

**BEGRÜNDUNG**

**ZUM**

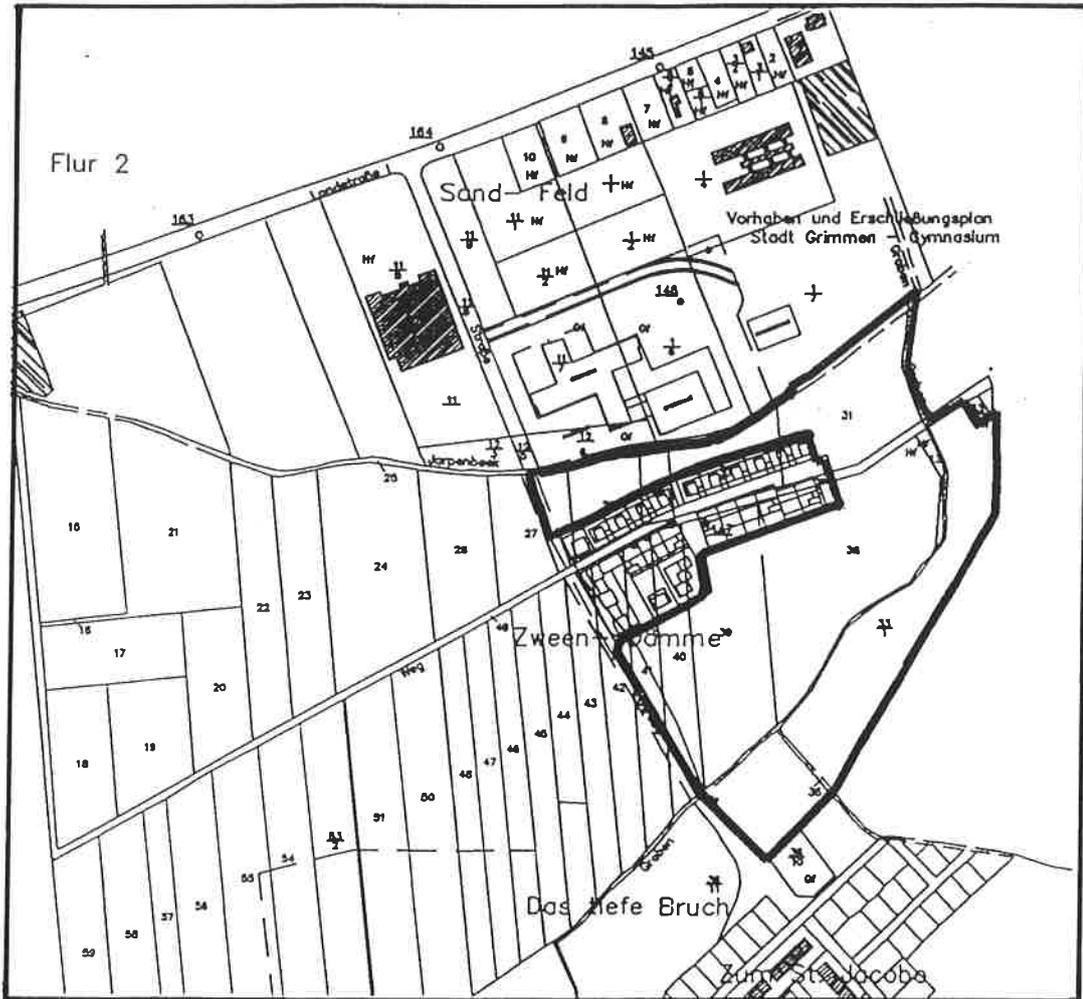
**BEBAUUNGSPLAN NR.1.5**

**„JARPENBEEK“**

**DER**

**STADT GRIMMEN**

# ÜBERSICHTSKARTE



## STADT GRIMMEN

### BEBAUUNGSPLAN NR.1.5

#### „JARPENBEEK“

VERFAHRENSSTAND NACH BAUGB

§ 3 (1)	§ 4 (1)	§ 3 (2)	§ 3 (3)	§ 10	§ 11 (1)	§ 11 (3)	§ 12
●	●	●	●	●	○	○	○

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES  
WURDE AUSGEARBEITET VON :

GOSCH · SCHREYER · PARTNER  
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

## Inhaltsangabe

- 1.0 Lage / Geltungsbereich
  
- 2.0 Rechtsgrundlagen
  
- 3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 3.2 Verhältnis zum B-Plan Nr. 1.1
- 3.3 Planungsziele
  
- 4.0 Begründung zu den Planinhalten
  - 4.1 Bauungskonzept / Lage der Bauflächen
  - 4.2 Erschließung / Verkehr
  - 4.3 Ruhender Verkehr
  - 4.4 Grünordnung
  - 4.5 Flächenaufteilung und Größe des Plangebietes
  - 5.0 Ver- und Entsorgung
  - 6.0 Kinderspielplatz
  - 7.0 Erschließungskosten
  - 8.0 Immissionsschutz

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1.5 der Stadt Grimmen "Jarpenbeek"

### 1.0 Lage/Geltungsbereich

Das neue Wohngebiet "Jarpenbeek" liegt am westlichen Stadtrand ca. 800 m südlich der Ausfallstraße nach Rostock (Tribseer Straße). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.5 wird nordwestlich durch die Jarpenbeek, südwestlich durch die Straße Zweendamm, östlich durch die Ostgrenze der Flurstücke 35 und 33/1, nordöstlich durch die nordöstliche Grenze der Flurstücke 31 und 33/1 abgegrenzt und umfaßt somit folgende Flurstücke der Gemarkung Grimmen der Flur 8 u. 9: 31/1,35 und teilweise 27-32, 38-42. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 5,8 ha. Ausgenommen ist der mit Wohnhäusern bebaute Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1.1. Das Gebiet wird nicht mehr landwirtschaftlich genutzt und ist brach gefallen.

### 2.0 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1994 (BGBl. I S. 766),
- Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), ergänzt durch Anlage des zweiten Staatsvertrages (§ 26 a)
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991)
- Die Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 26.04.1994 (BVOBL M-V 1994 S. 518)

### 3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Grimmen befindet sich z. Z. im Aufstellungsverfahren. Der Bebauungsplan Nr. 1.5 entwickelt sich gem. § 8 (2) BauGB aus diesem Entwurf, der regelt, daß Wohngebiete nur entsprechend der zentralörtlichen Zuweisung als Kreisstadt mit Zentrumsfunktionen im Stadtgebiet Grimmen realisiert werden soll.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 1.5 handelt es sich um einen vorzeitigen Bebauungsplan gemäß § 246 a Abs. 1 Ziffer 3 des BauGB, der aber, wie oben bereits erläutert, aus den Entwürfen des in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes entwickelt wird, so daß dem Entwicklungsgebot des modifizierten § 8 Abs. 4 BauGB Rechnung getragen wird. Wegen der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung wird es notwendig, diesen vorzeitigen Bebauungsplan aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen zu können. Ohne die Möglichkeit, Wohnungen in Neubauf Flächen zu errichten, würden ungeordnete Baugenehmigungen innerhalb des Stadtgebietes beantragt werden, was den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Grimmen zuwider laufen würde.

