

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 30 “Wasserwanderrastplatz Plau“

2. Änderung:

**Verringerung der Ausgleichsflächen nördlich der Müritz-Elde-
Wasserstraße aufgrund der Flächeninanspruchnahme durch
andere Vorhaben**

Auftraggeber:

Stadt Plau am See
Markt 2
19395 Plau am See

Auftragnehmer:

S & D STADT & DORF
Planungs-Gesellschaft mbH
Obotritenring 17
19053 Schwerin
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Kersten Jensen

Stand:

Januar 2007

Inhaltsverzeichnis

1. Vorhaben	3
2. Bilanzierung der Änderung der Ausgleichsflächen	3
2.1 Bewertung der Verminderung der Ausgleichsfläche	3
2.2 Bewertung der zusätzlichen Ausgleichsmaßnahme	4
3. Änderung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen	5
3.1 Änderung der textlichen Festsetzungen	5
3.2 Änderung der zeichnerischen Festsetzungen	6

Karten

- Grünordnungsplan, 2. Änderung

1. Vorhaben

Der Auftragnehmer wurde durch die Stadt Plau am See beauftragt, den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 30 der Stadt Plau am See „Wasserwanderrastplatz Plau“ zu ändern. Der Bebauungsplan Nr. 30 ist seit 17.07.2002 rechtskräftig. Der 1. Änderung wurde mit Schreiben vom 28.10.2005 des Umweltamtes - LK Parchim zugestimmt .

Grundlage der Bearbeitung ist der vorgelegte Grünordnungsplan (Planzeichnung) mit Stand vom 27.08.1999 und die 1. Änderung mit Stand Januar 2005.

Anlass der 2. Änderung ist die Inanspruchnahme von Teilflächen der festgesetzten Ausgleichsflächen, mit der Bezeichnung A1 und A2, nördlich der Müritz-Elde-Wasserstraße durch die Umplanung der Touristische Erschließung Schiffsanleger Metow – Bau eines Busparkplatzes mit Anbindung an die B 103.

Durch die Umplanung und Berücksichtigung der Differenzflächen (Restflächen zwischen Busparkplatz und Metow III) verringert sich die Ausgleichsfläche um weitere 4.350 m² auf 8.650 m².

Es ist geplant, die Ausgleichsflächen A1 und A2 in der reduzierten Flächengröße und den verbleibenden Ausgleich auf der Hirtenwiese in der Stadt Plau am See festzusetzen. Hierzu ist es erforderlich, den eingetretenen Verlust im Sinne der Eingriffsregelung zu bilanzieren und gegen den Ausgleich in der Hirtenwiese anzurechnen.

2. Bilanzierung der Änderung der Ausgleichsflächen

Bei der Bilanzierung kommen die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999, Stand der Überarbeitung 01.2002) zur Anwendung.

2.1 Bewertung der Verminderung der Ausgleichsfläche

Der eintretende Flächen- und Wertverlust der Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen A1 und A2 wird in der folgenden Tabelle, differenziert nach Teilflächen und Zielbiotopen, bilanziert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die bislang festgesetzte Anpflanzung von Sträuchern im westlichen und südlichen Randbereich der Flächen A1 und A2 nicht mehr umsetzbar ist. Stattdessen wird auf den gesamten Flächen A1 und A2 Sukzession geplant. Eine randseitige Gehölzbestockung stellt sich – wie die bisherige Entwicklung zeigt – sukzessive selbständig ein.

Erläuterungen zur Bilanzierung: Den für die Entwicklung der Zielbiotope erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurden die in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ aufgeführten Wertstufen (WS) zugeordnet. Die Wertstufen drücken einen voraussichtlichen Biotopwert nach einer Entwicklungszeit von ca. 25 Jahren aus. Aus den Wertstufen werden Kompensationswertzahlen (KWZ), die innerhalb einer Bemessungsspanne liegen, abgeleitet. Die Ausgleichsflächen A1 und A2 haben unter den festgesetzten Bedingungen (Beräumung der Gartenanlagen, Materialentsorgung, Sperrung der Zugänge, ungestörte Sukzession im Kontakt zum ausgedehnten Feuchtgebiet Marienwasser) das Potenzial zur Entwicklung von für den Naturschutz

hochwertigen Flächen. Insofern wurde eine Kompensationswertzahl entsprechend 1. Änderung im oberen Bereich der Wertspanne angerechnet.

Fläche ¹	Biotop-Bestand	Zielbiotope ²	Fläche [m ²]	WS ³	KWZ ⁴	LF ