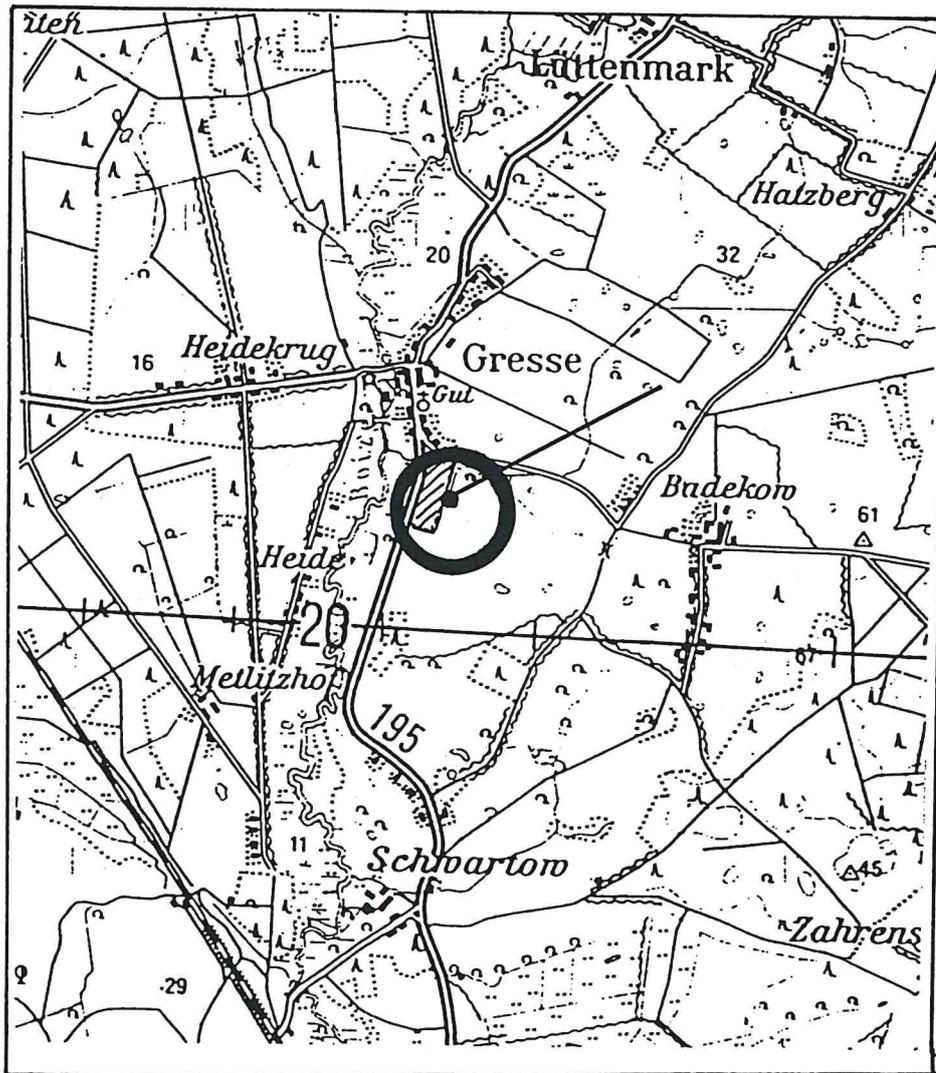


Gemeinde Gresse  
Grünordnungsplan  
zum  
Bebauungsplan Nr. 1  
für das Gebiet "Gelände östlich der B 195 und südlich des "Klatten Diek""



Planverfasser im Auftrag und im Einvernehmen der Gemeinde Gresse

Dipl. Ing. Marianne Sommer, Landschaftsarchitektin

**Planungsbüro Sommer GmbH**

Stadtplanung und Landschaftsarchitektur

Königstraße 4, 19258 Boizenburg

Tel: 038847 / 50 477, Fax: 038847 / 50 442

Mai 1997

## 1. Aufgabenstellung und Veranlassung

Die Gemeinde Gresse hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet "östlich der Bundesstraße 195 und südlich des "Klatten Diek" beschlossen. Planerisches Ziel der Gemeinde ist die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen zur Deckung des Ansiedlungsbedarfs und zur Schaffung von Arbeitsplätzen. Das Gebiet umfaßt die in Gresse angesiedelten Betriebe auf dem Gelände der ehemaligen LPG sowie die südlich angrenzenden Ackerflächen.

Seitens des Amtes für Raumordnung und Landesplanung wurde die Schaffung von Gewerbeflächen begrüßt und befürwortet. Im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplanes, hat die Gemeinde die Ausarbeitung eines Grünordnungsplanes in Auftrag gegeben. Das Gelände schließt sich südlich an die vorhandene Ortslage an. Mit Realisierung dieses Baugebietes wird die Ortslage in dieser Richtung erheblich erweitert. Der hier vorliegende Grünordnungsplan ist Grundlage der Abwägung der Belange von Natur und Landschaft im Rahmen des anstehenden Bebauungsplanverfahrens.