Um dem gesamten Neubaugebiet Jarpenbeek ein städtebauliches Konzept zugrundezulegen, wurde für das vollständige Areal ein übergreifender Rahmenplan aufgestellt. Aus diesem informellen Plan werden nun abschnittsweise Bebauungspläne (bereits rechtskräftig BP.1.1 "Jarpenbeek" und V/E - Plan "Gymnasium", im Auslegungsverfahren BP.1.2 "Sondergebiet Jarpenbeek") entwickelt.

### 3.2 Verhältnis zum Bebauungsplan Nr. 1.1

Das städtebauliche Konzept für den Bebauungsplan Nr. 1.5 machte es, auch aus baugelogischen Gründen notwendig, einen Teilbereich des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1.1 mit in diesen Bebauungsplan Nr. 1.5 zu übernehmen. Da größere Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 1.5 wegen nichttragfähigem Untergrund nicht als Baulandpotential zur Verfügung stehen, auf der anderen Seite aber der Bebauungsplan Nr. 1.1 eine öffentliche Grünfläche auf besonders gutem, tragfähigem Baugrund festsetzt, wurde der Bereich dieser Parkanlage, der nördlich der neuen Erschließungsstraße des Bebauungsplanes Nr. 1.5 liegt, mit in den Gel-

tungsbereich des Bebauungsplan Nr. 1.5 übernommen und hier als Bauland überplant. Öffentliche Grünfestsetzungen wurden dafür auf den nichttragfähigen Baugrund verlegt.

Durch die Überplanung dieses Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1.1 werden die Festsetzungen dieses rechtskräftigen Bebauungsplanes nach Eintritt der Rechtskraft für den Bebauungsplan Nr. 1.5 für diesen Bereich unwirksam. Es gelten dort dann die neueren Festsetzungen. (Derogation des alten Rechts durch das neue).

### 3.3 Planungsziele

Da das Plangebiet bisher als Außenbereich anzusehen ist, ist eine verbindliche Bauleitplanung gem. § 30 BauGB erforderlich, um die beabsichtigte Bebauung zur Deckung des dringend benötigten Wohnraumes realisieren zu können.

Der Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche und landschaftsverträgliche Entwicklung des Plangebietes ermöglichen. Insbesondere sollen sowohl die angebotenen Wohnformen im Interesse einer wirtschaftlichen, für breite Kreise der Bevölkerung noch erschwinglichen Form der Eigentumsbildung, realisiert, als auch in ihrem städtebaulichen Qualitätsstandard festgesetzt werden.

Besonderes Augenmerk wird hierbei auf die landschaftsverträgliche Einbettung des Siedlungsgefüges im Sinne einer Konfliktminimierung/Vermeidung von Eingriffen in das Landschaftspotential gelegt.

Zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung können im Plangebiet durch die vorgenommenen Ausweisungen ca. 60 neue Wohneinheiten geschaffen werden. Genauere Angaben dazu sind nicht möglich, da noch nicht abgeschätzt werden kann, wieviel Geschoßwohnungsbauten oder Doppelhäuser errichtet werden, oder ob der größte Teil des Gebietes nur mit Einfamilienhäusern bebaut wird.

## 4.0 Begründung zu den Planinhalten

### 4.1 Bebauungskonzept / Lage der Bauflächen

Da aus geologischen Gründen nicht das gesamte Gelände des Bebauungsplanes Nr. 1.5 als Baulandpotential zur Verfügung stand,

mußte die Lage der Neubauf Flächen so gewählt werden, daß die tatsächlichen Baubereiche auf tragfähigem Baugrund liegen. Die Bereiche des Bebauungsplanes, in denen nicht mindestens in 2 m Tiefe gründungsfähiger Boden anzutreffen ist, sind aus dem Baubereich ausgeklammert worden. Hier wurden die öffentlichen Grün- und Sukzessionsflächen sowie Kinderspielbereiche festgesetzt.

Auch für die Gartenflächen ist nicht immer unbedingt tragfähiger Baugrund vorhanden, was allerdings ja auch nicht notwendig ist. Die Stadt geht dabei davon aus, daß beim Vorhandensein von gründungsfähigem Boden in 2 m Tiefe durch Ausschachtung von Kellergeschossen bereits eine Errichtung der Gebäude auf tragfähigem Grund vorgenommen werden kann, so daß Bodenaustausch in diesen Bereichen - fast - nicht notwendig wird.

Die Bauflächen des Neuaufstellungsbereiches werden als Allgemeines Wohngebiet (WA), bzw. für einen räumlich zusammenhängenden Teilbereich in der landschaftlich empfindlichen Randlage als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt, wobei die stärker gewerblich geprägten Teile des Nutzungskataloges aufgrund der besonders benötigten Wohnnutzung ausgeschlossen wurden, oder nur als Ausnahme zulässig sind.

Ausgehend vom Maß der Nutzung in der Nachbarschaft (vgl. BP 1.1) werden für die geplante Wohnhausbebauung eine Grundflächenzahl von 0,3 bis 0,4 und eine ein- bis maximal zweigeschossige Bauweise entsprechend der angebotenen Wohnform (Einzel- Doppelhaus 0,3/1, bzw. Geschoßwohnungsbau 0,4/II) sowie Gestaltungsvorschriften (s. Textteil B) festgesetzt.

Da die Bebauung im Reinen Wohngebiet den Übergang von der bebauten Ortslage zur freien Landschaft hin bilden soll, wird für diesen Bereich die Bauweise Einzel- bzw. Doppelhäuser vorgeschrieben, um eine zu massive Bebauung mit Reihenhausergruppen oder Geschoßwohnungsbauten in diesem Bereich zu verhindern. Diese Bauformen können in den Allgemeinen Wohngebietsflächen errichtet werden. Insbesondere ist direkt an der Straße Zweendam ein zweigeschossiger Baukörper mit abweichender Bauweise und erhöhter Grundflächenzahl festgesetzt worden, um hier die Möglichkeit zur wirtschaftlichen Errichtung von Geschoßwohnungsbauten oder Rei-

henhausbebauung als Eingangsfunktion in das neue Baugebiet zu ermöglichen.

