.

Da sich der Eingriff auf das Landschaftsbild besonders stark auf den nordöstlich angrenzenden, schwach- bis stark welligen Landschaftsraum bezieht, wird innerhalb der Grünflächen 5, 7, 8 und 10 die Pflanzung von Baumgruppen ausgewiesen. Die Prüfung des notwendigen Umfangs der Kompensation des Eingriffs auf das Landschaftsbild erfolgt im Rahmen der Eingriffsbewertung nach Nohl.

Für die nicht bepflanzten Restflächen innerhalb der Grünflächen 3 - 10 ist eine extensive Pflege analog der Grünflächen 1 und 2 vorgesehen. Insbesondere die artenreichen Ruderalfluren

entlang der westlichen und nordwestlichen B-Plan-Grenze sollten erhalten bleiben, da diese Bereiche Rückzugsgebiete, Nahrungsquelle und Lebensraum zahlreicher Insekten darstellen.

Voraussetzung für die volle ökologische Wirksamkeit der Bepflanzungsmaßnahmen ist die vertragliche Festschreibung der Anwachskontrolle und -pflege mit der Ausführungsfirma und vor allem die Kontrolle deren Durchführung.

#### 7.4. Kostenschätzung

Die Kostenschätzung enthält die Kosten der Baumpflanzungen, die für den Ausgleich des Eingriffs auf das Landschaftsbild zu erwarten sind.

Die Gehölzpreise sind BdB-Baumschulkatalogen entnommen. Da durch die Baumschulen in der Regel hohe Rabatte gewährt werden, können die nachfolgenden Gehölzpreise als Schätzung als Komplettpreise (incl. Ausführung und Pflege) verstanden werden.

	Stck. / m <sup>2</sup> / ha	EP	GP
2malige Mahd der Wiesenflächen (Flächen 1 und 2) für 5 Jahre	0,41 ha	4.000 DM / ha / 5 Jahre	1.640,00 DM
Böschungsbepflanzung Flächen 3, 4, 6 und 9 unter Berücksichtigung der reinen Pflanzflächen (Gesamtfläche 3.130 m <sup>2</sup> , Pflanzfläche rund 2.000 m <sup>2</sup> ); 5 Stück / 10 m <sup>2</sup> Pflanzung als Gruppe	rd. 200 Stck. 1.000,00	6,50 DM	6.500,00 DM
Baumpflanzung großkronig innerhalb der Grünflächen, entlang der B-Plan-Grenze mit den Anforderungen Hochstamm, 3 x v., StU 12 - 14 cm (Acer platanoides)	20 Stck.	260,00 DM	5.200,00 DM
Pflanzung der Baumgruppen innerhalb der Flächen 5, 7, 8 und 10 Durchschnittspreis bei StU 12 - 14 cm	mind. 26	250,00 DM	6.760,00 DM
einreihige Bepflanzung in der Grünfläche 8	165	10,00 DM	1.650,00 DM
zweireihige Heckenpflanzung innerhalb der Fläche 10 entlang des Baufeldes (35 x 5 m)	210 m <sup>2</sup>	10,00 DM	1.950,00 DM
dreireihige Heckenpflanzung innerhalb der Fläche 7 entlang des Baufeldes (47 m x 7 m)	340 m <sup>2</sup>	10,00 dm	3.300,00 DM
			<b>Σ 27.000,00 DM</b>

**8. Flächenbilanz\***

• Gewerbegebietsfläche (GEe 1 bis GEe 3)	15.280 m <sup>2</sup>
• Verkehrsfläche	
- Zufahrt	210 m <sup>2</sup>
- Verkehrsgrün	700 m <sup>2</sup>
• Fläche für Versorgungsanlagen	
- Wasseranlage	420 m <sup>2</sup>
- Regenrückhaltebecken	400 m <sup>2</sup>
• Grünfläche privat	11.340 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Gesamtfläche:	<b>28.350 m<sup>2</sup></b>

\*: Alle Flächen wurden auf der Grundlage M 1 : 500 digital ermittelt und gerundet.

**9. Sicherung und Realisierung des Bebauungsplanes**

Die Realisierung des B-Planes soll unmittelbar nach Rechtskraft in verschiedenen Abschnitten erfolgen. Dabei sollen alle Maßnahmen eines vorzeitigen Baubeginns genutzt werden.

Die Gemeinde schließt mit dem Investor einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Kosten ab.

Mit enthalten sind dabei auch die Realisierung der zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des B-Plan-Gebietes gemäß Kompensationsmaßnahme nach Nohl als zusätzliche Untersuchung (siehe Verfahrensakte). Diese umfassen Bepflanzungen in den Gemarkungen Mestlin Flur 1, Flurstück 25 sowie Vimfow Flur 1, Flurstücke 67 und 91.

Mestlin, ...05.10.1999



.....  
Der Bürgermeister