Neben einer Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustandes hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Tier- und Pflanzenwelt als Lebensgrundlage des Menschen, befaßt sich der Plan mit den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Er liefert eine Darstellung des Eingriffes in den Naturhaushalt und die Auswirkungen auf die Schutzgüter, ermittelt vermeidbare Beeinträchtigungen durch das Vorhaben und stellt fest, ob die Ausgleichbarkeit des Eingriffes gegeben ist. Daraus leiten sich dann die benötigten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ab.

## 2. Planungsgrundlagen

### 2.1. Erstes Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern.

Die westmecklenburgische Niederungs- und Seenlandschaft wird als Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Erholung und Fremdenverkehr eingestuft. Es wird darauf hingewiesen, daß Gebiete mit dieser Eignung und Funktion möglichst nicht durch andere Planungen und Maßnahmen beeinträchtigt werden sollen.

Weiterhin liegt das Gebiet am Rande der Boizeniederung. Die Niederung der Boize ist als Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Natur- und Landschaftsschutz gekennzeichnet.

### 2.2. Vorläufiges Gutachterliches Landschaftsprogramm

In diesem Programm stellt das Land Mecklenburg-Vorpommern seine naturschutzfachlichen Anforderungen an die verschiedenen Nutzungsbereiche dar.

Im Landschaftsprogramm wird der Bereich westlich von Boizenburg bis zur Landesgrenze als Raum mit **besonderer Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung** festgelegt. Hinsichtlich des Schutzes der für die Erholung wertvollen Landschaftssubstanz sollen erhebliche und dauerhafte Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowohl durch die Erholungsnutzung selbst als auch durch andere Nutzungen verhindert werden.

Im Rahmen von Planungen zum **Schutz von Natur und Landschaft** wurde seitens des STAUN die Renaturierung der Boize in Auftrag gegeben. Das bislang überplante Gebiet erstreckt sich von Boizenburg bis zur südlichen Gemarkungsgrenze von Gresse. Auf dem Gebiet der Gemeinde Gresse sind noch keine Maßnahmen geplant.

Unter anderen werden für den Raum Gresse folgende Entwicklungsziele vorgeschlagen:

- Sicherung und Entwicklung des 'Grünen Ortseingang' Gresse,
- Förderung der naturverträglichen Erholungsnutzung
- Schutz des Naturhaushaltes,
- Pflege und Entwicklung von besonders für den Arten- und Biotopschutz wertvollen Flächen,
- Schaffung von Biotopverbundstrukturen.

### **2.3. Regionalplanung des Großkreises Ludwigslust**

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für Westmecklenburg liegt vor. Danach wird das Gebiet um Gresse als Vorranggebiet für Naherholung und Freizeit, für naturbezogene Erholung und für Natur- und Landschaftsschutz einzuordnen sein. Dies betrifft vor allen Dingen die Niederung der Boize.

### **2.4. Flächennutzungsplanung der Gemeinde Gresse**

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Gresse wird das Gebiet als Entwicklungsfläche für gewerbliche Bauflächen dargestellt.

## **3. Lage und künftige Nutzung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt östlich der Bundesstraße 195 und südlich der Ortslage. Der Ortskern von Gresse "schmiegt" sich an den Rand der Boizeniederung an und erstreckt sich östlich um die dort ansteigenden Moränenkuppen. Die alte Ortslage wird durch die innerörtliche Lindenallee der B 195 gefaßt. Der südliche Ortsrand wird durch die alte Hauptstraße mit ihren Pflastersteinen und Alleebäumen geprägt. Diese Hauptstraße bildet gleichzeitig die nördliche Grenze des Plangebietes. Die Allee ist lückig. Das Betriebsgelände der ehemaligen LPG, das nun den Nordteil des neuen Gewerbegebietes bildet, liegt dem Ortskern vorgelagert.

Optisch getrennt werden diese unterschiedlichen Strukturen durch den kleinen Bachlauf mit Talausformung und das Soll "Klatten Diek".

Das Plangebiet erstreckt sich dann in südlicher Richtung auf die dort ansteigenden Sander- und Geschiebemergelflächen.

Das Plangebiet umfaßt eine Gesamtfläche von 11,5 ha. Direkt an die Hauptstraße anschließend wird sich ein Mischgebiet entwickeln. Südlich des "Klatten Diek", die Flächen der ehemaligen LPG einschließend wird sich Gewerbe entwickeln. Die Erschließung des Gewerbegebietes wird von Norden über die Hauptstraße erfolgen. Es ist geplant, daß das Gewerbegebiet später von Süden her über die Straße nach Badekow erschlossen werden wird.

Auf den gewerblich genutzten Bauflächen wird eine zweigeschossige Bauweise zulässig sein. Im Bebauungsplan ist die Gebäudekante 10 m über Geländehöhe festgesetzt. Dies ist aufgrund der Empfindlichkeit in der Wirkung auf das Landschaftsbild erforderlich.

## 4. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustandes

### 4.1. Naturräumliche Gliederung

Die heutige Form der Landschaft und der naturräumliche Aufbau Mecklenburg-Vorpommerns wurden entscheidend durch die Inlandeiszeiten im Quartär (vor ca. 2 Mio. Jahren) herausgebildet. Die drei Eiszeiten Elster-, Saale- und Weichseleiszeit haben nacheinander mit jedem Vorstoß die von den vorherigen gebliebenen Oberflächenformen überdeckt und umgeformt. Da die Weichselvereisung den Raum Boizenburg/Gresse nicht mehr ganz erreicht hat, sind hier nur die saaleeiszeitlichen Grund- und Endmoränen vorzufinden, die aufgrund ständiger Abtragungsprozesse z.B. durch Schmelzwasser nach der letzten (Weichsel)-Eiszeit nun die Form einer relativ ruhigen, nur leicht welligen Altmoränenfläche bilden.

Boizenburg liegt im "Südwestmecklenburgischen Sandergebiet" am Südrand der Großlandschaft "Südwestvorland der Mecklenburgischen Seenplatte. Es handelt sich um eine flachwellige bis ebene Geest mit Höhen zwischen +50 und 60 m. Durch das Untersuchungsgebiet läuft die 35 - m Höhenlinie. Das Gebiet fällt bis auf 15 m Höhenlinie zur Boize hin ab.

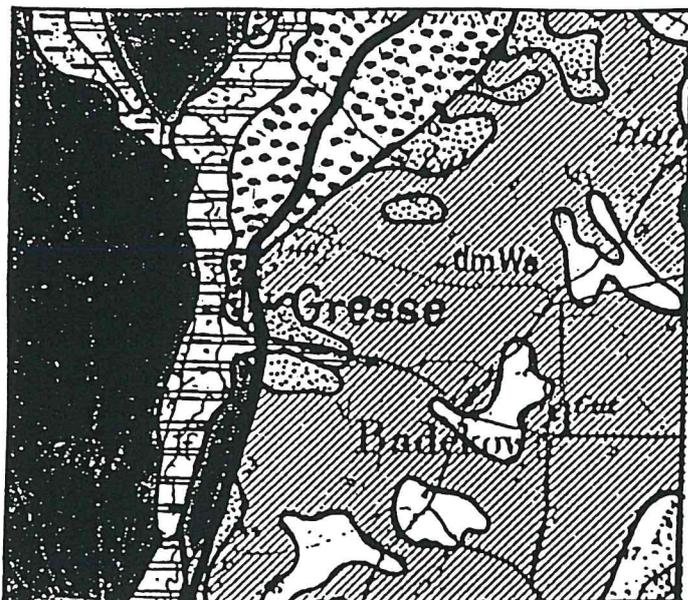
#### 4.1.1. Geologie (Abb. 1)

Geologisch handelt es sich beim Untersuchungsgebiet um sandige Bildungen des Warthestadiums der Saaleeiszeit im Zuge Endmoränen. Entstanden ist aus den eiszeitlichen und nacheiszeitlichen Prozessen eine Altmoränenlandschaft mit Sanderflächen und durch Schmelzwassersande überformte Lehmplatten mit örtlich nahem Anschluß an das Elbe-Urstromtal.

Die sich östlich anschließenden Flächen sind Bildungen der Hochflächen, die aus Sanden des Warthestadiums bestehen, die z. T. über Geschiebelehm bzw. -mergel anstehen, z.T. an der Oberfläche im Wechsel mit Geschiebelehm bzw. -mergel stehen.

Nach Westen schließen sich Talsandflächen an, die durch die Schmelzwasserwirkungen der Weichseleiszeit entstanden sind.

Das Planungsgebiet ist im nördlichen Teil durch Talsandeinschnitte mit anmoorigen Böden, im mittleren Teil durch Sanderflächen auf Geschiebemergel und im südlichen Teil durch Tonmergel geprägt. Hier kann es durch Tonlinsen zu Hangwasseraustritt im Verlauf der Bauarbeiten kommen.



Quelle: Geologische Karte der DDR von 1960, M1:100.000

-  Flachmoortorf auf Sand
-  Sand auf Geschiebelehm bzw. -Mergel
-  Sanderflächen
-  Sand auf Hochflächen der Warthevereisung

Abb. 1: Geologische Verhältnisse im Untersuchungsgebiet Gresse  
Quelle: Geologische Karte der DDR, M : 100 000, Berlin 1960.

#### 4.1.2. Boden (Abb.2)

Das Substrat für die örtliche Bodenbildung ist ein Komplex von Sanden, Geschiebemergel, schluffigen Sanden und sandigen Schluffen und Tonmergel.

Es handelt sich größtenteils um grundwasserferne Sandstandorte, die sickwasserbestimmt sind (D2a). Dabei kann es auch zur Ausbildung von Lehminseln und Toninseln kommen. Vor allen Dingen im südlichen Teilabschnitt ist mit Hangwasseraustritt zu rechnen. Weiter westlich in Richtung Boize und im Niederungseinschnitt um "Klatten Diek", liegen grundwasserbestimmte Sande mit Torf über Lehm (Mo 2b2), bei denen der Flurabstand des Grundwassers nur 60 - 100 cm beträgt. Es haben sich darauf moorige bis anmoorige Böden gebildet.