Diesen städtebaulichen Intensionen entspricht auch die Begrenzung der Wohneinheiten für die Einzelhäuser bzw. Doppelhaushälften im Bereich der Reinen Wohngebiete. Nur so kann tatsächlich verhindert werden, daß eine erhöhte Wohnungszahl pro Gebäude errichtet werden kann und damit erhöhte Störfaktoren im Hinblick auf den Nachbarnschutz entstehen (z. B. durch höhere PKW-Zahlen). Aus sozial- und familienpolitischen Gründen ist die Stadt Grimmen daran interessiert, in diesem landschaftsempfindlichen Teilbereich Grundstücke auszuweisen, die zur Eigentumsbildung insbesondere für Familien gedacht sind. .

#### 4.2 Erschließung / Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt für Kraftfahrzeuge über den am südwestlichen Rand des Plangebietes verlaufenden Zweendamm. Von dieser zweigt die niveaugleiche, verkehrsberuhigte Planstraße ab und erschließt das Neubaugebiet, indem sie mit dem bereits geplanten Erschließungselement des Bebauungsplanes Nr. 1.1 nun eine Ringerschließung bildet. Hinzu kommen zwei verkehrsberuhigte Stichstraßen abzweigend von der neuen Planstraße zur Erschließung der südlichen und nördlichen Grundstücke. Die weiterhin geplanten rückwärtigen Bebauungselemente werden über private Zufahrten, die über Geh- Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger gesichert werden, oder als sogenannte "Pfeifenstielgrundstücke" erschlossen. Zur Minimierung der Oberflächenversiegelung ist hier nur eine wassergebundene Deckung vorgesehen, die das angestrebte ländliche Ambiente unterstreicht.

#### 4.3 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze für die eingeschossige Wohnbebauung werden ausschließlich auf den jeweiligen Baugrundstücken untergebracht. In dem zweigeschossigen Bereich für den Wohnungsbau wird zwischen der Fahrbahnanlage und der geplanten Bebauung eine einheitlich zu gestaltende Fläche für Nebenanlagen / Pumpstation und Stellplätze, als "räumliche Pufferzone" zur Straße vorgesehen, die durch Anpflanzungsflächen rundherum eingegrünt

wird. Aus städtebaulichen Gründen wird empfohlen diese Hofkonzeption mit einer hochwertigen Carportanlage zu realisieren um zu einer ausreichenden Gestaltungsqualität, z. B. durch eine Übergrünung des Stellplatzareals, zu gelangen.

#### 4.4 Grünordnung

Gemäß § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes und der entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften müssen Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Verwirklichung der Festsetzung eines Bebauungsplanes hervorgerufen werden, adäquat ausgeglichen werden. Um fachgerechte, landschaftspflegerisch einwandfreie Festsetzungen im Bebauungsplan treffen zu können, wurde eine Bestandsermittlung und Bilanzierung vorgenommen, die Anlage dieser Begründung ist. Auf der Grundlage dieser Datenerhebung wurde ein landschaftspflegerischer Maßnahmenplan erarbeitet, der ebenfalls Bestandteil dieser Begründung ist.

Die sich aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan ergebenden grünordnerischen Ersatz-, Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Insbesondere kann dabei auf die im Nachfolgenden erläuterten, grünordnerischen Hauptgestaltungsmerkmale verwiesen werden.

Der gesamte südöstliche und nordwestliche Randbereich des Plangebietes wird für eine Freiraumsicherung, Zweckbestimmung Feuchtgrünlandbrache / Sukzessionsfläche von der Bebauung freigehalten, um der naturräumlichen und topographischen Situation zu entsprechen. Vorgesehen ist hier eine Sperrung der Flächen für die Öffentlichkeit, um durch eine natürliche Entwicklung des Bereiches neue Lebensräume für Insekten, Vögel und kleine Säuger anbieten zu können.

Innerhalb dieser großen Feuchtgrünlandbrachen sind die vorhandenen offenen Gräben dargestellt worden. Sie sollen unverändert in ihrem Bestand erhalten bleiben, weshalb am nordwestlichen Rand des Grabensystems als Abschirmung zur Neubebauung ein Grabenrandstreifen sowie eine wesentliche Fläche der Fluchtgrünlandbrache festgesetzt ist.

Am nordwestlichen Rand des Plangebietes verläuft der offene Grabenzug Jarpenbeek, der ebenfalls unverändert bestehen bleiben soll, weshalb auch hier eine entsprechende Entwicklungsfläche zwischen der Bebauung des rechtskräftigen B-Planes Nr. 1.1 und der Jarpenbeek festgesetzt wurde, in die das für einen geregelten Ablauf des Oberflächenwassers sorgende Regenrückhaltebecken, das mit diversen Bachläufen versehen sein wird, eingegliedert ist. Besonders die offenen Gräben, in die z.T. das Oberflächenwasser aus Dachflächen geleitet wird, fördern durch ihre naturbelassene Ausgestaltung mit Wechselfeuchtflächen die ökologische Qualität dieses Areals.

Bei der wassertechnischen Ausplanung der Gewässer wird eine Anregung des Naturschutzbundes Rostock berücksichtigt werden, wonach außer Flachgewässern auch ein oder zwei tiefere Gewässer durch "tiefes" ausbaggern bis etwa 1,50 m geschaffen werden sollen. Diese hätten den Charakter von Torfstichen. Die Umgebung sollte dabei nicht völlig bepflanzt werden. Im Rahmen der Gestaltung der Grünflächen kann diese Anregung zumindestens teilweise Berücksichtigung finden.

#### 4.5 Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen

<u>Nettobauland</u>	27.960 m <sup>2</sup>	2,796 ha
<u>Fläche für Versorgungsanlagen</u>	480 m <sup>2</sup>	0,048 ha
<u>Verkehrsflächen</u>		
Straße A	2.960 m <sup>2</sup>	0,296 ha
Planstraße B	2.500 m <sup>2</sup>	0,250 ha
Planstraße D	630 m <sup>2</sup>	0,063 ha
Unterhaltungsweg	190 m <sup>2</sup>	0,019 ha
	6.280 m <sup>2</sup>	0,628 ha

### Öffentliche Grünfläche

Kinderspielplatz	3.200 m <sup>2</sup>	0,320 ha
<u>Sukzessionsflächen</u>	36.000 m <sup>2</sup>	3,600 ha
einschließlich Gräben		
<u>Regenrückhaltebecken</u>	1.480 m <sup>2</sup>	0,148 ha
<hr/>		
<u>Größe des Plangebietes</u>		
<u>insgesamt</u>	75.420 m <sup>2</sup>	7,542 ha
<hr/> <hr/>		

### 5.0 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des neuen Baugebietes erfolgt durch Anschluß an die zentralen Anlagen der Stadt Grimmen. Es ist eine Wasserleitung AZ 200 vorhanden.

Der Planbereich befindet sich in der Wasserschutzzone III. Dementsprechend ist Vorsicht bei der Lagerung wassergefährdender Stoffe aufgrund der naturräumlich exponierten Lage des Plangebietes geboten. Die Festlegung auf ein Heizmedium (in diesem Fall Erdgas) zum Schutz des Wasserschutzgebietes kann wegen fehlender Rechtsgrundlage nicht erfolgen und ist planungsrechtlich auch sehr bedenklich, da die individuelle Entscheidungsfreiheit zu sehr eingeschränkt würde. Es gelten die für diese Wasserschutzzone erlassenen Schutzverordnungen.

Das Schmutzwasser wird über das städtische Kanalnetz dem zentralen Klärwerk zugeführt.

Das auf den Dachflächen und versiegelten Grundstücksflächen anfallende Regenwasser wird z.T. über Gräben und z.T. über Rohrleitungen über ein Regenrückhaltebecken, das auch der Sedimentierung dient, dem Vorfluter zugeführt. Eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis wird zu gegebener Zeit beantragt. Das auf den nicht versiegelten Grundstücksflächen anfallende Regenwasser soll direkt versickern.

Durch den geplanten Ausbau des Regenrückhaltesystems kann die Funktionsfähigkeit der notwendigen Entwässerungseinrichtungen garantiert werden, mögliche Altdränagen werden hierbei angebunden, so daß vorhandene, landwirtschaftliche Entwässerungsanlagen auf den angrenzenden Grundstücken in ihrer Funktion nicht gestört werden.

Die Stromversorgung erfolgt über das regionale Energieversorgungsunternehmen.

Die Versorgung des Plangebietes mit Fernmeldeanlagen obliegt der Deutschen Bundespost Telekom. In den Erschließungsstraßen sind ausreichend breite und geeignete Trassen zur Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorgesehen.

Die Löschwasserversorgung wird durch Hydranten und durch offene Gewässer sichergestellt, wobei insbesondere auf die Notwendigkeit der offenen Gräben für die ordnungsgemäße Löschwasserversorgung verwiesen wird.

Aufgrund der Lage in einem wasserwirtschaftlichen sensiblen Gebiet (Wasserschutzzone III der Wasserfassung Grimmen) wird die flächendeckende Versorgung mit Gas angestrebt, die auch tatsächlich möglich ist.

Bei Anpflanzung der im Plan vorgesehenen Bäume ist Rücksicht auf die Ver- und Entsorgungsleitungen zu nehmen. Die Baumstandorte müssen, wenn möglich einen Mindestabstand von 2,50 m zu den Leitungen haben oder die Leitungstrassen sind durch entsprechende technische Sicherungsmaßnahmen zu schützen.

Die offenen Gräben sind ordnungsgemäß zu unterhalten.

Die Abfallentsorgung richtet sich nach den Bestimmungen der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Nord Vorpommern (in der jeweils gültigen Fassung). Für die Entsorgung von Hausmüll besteht Anschluß- und Benutzungszwang an die öffentliche Abfallentsorgung des Landkreises. Für die nach der Satzung von der Entsorgung durch den Landkreis ausgeschlossenen Abfälle sind die Besitzer der Abfälle nach § 3 Abs. 4 Abfallgesetz zuständig. In den Bereichen, wo Stichstraßen ohne Wendehammer oder privatrechtliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vorgesehen sind, sind entsprechende Müllstandplätze festgesetzt worden, so daß eine ordnungsgemäße Müllentsorgung gewährleistet werden kann.

## 6.0 Kinderspielplatz

Um insbesondere schulpflichtigen Kindern des Plangebietes einen ungestörten Spielraum schaffen zu können und damit gleichzeitig die gesetzlichen Anforderungen zu erfüllen, wird an einer mit dem Landschaftsplaner abgestimmten Stelle ein Kinderspielplatz ausgewiesen, der in eine öffentliche Grünfläche integriert wird.

Der Spielplatz ist über einen Fußweg vom Neubaugebiet aus erschlossen. Zur Straße Zweendamm wird eine dichte Anpflanzung vorgenommen. Dort ist keine Zuwegung vorgesehen.

## 7.0 Erschließungskosten

Zur Erstellung der Erschließungsanlagen ist der Abschluß eines Erschließungsvertrages mit einem Erschließungsträger, voraussichtlich die LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH, vorgesehen, der auch Regelungen über die Übernahme der Erschließungskosten enthalten wird.

## 8.0 Immissionsschutz

Direkt an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches liegt die Schallquelle des Zweendammes, der als zukünftige Sammelstraße für das Quartier die beabsichtigte Wohnnutzung von Aufenthaltsräumen ggf. beeinträchtigen könnte. Um die Auswirkungen des von dem Verkehr ausgehenden Lärms auf das Plangebiet bewerten zu können, wurde eine Verkehrsabschätzung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, daß die Belastung in der Spitzenstunde (nach Fertigstellung des gesamten Wohnquartiers Jarpenbeek) für den hier zu betrachtenden Planungsraum maximal 300 - 400 Kfz pro Stunde, so daß die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für das betroffene Allgemeine Wohngebiet eingehalten werden.

Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse im Plangebiet ist also nicht zu befürchten.

Landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe mit Intensivtierhaltung sind in der näheren Nachbarschaft des Plangebietes nicht angesiedelt, so daß davon ausgegangen wird, daß eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch

landwirtschaftliche Emission nicht gegeben sein wird. Geruchsemissionen durch eine landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Grundstücke kann im Rahmen einer normalen Vorbelastung im Sinne der Baunutzungsverordnung 1990 für das Wohngebiet hingenommen werden. Hier muß auf das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme verwiesen werden. Solche Emissionen sind bei Stadtrandlagen auch für Wohngebiete akzeptabel.

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung Grimmen am 07.09.1995 gebilligt.

Stadt Grimmen, den *14.9.95*  
Der Bürgermeister

*f. L. Müller*



**B-Plan Nr. 1.5, „Wohngebiet Jarpenbeek“, Stadt Grimmen  
Eingriffs-/Ausgleichsermittlung (Anlage zur Begründung)  
Stand Oktober 1995**

---

Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung wird auf der Grundlage des B-Plan-Entwurfs, Stand Juni 1995, durchgeführt.

Die Erschließung für das Baugebiet B-Plan Nr.1.1 befand sich zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im Bau, so daß ein Teil der Flächen des B-Plan-Gebiets Nr.1.5 bereits gestört und überformt waren.