Die Leitbodenform D 5b 3 ist Tieflehm - Braunstaugley mit Tieflehm - Amphigley und vorwiegend Staunässe geprägt.



#### 4.1.4. Heutige potentielle natürliche Vegetation/Klima

Die potentielle natürliche Vegetation stellt die Pflanzengesellschaften dar, die ohne menschlichen Einfluß im Zusammenspiel von Boden, Wasser, Klima und Geländeform entstehen würde. Im südlichen Mecklenburg-Vorpommern herrscht ein atlantisch geprägtes Klima mit mittleren Jahrestemperaturen um 8,2°C, geringen Temperaturschwankungen und etwa 600 mm Niederschlag im Jahr.

Mit den im Gebiet vorhandenen Bodenverhältnissen und im Raum Gresse würde auf grundwasserfernen Standorten trockener bis feuchter Stieleichen-Buchenwald vorherrschen. Im Bereich der Niederungen und Talauen - dies betrifft nur den nördlichsten Abschnitt des Untersuchungsgebietes - würde sich auf grundwassergeprägten, staunassen Böden die Gesellschaft der Eschen-Ulmenaue anschließen.

#### 4.2. Landschaftsbild

Dem Landschaftsbild kommt eine zentrale Bedeutung unter dem Aspekt der Erholungsvorsorge zu, da erholungssuchende Menschen zwar subjektiv gefärbte, aber klar definierte Ansprüche an das Landschaftsbild stellen. Die neue Bebauung wird sich auf die Höhe von 30 - 35 m ü NN ziehen und weither sichtbar sein. Vor allen Dingen aus Richtung Badekow wird das Gebiet das Landschaftsbild prägen.

Im folgenden wird aus verschiedenen Blickrichtungen der Planungsraum beschrieben und in seiner Ausprägung hinsichtlich der Schlüsselbegriffe Eigenart, Schönheit und Vielfalt des Landschaftsbildes verbal-argumentativ wie unten dargelegt bewertet.

Die **Eigenart** einer Landschaft ist das Ergebnis einer langen Landschaftsentwicklung, in der Strukturen harmonisch wachsen konnten und so ihre Unverwechselbarkeit bedingen. Dies sind auch markante Einzelelemente, die zur bildhaften Orientierung beitragen.

Die **Vielfalt** liegt in der Vielzahl von Kleinstrukturen, in nach Form, Farbe, Nutzung usw. unterscheidbaren Flächen und in deren Kombination.

Wesentlichen Einfluß auf die **Schönheit** eines Landschaftsbildes hat das **Relief**. Je bewegter dieses ist und den Gegensatz von Höhen und Niederungen, Kanten und Böschungen deutlich werden läßt, desto belebter wird die Landschaft erfahren.

Von Bedeutung im vorliegenden Fall ist das Relief. Die Landschaft zwischen Gresse und Badekow ist als offene Kulturlandschaft durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Das Relief ist entscheidend: die dortige Grundmoränenlandschaft ist leicht wellig und hügelig. Hohe Gebäude sind daher weit sichtbar.

Eine Vielfalt von Kleinstrukturen ist dort nicht vorhanden. Dieses Kriterium trifft eher auf die Boizeniederung zu.

Die Schönheit der offenen Landschaft südöstlich Gresses entsteht durch den offenen weiten Blick und die Begrenzung des Blickfeldes durch prägende Großbaumbestände an den Ortsrändern und beginnenden Wäldern.

Diese Vorgaben müssen auch in der Ausbildung des neuen Ortsrandes aufgenommen werden.

### 4.3. Vegetation, Biotopstrukturen

Da bis jetzt in Mecklenburg-Vorpommern ein Kartierschlüssel zur Darstellung der Biotoptypen nicht vorliegt, erfolgt die Beschreibung der Vegetation in Anlehnung des in Niedersachsen verwendeten Schlüsselcodes (Drachenfels 1994). Gesetzlich geschützte Biotope sind im Bereich der überplanten Fläche vorhanden:

- Eine Feldgehölzhecke im südlichen Teil des Plangebietes.
- Ein Soll außerhalb, jedoch unmittelbar angrenzend an das Plangebiet.
- Ein Fließgewässer als Nebenzufluß der Boize im nördlichen Teil des Plangebietes.
- Eichen- und Ahornallee entlang der Bundesstraße 195.
- Linden- und Kastanienallee entlang der Hauptstraße.

#### 4.3.1. Feldgehölz

Im südlichen Teil liegt eine ca. 5 m breite, fast lückenlose Feldhecke (**HFM**), die als hohe Strauchhecke ausgebildet ist. Der Hecke kommt gerade für Niederwild in der intensiv genutzten Ackerlandschaft mit großen Schlägen eine besondere Bedeutung zu.

#### 4.3.2. Acker

Die Ackerflächen wurden zuletzt zum Rapsanbau genutzt. Ein Teil der Flächen liegt seit etwa einem Jahr brach. Auf ihr haben sich zum Zeitpunkt der Begehung im Herbst 1995 Ackerwildkräuter wie Hunds-Veilchen, Hirtentäschel, Kreuzkraut, Gänse-Fingerkraut und Ampfer eingestellt.