## **1. Bestandserhebung und Bewertung**

### **1.1 Topographie und städtebaulicher Kontext**

Das künftige Wohngebiet, das sowohl das B-Plan-Gebiet Nr.1.1 als auch das hier untersuchte B-Plan-Gebiet Nr.1.5 umfaßt, befindet sich zwischen der Jarpenbeek und einem aus süd-/südöstlicher Richtung zufließenden Graben. Das überwiegend ebene Gelände fällt nach Osten bzw. Nordosten um ca.1m leicht ab und bildet beidseits des Grabens und im Zusammenfluß der beiden Gewässer eine kleine Niederung.

Diese wie auch die benachbarten, höher gelegenen Flächen wurden traditionell als Grünland genutzt. Die Nutzung wurde 1990 vor der Erschließungsmaßnahme für das B-Plan-Gebiet Nr.1.1 aufgegeben

Die jenseits des Zweendamms anschließende Landschaft ist offen und wird von weiten Grünland- und Ackerflächen geprägt. Ansonsten wird das neue Wohngebiet von der bestehenden Siedlung umschlossen. Das mehrgeschossige Schulgebäude auf der anderen Seite der Jarpenbeek tritt im Orts- und Landschaftsbild dominant in Erscheinung.

Östlich des Grabens befindet sich eine rund 50m breite Grünzone, die zum großen Teil als Gartenland an Anlieger verpachtet ist.

### **1.2 Boden und Wasserhaushalt**

#### **1.2.1 Boden und Grundwasser**

Über die Boden- und Grundwasserverhältnisse gibt die Baugrunduntersuchung für das B-Plan-Gebiet Nr.1.5 der GFE GmbH, Schwerin, vom Frühjahr 1995 Aufschluß. (Auf den Flächen östlich des Grabens wurden keine Sondierungen durchgeführt.)

Die Niederungszone wird von organischen Böden (Humus, Torf, Mudde) und Abschwemmböden mit organischen Anteilen aufgebaut. Diese in der Niederung in bis zu 2,60m Mächtigkeit vorliegenden, organisch-humosen Schichten werden von Sanden, Lehmen und Schluffen in unterschiedlicher Abfolge und Mächtigkeit

unterlagert.

Auf den Hochflächen liegen humose Oberbodenschichten von bis zu 80cm Stärke vor.

Die Grundwasserstände lagen bei der einmaligen Messung der GFE im April 1995 relativ hoch und dürften in der Jahresganglinie Schwankungen im Dezimeterbereich aufweisen. (Tatsächlich wurden im Spätsommer 1994 Grundwasserstände von 0,60-2,20 unter Flur festgestellt.) An der Jarpenbeek und an dem Graben paßt sich der Grundwasserstand dem Wasserstand der Fließgewässer weitgehend an. Die natürlichen Grundwasserverhältnisse sind durch Entwässerungsmaßnahmen auf den ehemaligen Feuchtwiesen bereits verändert, so daß es sich um überwiegend degenerierte Niedermoorstandorte handelt.

Auf der Grundlage der Topographie und des Baugrundgutachtens läßt sich das B-Plan-Gebiet grob in drei Bereiche mit unterschiedlicher Empfindlichkeit von Boden und Wasserhaushalt gegenüber Bodenbewegungen, Bebauung und Entwässerung gliedern:

- tiefgelegene Niederung mit grundwassernahem Niedermoorboden (Flurabstände bei Messung im April 95 weniger als 30cm) - sehr hohe Empfindlichkeit.
- Übergänge zu höhergelegenen Flächen mit teilweise noch grundwasserbeeinflußten Anmoorböden (nach Baugrundgutachten nicht gesondert abzugrenzen) - hohe Empfindlichkeit.
- höhergelegene Flächen grundwasserfernen Standorten - mittlere Empfindlichkeit.

### 1.2.2 Fließgewässer

Die Jarpenbeek (Zufluß zur Trebel) und der Graben durchfließen das B-Plan-Gebiet, mit Ausnahme der Verrohrung unter dem Zweendamm, als offene Gerinne. Auch die Bach- bzw. Grabenabschnitte jenseits des Zweendamms sind unverrohrt.

Beide Fließgewässer sind im Bereich der Straße bis zu 2m tief in das Gelände eingeschnitten. Mit dem nach Norden hin abfallenden Gelände nimmt die Sohltiefe auf ca.80-100cm unter Flur ab.

An beiden Gewässern wurde im Zuge der Unterhaltungsmaßnahmen Schlamm-aushub auf die Ufer aufgebracht. Auf diesem nährstoffreichen Sedimentboden hat sich eine im Gegensatz zu der umgebenden Vegetation artenarme Grasnarbe entwickelt.

Naturnahe Gewässerstrukturen sind in Ansätzen erkennbar:

- Jarpenbeek: durch Bachröhrichte kleinräumig gegliederter Längsverlauf, Bachufer jedoch gehölzfrei.
- Graben: einzelne Ufergehölze und fragmentarische Bachröhrichte, im nördlichen Abschnitt zum Teil flache Uferbereiche; Wasser bei der

Ortsbegehung im Mai 1995 jedoch sichtbar verschmutzt (graue Färbung).

Östlich des Zweendamms ist der Graben mit Ausnahme von zwei Gebüschgruppen am Ufer gehölzfrei. Die steilen Grabenböschungen sowie ein 2-3m breiter unbewirtschafteter Uferstreifen sind mit krautiger Ruderalvegetation nährstoffreicher Standorte bewachsen. Die Grabensohle ist sandig und vielerorts veralgelt und stellenweise mit Bachberle (*Berula erecta*) besiedelt.

Der Graben hat nach Auskunft des Wasser- und Bodenverbands ganzjährig ein sehr geringe Wasserführung.

### **1.3 Vegetation und Lebensräume**

Die vegetationskundliche Einordnung basiert auf Ortsbegehungen im Mai und Juni 1995. Eine vollständige Artenkartierung wurde nicht durchgeführt.

Die Einstufung der gesetzlich geschützten Biotope erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

#### **1.3.1 Vegetation**

##### Feuchtgrünlandbrache und Landröhrichte auf Niedermoor westlich des Grabens

Auf den nährstoffreichen Feuchtstandorten auf Niedermoor hat sich nach Aufgabe der Grünlandbewirtschaftung eine nitrophile und ruderalisierte Grünlandbrache im Wechsel mit Landröhrichten eingestellt. Der offensichtliche Nährstoffreichtum ist sowohl auf Düngung als auch auf Torfzersetzung infolge von früheren Entwässerungsmaßnahmen zurückzuführen.