#### 4.3.3. Ruderalflächen

Die ungenutzten Randflächen der LPG, auf denen z.T. Wege verlaufen, haben sich ruderal entwickelt. Es finden sich stellenweise lückige Hochstaudenfluren aus Königskerze, Fingerhut, Beifuß und Rainfarn. An sandig-trockenen Stellen steht Huflattich. Vereinzelt kommt Gehölzanflug hoch (Weiden und Birken).

#### 4.3.4. Fließgewässer

Begradigt, jedoch krautreich und vielfältig: Rohrglanzgras, Blutweiderich, Weidenröschen, Binse.

#### 4.3.5 Hausgärten

Zwischen Bachlauf und Ortsrand wurden Gärten angelegt. Teilweise wird dort Spargel angebaut. Die Flächen sind aufgeschüttet.

### 4.4. Datensammlung Fauna

Auf den **Ackerflächen** sind Feldlerche, Schafstelze, Bachstelze und Braunkehlchen häufige Brutvögel. Anzutreffen sind auch Rebhuhn und Fasan, sofern Deckungsflächen in Form von Hecken und bewachsenen Feldrainen vorhanden sind.

Starke Konkurrenzen haben sich zu den Rabenvögeln, die auf den offenen Feldfluren häufig sind, eingestellt. Häufig brütet hier die Rabenkrähe, Dohlenkolonien sind selten, Saatkrähen sind nur als Wintergäste anzutreffen.

### 4.5. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung ist sehr gut. Das Gebiet liegt direkt an der Bundesstraße 195 und ist hierüber auch langfristig zu erschließen.

Derzeit wird eine direkte Anbindung seitens des Straßenbauamtes nicht genehmigt, da ca. 500 m südlich eine Einmündung in Richtung Badekow vorhanden ist.

Es wurde untersucht, ob das Gewerbegebiet nicht von Süden her über den Anschluß nach Badekow zu erschließen sein kann. Der Anschluß an die B 195 würde dann allerdings außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen. Die Erschließung wird von Norden erfolgen.

## 5. Darstellung und Umfang des Eingriffes

Entlang der Hauptstraße wird mit einer geplanten Bautiefe von 25 m bis 30 m ein Mischgebiet entwickelt. Hierfür wird eine Fläche von 3900 qm mit einer GRZ von 0,4 in Anspruch genommen. Die Flächen sind aufgeschüttet und werden zur Zeit zum Anbau von Spargel und Nutzgärten genutzt.

Die heute bereits genutzten gewerblichen Flächen umfassen einen Anteil von ca. 20.850 qm. Sie sind bereits überwiegend versiegelt. Die in der Planung angesetzte GRZ von 0,6 entspricht der bestehenden Dichte der Bebauung.

Die neu überplante Gewerbefläche umfaßt ca. 59.375 qm Ackerfläche. Mit einer GRZ von 0,6 ist hier vom höchsten Grad der Neuversiegelung auszugehen.

Mitten im Gebiet liegt die kleine Feldgehölzhecke. Es läßt sich durch Festsetzungen der Erhalt dieser Hecke planungsrechtlich sichern. Für die ökologische Funktionstüchtigkeit und ihrer Bedeutung für das Niederwild ist ein Erhalt von ca. 100 qm Feldgehölzhecke inmitten eines größeren Gewerbegebietes nicht als sinnvoll zu bezeichnen.

Es sind in der Hecke keine Überhälter vorhanden, die als Einzelbaum geschützt und erhalten bleiben könnten. Die Hecke bleibt zwar erhalten, jedoch in ihrer Funktion so beeinträchtigt, daß sie im Rahmen der Bilanzierung zu berücksichtigen sein wird. Mit Bezug zur offenen Feldmark muß ein Ausgleich für die zu erwartenden Beeinträchtigungen geschaffen werden.

Mit der Multiplikation der überbaubaren Flächen und der GRZ wird der zu erwartende Versiegelungsgrad ermittelt. Dies ist für nicht gewerbliche Nutzungen ein guter Mittelwert, da im Normalfall nie die gesamte GRZ ausgenutzt wird und somit auch möglicherweise versiegelte Nebenflächen erfaßt und berücksichtigt werden. Im Gewerbegebiet sind aufgrund immissionsrechtlicher Vorschriften Nebenflächen ( Stellplätze, Lagerflächen etc.) zu versiegeln. Es muß daher realistischerweise ein zu erwartender Versiegelungsgrad von 0,8 angesetzt werden. Die so erhaltenen Werte sind eine Grundlage zur Abschätzung und Ermittlung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen.

1. überbaubare Gewerbeflächen neu:	59.375 qm x 0,8 =	47.500 qm
2. überbaute Gewerbeflächen alt:	20.850 qm x 0,6 =	12.510 qm
3. <u>überbaubare Mischgebietsflächen neu:</u>	<u>3.900 qm x 0,4 =</u>	<u>1.560 qm</u>
Es ist von einer Versiegelung durch Überbauung auszugehen:		61.570 qm.
4. Beeinträchtigung der Hecke (§ 2 besonders geschützt)		
100 qm Grundfläche wird aufgrund des Schutzstatus mit		
<u>Faktor 4 multipliziert ( 100 qm x 4 = 400 qm Eingriffsfläche)</u>		<u>400 qm</u>
Summe der Eingriffsflächen		61.970 qm
bezogen auf die Eingriffsgröße "Ackerfläche".		
<u>Davon wird die bereits bebaute Fläche abgezogen</u>	<u>./. 12.510 qm</u>	
Summe der auszugleichenden Fläche		49.460 qm.

Der mit der Bebauung einhergehende Eingriff in das Landschaftsbild ist nicht in Zahlengrößen und Quadratmetern zu bemessen. Hier wird verbal-argumentativ ermittelt.

## 6. Bewertung des Eingriffes nach §1 des 1.NatSchG Mecklenburg-Vorpommern.

Als **Eingriffe mit mittelfristiger Beeinträchtigung** im Sinne des oben zitierten Paragraphen werden bewertet:

- Mittelfristiger Verlust von Vegetationsfläche für Wildkraut- und Ruderalfluren bzw. spezielle Pflanzenarten und -gesellschaften.
- Mittelfristiger Verlust von Lebensraum für die assoziierte Fauna.
- Verringerung der Schutzwirkung des Bodens gegenüber dem Grundwasser.
- Veränderungen des Kleinklimas.
- Emissionen in Form von Lärm, Staub und Aerosolen.
- Anlagenbedingte Aufbauten, Versiegelungen und Verdichtungen.  
Rodung einer Feldgehölzhecke.

Als **Eingriffe mit nachhaltiger, langfristiger Beeinträchtigung** werden bewertet:

- Inanspruchnahme von 11,5 ha natürlich gewachsenem Boden für Bebauung und Versiegelung.
- Veränderungen des ursprünglichen Reliefs und der landschaftlichen Eigenart.
- Veränderungen des Wasserhaushaltes im Gebiet.

## 7. Maßnahmen der Vermeidung von Beeinträchtigungen nach § 8 (2) BNatSchG

Im Rahmen der Verpflichtung, vermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft zu unterlassen, wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Etwa ein Drittel der Neubaufäche ist bereits gewerblich genutzt. Mit der Überplanung des Gebietes und den somit möglichen Festsetzungen im Bebauungsplan wird das heutige Gebiet nachhaltig verbessert.
- Versickerung des von den Dachflächen anfallenden nicht verschmutzten Regenwassers vor Ort.
- Die Nutzung der vorhandenen Wegeanbindungen vermeidet zusätzlichen Straßenbau mit allen Folgewirkungen.
- Festsetzung der maximalen Traufhöhe auf 7,5 m über Geländeniveau zur Vermeidung langfristiger Auswirkungen auf das Landschaftsbild.
- Erhalt aller Großbäume.

## 8. Ausgleichsmaßnahmen §1, (2) 1.GNat Mecklenburg-Vorpommern.

In juristischem Sinne werden als Ausgleich für einen Eingriff Maßnahmen anerkannt, die dazu führen, die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes im betroffenen Gebiet wiederherzustellen oder auch nur funktionell zu verbessern also kompensatorisch wirksam sind. Ein Eingriff im Sinne der Naturschutzgesetzgebung ist ausgeglichen, wenn, auch bezüglich der Folgenutzung, keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen zurückbleiben.

Im vorliegenden Fall muß der Grad der Versiegelung und die Wirkung auf das Landschaftsbild ausgeglichen werden. Hierzu ist eine Ortsrandeingrünung vorgesehen, die sich an den bestehenden Ortsrändern der Umgebung orientiert. Der neue Ortsrand wird durch Überhälter und Großbäume geprägt sein. Die Anpflanzung darf - zumindest optisch - nicht geradlinig verlaufen, sondern muß gruppiert mit unterschiedlichen Dichten und Höhen eine abwechslungsreiche, lockere, jedoch wirksame Eingrünung bilden.

Des weiteren sind Aspekte des Biotop- und Artenschutzes vorrangig zu berücksichtigen. Mit der neuen Ortsrandeingrünung werden Gehölzflächen mit direktem Bezug zur offenen Feldmark geschaffen. Dies ist in einer agrarwirtschaftlich intensiv genutzten Landschaft insbesondere von Bedeutung.

Die Artenzusammensetzung der Anpflanzungen orientiert sich am trockenen Stieleichen - Buchenwald ( als p.n.V.):

Stieleiche, Traubeneiche, Rotbuche, Sandbirke, Vogelbeere und Weißdorn (eingrifflich und zweigrifflig) , Schlehe, Faulbaum, Hundsrose und Salweide.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

### 1) Bestandsschützende und -verbessernde Maßnahmen:

- Festsetzung des Gewässerschutzstreifens und des Niederungsbereiches gemäß §9 (1) 20 BauGB ( im Plan als ÖA 1 gekennzeichnet). Hierbei soll sichergestellt werden, daß ein Gewässerrandstreifen freigehalten wird. Dieser Streifen muß öffentliches Eigentum bleiben , damit der Gefahr der schrittweisen Umnutzung in Gartenland vorgebeugt wird.
- Erhaltungsgebot: Festsetzung gemäß §9 (1) 25 BauGB für alle gesetzlich geschützten Alleebäume entlang der Bundesstraße und der Hauptstraße.