Die typischen Arten des Feucht- und Naßgrünlands und der feuchten Hochstaudenfluren sind nur sehr vereinzelt anzutreffen, u.a. Sumpfdotterblume, Kohl-Kratzdistel, Seggen und Binsen, Mädesüß, Beinwell und Bach-Nelkenwurz. Bestandsbildend sind anpassungsfähigere und stickstoffliebende Arten, insbesondere die Quecke sowie u.a. Weiße Taubnessel, Sauerampfer, Wiesenkerbel und Scharfer Hahnenfuß (die beiden letzteren in der Blüte im Mai/Juni aspektbildend). Brennnessel und Giersch sind als Störzeiger häufig vertreten.

Auf zwei Flächen haben sich auf Naßstandorten inselartige Rohrglanzgras-Wasserschwaden-Röhrichte, mit vereinzelt Seggen und Binsen, etabliert.

##### Sonstige Grünlandbrache

Die Übergänge zur Grünlandbrache auf den höhergelegenen, grundwasserfernen und mineralischen Standorten sind fließend; die charakteristischen Feuchtezeiger treten hier ganz zurück, während die oben genannten, nitrophilen Arten bestandsbildend sind.

Dies ist auch weitgehend auf den ufernahen Flächen an der Jarpenbeek (westlich des B-Plan-Gebiets 1.1.) der Fall.

Am Zweendamm hat sich eine Ruderalvegetation nitrophiler und trockenerer

Standorte mit Beifuß-Rainfarn-Fluren (u.a.auch Hirtentäschel, Ginster, Goldrute und Huflattich) angesiedelt.

### Biotopkomplex auf Niedermoor östlich des Grabens

Sehr vielfältige und kleinräumig wechselnde Biotop- und Nutzungsstrukturen prägen das Bild der Gärten östlich des Grabens. Die Bodenverhältnisse sind auch hier von entwässerten Torfböden geprägt, welche je nach Intensität der gärtnerischen Nutzung durch Bodenauftrag und Düngung mehr oder weniger stark überformt sind. Typische Feuchtbiotope und Vegetationselemente der Moorlandschaft befinden sich vor allem im nördlichen Abschnitt, vereinzelt auch weiter südlich: kleinflächige und artenreiche Feuchtgrünlandbrachen, Weidengebüsche sowie einzelne Kopfweiden. Ein geschlossenes Feldgehölz mit Birken, Kastanien, Pappeln, Haselsträuchern und Flieder wurde angepflanzt, ebenso die Pappelgruppen (Stammdurchmesser 30-40cm) und eine kleine Obstwiese.

Es findet eine kleinflächige Wiesennutzung statt, was zu einer Bereicherung des Biotopmosaiks beiträgt. Ansonsten bringen die gärtnerischen Nutzungen jedoch auch Störungen der ökologisch wertvollen Bereiche mit sich (Düngen, Bodenbewegungen, Gartenabfälle, bauliche Anlagen).

Im Süden befindet sich ein kaum wasserführender Entwässerungsgraben; parallel zu diesem Graben liegt eine Rohrleitung, die dem Hauptgraben Oberflächenwasser aus dem angrenzenden Siedlungsgebiet zuführt.

### **1.3.2 Tierlebensräume**

Bei der Ortsbegehung im Mai wurden folgende Tierarten beobachtet

(RL 3 = gefährdet nach der „Roten Liste der gefährdeten Amphibien und Reptilien in M.-V.“, 1992 bzw. der „Roten Liste der gefährdeten Brutvogelarten in M.-V.“, 1991)

- Waldeidechse (relativ häufiges Reptil, typisch für trockene Kleinbiotope und degradierte Moore);
- Moorfrosch - RL 3 (bevorzugt an Gräben; häufig Leitart für weitere, anpassungsfähigere Amphibienarten);
- Rohrammer (schilfbrütende Art, häufig) und Goldammer;
- Braunkehlchen - RL 3 (für Feuchtwiesen und strukturreiche Brachen charakteristisch).

### **1.3.3 Zusammenfassende Bewertung der Lebensräume**

Wenngleich frühere Meliorationsmaßnahmen die natürlichen Standortbedingungen des Moors überformt haben und die charakteristischen Moorvegetation nur noch in Resten zu beobachten ist, zeichnen sich die Niederungsbereiche an der Jarpenbeek und am Graben durch eine arten- und blütenreiche Gras- und Krautvegetation aus. Ein wertbestimmendes Merkmal ist der naturnahe Charakter der Flächen nach der Aufgabe der Grünlandbewirtschaftung.

Die Lebensräume im Bereich des ehemaligen Grünlands werden durch den struktureichen Biotopkomplex östlich des Grabens ergänzt. Wegen der Benachbarung von Graben, Gebüsch und ungestörten Brachflächen dürfte der gesamte Bereich derzeit als Lebensraum für Amphibien von Bedeutung sein.

Als **geschützte Biotop**e nach § 20c BNatSchG und nach § 2 Erstes Gesetz zum Naturschutz im Land M.-V. gelten in Abstimmung mit der UNB

- die Landröhrichte und
- die feuchten Weidengebüsche.

## 2. Eingriffs-/Ausgleichsermittlung

Im Plan „Flächenermittlung“ sind die angesetzten Eingriffs-/ Ausgleichsrelationen und die rechnerische Flächenbilanz nachgewiesen.

### 2.1 Ermittlung der Eingriffsflächen und des Ausgleichsbedarfs

Durch die geplante Bebauung erfolgen erhebliche und nachhaltige Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft, die durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren sind.

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaft sind in der nachfolgenden Tabelle nach Schutzgütern gegliedert einander gegenübergestellt.

Die Flächen werden wie folgt ermittelt:

- 1.) Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz:  
Flächen für Bebauung und Erschließung auf Niedermoorstandorten sowie im Talrandbereich

Die Baugrundstücke und Verkehrsflächen werden als Eingriffsflächen voll angerechnet, da der erforderliche Bodenaustausch und die bau- und anlagebedingte Entwässerung die Feuchtbiotop fast vollständig überformen und entwerten werden.

Entsprechend ihrer hohen ökologischen Wertigkeit wird eine Eingriffs-/ Ausgleichsrelation von 1: 2 bzw. von 1:1 angesetzt.

Eingriffsfläche E1 (Niedermoor)	9888qm	
<u>Ausgleichsbedarf</u> 9888qm x 2 =		<u>19 776qm</u>

Eingriffsfläche E2 (Talrand, Breite ca.15m)	5628qm	
<u>Ausgleichsbedarf</u> 5628qm x 1 =		<u>5628qm</u>

Für die Herstellung des Regenrückhaltebeckens (für die Erschließung des B-Plan-Gebiets Nr. 1.1 bereits erfolgt) waren ebenfalls erhebliche Eingriffe in Boden, Vegetation und Lebensräume erforderlich. Die Schaffung eines Gewässers wird

bei entsprechender naturnaher Gestaltung jedoch zu einer Bereicherung des Biotopgefüges in der Niederung beitragen, so daß hier eine Kompensation des Eingriffs in der Fläche anzunehmen ist (Eingriffsfläche = Ausgleichsfläche, kein weiterer flächenmäßiger Ausgleichsbedarf).