### 2) Regenwasserrückhaltebecken

- Anlage und Ausbau des Regenrückhaltebeckens als für den Naturhaushalt funktionstüchtiges Landschaftselement unter Berücksichtigung folgender Kriterien:
 

flache, unterschiedliche Böschungsneigungen	-	-
Modellierung der Tiefen	-	-

 Initialanpflanzung mit Schwertlilie, Hohe Teichsimse und Rohrkolben.

### 3) Neuanpflanzungen und Ortsrandeingrünung

Alle Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung müssen auch unter dem Gesichtspunkt des Biotop- und Artenschutzes entwickelt werden. Dies ist insbesondere wichtig, sollen sie gleichzeitig einen Teil der Versiegelung kompensieren. Die hierzu zur Verfügung stehende Fläche bildet den Übergang vom neuen Ortsrand zur offenen Feldmark. Dieser Übergang wird nicht wie in einem Wohngebiet durch Nutzung oder spielende Kinder einer Inanspruchnahme unterzogen. Es ist davon auszugehen, daß die Betriebe in einem Gewerbegebiet ihre Flächen einfrieden. Dies wird durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan sicherzustellen sein.

Die Eichen - und Ahornallee entlang der B 195 ist lückig. Teilweise sind Einzelbäume so beschädigt, daß sie mittelfristig ersetzt werden müssen. Daher war eine Überlegung, die Allee durch

Nachpflanzungen bereits jetzt zu verjüngen oder parallel dazu - innerhalb des 20 m Streifens - eine neue Alleereihe zu pflanzen. Dies wird seitens des Straßenbauamtes abgelehnt. Das Straßenbauamt behält sich Verbesserungsmaßnahmen von Straßenbäumen und straßenbegleitenden Alleebäumen grundsätzlich für den eigenen Bedarf an Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vor.

Für diese Maßnahmen steht entlang der Bundesstraße ein 20 m breiter Streifen zur Verfügung, der im Plan als Fläche ÖA 3 gekennzeichnet ist.

- Festsetzung eines 20m breiten Streifens gemäß §9 (1) 20 BauGB mit der Maßnahme der Anpflanzung einer 5 - 7 reihigen Feldgehölzhecke ohne Überhälter der Artenauswahl des Stieleichen-Buchenwaldes:
  - Mantelzone: Weißdorn, Schlehe, Faulbaum, Öhrchenweide, Kreuzdorn, Gemeiner Schneeball, Salweide, Hundsrose und Brombeere
  - Kernzone: Sandbirke, Vogelbeere, Vogelkirsche, Wildapfel, Stieleiche und Rotbuche
  - Saumzone: Straßenseitig 7m Sukzessionsfläche Baugebietseitig 5m Sukzessionsfläche

Der südliche und östliche Ortsrand wird durch einen 9 m breiten Streifen für Anpflanzungen geprägt:

- Festsetzung eines 9m breiten Streifens gemäß §9 (1) 20 BauGB mit der Zweckbestimmung ORE 1: Anlage einer 5m breiten Feldgehölzhecke mit Überhältern und Saumzonen:
  - Mantelzone: Weißdorn, Schlehe, Faulbaum, Öhrchenweide, Kreuzdorn, Gemeiner Schneeball, Salweide, Hundsrose und Brombeere
  - Kernzone: Sandbirke, Vogelbeere, Vogelkirsche, Wildapfel, Stieleiche und Rotbuche
  - Saumzone: Straßenseitig 7m Sukzessionsfläche Baugebietseitig 5m Sukzessionsfläche
 Als Überhälter werden hier 18 Stieleichen als Hochstämme der Größe (18/20) gesetzt.
- Festsetzung eines 9m breiten Streifens gemäß §9 (1) 20 BauGB mit der Zweckbestimmung ORE 2: mit folgender Anpflanzung:
  - Auf 810 qm Fläche werden 40 Obstgehölze alter Sorten, Hochstämme gruppiert angepflanzt. Dazwischen werden gepflanzt: 6 Feldahorn jeweils in 3-er Gruppen Hochstämme der Größe (14/16).
- Festsetzung eines 9m breiten Streifens gemäß §9 (1) 20 BauGB mit der Zweckbestimmung ORE 3: Auf 140m Länge werden Feldgehölzgruppen zu je 20m Länge und 5m Breite wie folgt angepflanzt:
  - Mantelzone: Weißdorn, Schlehe, Faulbaum, Öhrchenweide, Kreuzdorn, Gemeiner Schneeball, Salweide, Hundsrose und Brombeere
  - Kernzone: Sandbirke, Vogelbeere, Vogelkirsche, Wildapfel, Stieleiche und Rotbuche. Dazwischen werden in 3-er Gruppen: 6 Stieleichen als Hochstämme, Größe (14/16) 3 Feldahorn als Hochstämme, Größe (14 /16). Das lockert diese Anpflanzung auf.
- Ein Teil des 20 m breiten Streifens entlang der Bundesstraße bleibt als Sukzessionsfläche, beziehungsweise wird im Bewuchs niedrig gehalten und etwa 3 bis 4 mal im Jahr gemäht. Diese Fläche liegt direkt am heutigen Ortseingang. Der Blick auf die Häuser in der Hauptstraße soll frei bleiben.
- Textliche Festsetzung im Bebauungsplan zur Einfriedung der äußeren Grundstücksgrenzen, um die Heckenanpflanzungen von möglichen Beeinträchtigungen durch angrenzende Nutzungen zu schützen.
- Direkt im nördlichen Teil des B - Plangebietes läßt der jetzige Gebäudebestand die Anlage eines 9 m breiten Streifens nicht zu. Hier wurde im B - Plan die Pflanzfläche auf 2 m Breite eingeschränkt.