2.) Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz: Flächen für Bebauung und Erschließung auf den Hochflächen

Die Eingriffsflächen auf den Baugrundstücken werden hier in Anlehnung an das in Schleswig-Holstein angewendete Bewertungsverfahren (Runderlaß 1994) anteilig über die GRZ (zu-züglich ca.10% für private Erschließungsflächen) ermittelt. Öffentliche Verkehrs-flächen werden voll angerechnet. Als Eingriffs-/Ausgleichsrelation wird 1:0,5 angesetzt.

Eingriffsfläche E3a (GRZ 0,4)	4000qm x 0,45 = 1800qm	
Eingriffsfläche E3b (GRZ 0,3)	9400qm x 0,35 = <u>3290qm</u>	
Eingriffsfläche 3 gesamt	5090qm	
<u>Ausgleichsbedarf</u>	5090qm x 0,5 =	<u>2545qm</u>
Eingriffsfläche E4 (Verkehrsfl.)	1590qm	
<u>Ausgleichsbedarf</u>	1590qm x 0,5 =	<u>795qm</u>
<u>Ausgleichsbedarf für E1-E4 insgesamt</u>		<u>28 744qm</u>

## 2.2 Ermittlung und Bewertung der Ausgleichsflächen

Ziel der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist es, in räumlicher Nähe zum Eingriff möglichst gleichartige und, wenn dies nicht möglich ist, gleichwertige Naturwerte zu fördern und wieder herzustellen.

Die Ziele bei der Ausgleichplanung für den B-Plan Nr.1.5. sind:

- Entwicklung und Pflege von charakteristischen Pflanzen- und Tierlebensräumen der Feuchtstandorte sowie von ungestörten und strukturreichen Lebensräumen im Bereich der Fließgewässer; eine Wiedervernässung bzw. lokale Anhebung des Grundwasserstands auf degenerierten Niedermoorböden ist wegen der bestehenden Dränagen im weiteren Einzugsgebiets der Jarpenbeek jedoch nicht möglich;
- Entwicklung von ungedüngten Uferstreifen an den Fließgewässern (insbesondere als Ausgleich für die Eingriffe in Boden und Wasserhaushalt);
- Entwicklung von landschaftsräumlich prägenden Gehölzbeständen, insbesondere an den künftigen Siedlungsrändern und an den Fließgewässern (u.a. als Ausgleich für Eingriffe in das Landschaftsbild).

Mit Rücksicht auf die bereits bestehende, zum Teil hohe ökologische Wertigkeit

und den naturnahen Status der künftigen Ausgleichsflächen werden diese zum Teil nicht voll angerechnet, sondern fließen stattdessen mit einem Wichtungsfaktor in die Bilanz ein. Der Faktor wird auf der Grundlage der Bestandsbewertung und der zu erwartenden Aufwertung des natürlichen Standortpotentials angesetzt.

- Bezeichnung, Lage, Größe und Maßnahmen zur Gestaltung und Pflege der Ausgleichsflächen siehe Pläne „Maßnahmen“ (M 1:1000) und „Ausgleichsflächen“ (M 1:2000)

### **Fläche A (im B-Plan-Gebiet) - Nördlicher Ortsrand an der Jarpenbeek**

#### Bewertung Ist-Zustand:

Mittlere Biotopwertigkeit, durch Entwässerungsmaßnahmen und bereits erfolgte Erdarbeiten (Gräben und Rohrleitungen für Gebietserschließung B-Plan 1.1) gestörte Standorte.

- vergleiche Punkt 1.3

#### Entwicklungsziel

Naturnahe, gehölz- und strukturreiche Grünflächen in Gewässernähe, auch für die landschaftsgebundene Erholung nutzbar.  
Landschaftliche Einbindung des Ortsrand.

#### Geplante Maßnahmen

- Herrichten des Geländes, wo nötig Nachsaat mit extensivem Landschaftsrasen, ansonsten vorhandene Grasnarbe erhalten; extensive Mahd mit Abräumen des Mähguts (2-3mal im Jahr),
- Ufergehölzpflanzungen,
- lockere Heckenpflanzungen am Siedlungsrand,
- Einzelbaumpflanzungen in Gruppen,
- nur sporadisch oder gar nicht gemähte Saumbiotope an der Jarpenbeek und an dem neuen Entwässerungsgraben am Siedlungsrand.

#### Für den Ausgleich anrechenbare Fläche

8471qm x 0,6 =

5083qm

### **Fläche C (im B-Plan-Gebiet) - Niederungsflächen östlich des Grabens**

#### Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustands

Hohe Biotopwertigkeit, jedoch durch gärtnerische Nutzungen beeinträchtigt.

- vergleiche Punkt 1.3

#### Entwicklungsziel

Ungestörte und strukturreiche Biotopflächen auf Niedermoor: Feuchte Hochstaudenfluren, Feucht- und Naßwiesen, Weidengebüsche sowie Ruderalfluren und Feldgehölze.

### Geplante Maßnahmen

- Aufhebung der gärtnerischen Nutzung (Kündigung der Pachtverträge ist erfolgt; einzige verbleibende, naturverträgliche Nutzung: Bienenstöcke),
- Räumung aller baulichen Anlagen,
- Einzäunung des Geländes zu den öffentlichen Straßen und Grünflächen,
- kleinflächige Mahd in ausgewählten Bereichen,
- punktuelle Ergänzung der Ufergehölzpflanzungen;
- Anlage einer Flachuferzone mit einer Böschungsneigung von 1:3 oder flacher im Zulauf eines Seitengrabens (Flurstück 35).

### Für den Ausgleich anrechenbare Fläche

17.706qm x 0,3 =

5312qm

### **Flächen Ea1 und Ea2 - Brachflächen am Zweendamm**

#### Beschreibung und Bewertung des Ist- Zustands

- ruderaler Beifuß-Rainfarn-Fluren;
- Flurstück 35/11(Nordteil) an verbuschenden Graben angrenzend; eine Pappel (ca. Stammdurchmesser 90cm).
- auf Flurstücken 40,41,42 kleinflächig auch ruderalisiertes Grünland.

Bewertung:

Mittlere Biotopwertigkeit.

#### Entwicklungsziel

- Naturnahe, gehölz- und strukturreiche Grünflächen, auch für die landschaftsgebundene Erholung nutzbar;
- Fortführung des Grünflächenverbunds an den Fließgewässern.

### Geplante Maßnahmen

- Vorhandenen Bewuchs erhalten; partienweise extensive Mahd mit Abräumen des Mähguts (2-3mal im Jahr);
- Ufergehölzpflanzungen (siehe unten) an Flurstücken 40, 41, 42;
- Einzelbaumpflanzungen in Gruppen, Mindeststammumfang 16-18cm; Arten siehe Plan;
- nur sporadisch oder gar nicht gemähte Saumbiotope an den Rändern der Flächen.

### Für den Ausgleich anrechenbare Fläche

Flurstück 36/11: 3000qm x 0,6 =

1800qm

Flurstücke 40, 41, 42: 2960qm x 0,6 =

1776qm

## Flächen F1 und F2 (außerhalb B-Plan-Gebiet) - Niederungsflächen östlich des Zweendamms

### Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustands

- Artenarmes, als Mähwiese genutztes Grünland auf entwässertem Niedermoor („Das tiefe Bruch“);
- am Graben Uferstreifen mit ruderalen Krautfluren auf 2-3m Breite, an zwei Stellen bis 10m breit und mit Ufergehölzgruppen;
- flacher und ca.2m breiter Graben mit Röhrichten im Bereich von Flurstück 50.
- Auf Flurstück 36/11 mehrere Meter hohe Bodenaufschüttung mit Ruderalvegetation und aufkommenden Gebüsch an Böschung, im Süden in alte Hangehölzbestände übergehend.

Zustand Graben vergl. Punkt 1.2.2 Fließgewässer.

### Bewertung:

Durch Moorentwässerung und naturfernen Gewässerbau degeneriertes, ehemaliges Feuchtgebiet. Von natürlichen Kleinstrukturen weitgehend ausgeräumter Landschaftsbereich. Derzeit mittlerer Biotopwert.

### Entwicklungsziel

- Entwicklung einer arten- und blütenreichen (Feucht-)Wiesenvegetation;
- Bereicherung der Lebensräume mit moorcharakteristischen, flachen Grabenstrukturen (Laichgewässer für Amphibien);
- Schaffung von ungedüngten und strukturreichen Uferstreifen;
- Herausarbeiten des Grabens als landschaftlicher Leitlinie in der Feldflur.

### Geplante Maßnahmen

- Extensives Mähwiese auf Flurstück36/11 sowie auf den Flurstücken 43, 44, 47, 48: keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel, Mahd 2-3mal im Jahr, ab Anfang Juli, mit Abräumen des Mähguts; (Gewässerunterhaltung von der östlichen Grabenseite her),
- Ufergehölzpflanzungen 2-4-reihig und in Gruppen am Graben auf 60% der Länge (Schemazeichnungen); Anlage von 10m breiten, ungedüngten Uferstreifen mit natürlicher Vegetationsentwicklung;
- Anlage von flachen, nicht entwässernden Gräben auf Flurstücken 43/44 und 47/48 auf insgesamt 130m Länge. (Schemaschnitt); Verteilung des Erdaushubs auf angrenzenden Ackerflächen;

Weitergehende Maßnahmen zur Gewässerrenaturierung erscheinen wegen der geringen Wasserführung und der tief eingeschnittenen Sohle des Grabens nicht sinnvoll.

<u>Für den Ausgleich anrechenbare Fläche</u>		
Flurstück 36/11:	8920qm x 0,9 =	<u>8028qm</u>
Flurstücke 43 bis 48:	8090qm x 0,9 =	<u>7281qm</u>
<u>Summe der anrechenbaren Ausgleichsflächen</u>		<u>29.280qm</u>

### 2.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Eingriffsflächen gesamt	
<u>Ausgleichsbedarf gesamt</u>	<u>28.744qm</u>
<u>Anrechenbare Ausgleichsflächen gesamt</u>	<u>29.280qm</u>

### 3. Tabellarische Gegenüberstellung von Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen gegliedert nach Schutzgütern

nachfolgend S.11

#### Inhalt des Fachbeitrags:

- Textteil
- Bestands- und Bewertungsplan Vegetation und Lebensräume (M 1: 1000)
- Bestands- und Bewertungsplan Boden und Wasserhaushalt (M 1: 1000)
- Flächenermittlung (M 1: 1000)
- Maßnahmenplan (M 1: 1000)
- Ausgleichsflächen (M 1:2000)
- Gestaltung der Uferstreifen und Gräben - Schemazeichnungen

Verfasserin:  
Mareile Ehlers, Landschaftsarchitektin  
Schwenckestraße 107, 20 255 Hamburg  
Tel. 040 - 491 96 73  
Fax 040 - 49 81 03

## Gegenüberstellung Eingriff-/Ausgleich

Schutzgut	Art und Umfang der Eingriffe	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Arten und Lebensgemeinschaften	<p>Beseitigung und Umbau von Vegetation: ca. 1,4ha Grünlandbrache auf teilentwässertem Niedermoor, davon 0,43 ha für RRB</p> <p>ca. 2ha sonstige Grünlandbrache</p>	<p>Freihaltung von Grünzonen am Siedlungsrand</p> <p>Naturnahe Gestaltung RRB</p>	<p>ca. 1,8ha Entwicklung und Aufwertung eines bestehenden Feuchtbiotopkomplexes östlich des Grabens;</p> <p>ca. 1,44 ha Entwicklung von naturnahen Grünflächen mit Gehölzpflanzungen</p> <p>ca. 1,7ha Extensivierung von Grünland auf entw. Niedermoor</p>
Boden	<p>Bodenaufschüttung, -abgrabung u. -austausch: ca. 1,4 ha auf entwässertem Niedermoor ca. 2ha auf Anmoor und mineralischen Böden</p>		<p>Anlage von 130m flachen Gräben in der Niederung</p>
Grundwasser	<p>ca.3,05ha Bebauung, Versiegelung und Entwässerung bei naturnaher GW-Situation, davon ca. 1,0ha GW-Speicher</p> <p>Freilegung des GW für Regenrückhaltebecken</p>	<p>Flächenhafte Einleitung von unverschmutztem Dachwasser in Niederung</p>	<p>Anlage von ungedüngten Uferrandstreifen</p> <p>ca. 1,7ha Grünlandextensivierung</p>
Orts- und Landschaftsbild	<p>Umbau des offenen und naturnahen Landschaftscharakters einer Niederung</p>	<p>Eingrünung des Ortsrands Freihalten einer Grünzone am Graben</p>	<p>Gehölzpflanzungen im Außenbereich, insbesondere an Fließgewässern</p>