#### 4) Verbesserung und Belebung des Landschaftsbildes

- Anpflanzung von 2 Stieleichen Größe (18/20), als Solitäre am höchsten Punkt der östlichen Gebietsgrenze.

- Anpflanzung von Spitzahorn oder Bergahorn, Größe (16/18) als Straßenbäume im Gebiet.
- Anpflanzung von 1 Laubbaum: (Spitzahorn, Stieleiche, Bergahorn, Linde oder Birke) pro angefangene 75qm versiegelte Stellplatz- oder Nebenfläche auf allen GE-Gebietsflächen  
Ergänzung Lindenallee 4 Winterlinden, Größe (18/20).

### 9. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

1. 7 020 qm Fläche für die beschriebene Ortsrandeingrünung mit Heckenanpflanzung, Überhältern, Obstbäumen etc.... Im Vergleich zum Acker erhält diese Anpflanzung einen Aufwertungsfaktor 4 7 020 qm x 4 =	28. 080 qm
2. 2000 qm extensive Wiese oder Sukzession mit Aufwertungsfaktor 2	4. 000 qm
3. 10 800 qm Anpflanzfläche im Rahmen eines 20 m breiten Streifens an der Bundesstraße 195. Die Anpflanzung erhält wegen ihrer Nähe zur Bundesstraße nur den Aufwertungsfaktor 3: 10. 800 qm x 3	32. 400 qm
4. Gewässerschutzstreifen. Die Fläche erhält aufgrund der Größe nur den Faktor 2 1 430 qm x 2	2. 860 qm
5. RRB. Das Regenrückhaltebecken geht nicht in die Bilanzierung ein. Die Maßnahmen zur Ausbildung des RRB führen zum Ausgleich des mit dem Bau des RRB erfolgten Eingriffs.	
<b>Summe der Ausgleichsfläche, normiert auf den Faktor Acker:</b>	<b>67. 340 qm</b>
Davon abzuziehen ist die Größe der Ackerfläche, auf der die Maßnahmen geplant sind	<u>./17.250 qm</u>
<b>Tatsächlich kompensierte Fläche</b>	<b>50. 090 qm</b>

Die Straßenflächen sind bislang noch nicht in die Bilanzierung eingeflossen. Hierfür steht zum Ausgleich auf der Flur 4, Flurstück 16 eine Ackerfläche von einer Größe von 3000 qm zur Verfügung. Die Ackerfläche grenzt an die Boize an. Auf der Ackerfläche liegen zwei Kleingewässer. Von der Ackerfläche wird ein Streifen aus der Bewirtschaftung genommen, der diese beiden Kleingewässer umschließt und direkt an die Boize angrenzt.

Mit der Umsetzung dieser Maßnahmen ist der geplante Eingriff auszugleichen.

## 10. Kostenschätzung

1. Anpflanzung von 650 m Hecke (3 reihig) mit Überhältern ( 10,--DM / qm)	19. 500, -- DM
2. 140 m Hecke (5 reihig) ohne Überhälter ( 10,--/ qm )	7. 000 ,-- DM
3. 40 Obstbäume ( 60,-- DM / Stück)	2. 400,-- DM
4. 30 Hochstämme ( Größe 18/20) zu je DM 500,--/ Stück	15. 000,-- DM
5. 60 Hochstämme Größe (14/16) als Überhälter zu je DM 200,--/Stück	12. 000,-- DM
6. 540 m (5-reihig) Hecke entlang der Bundesstraße 195 (zu je 10,..DM/qm)	27. 000,-- DM
7. <u>RRB Begrünung, Sukzessionsflächen, Flächen , Ansaaten etc.</u>	<u>30. 000,-- DM</u>
8. Summe	112. 900,-- DM
zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer 15 % (17.000,-- gerundet)	129. 835,-- DM
<b>Es ist mit Kosten von DM 140.000,-- zu rechnen.</b>	

## 11. Plananlagen

### 11.1 Bestandsplan ( 1 : 1000 )

### 11.2 Maßnahmenplan ( 1 : 1000 )

aufgestellt und gezeichnet:  
Dipl. Ing. Marianne Sommer  
Mai 1997

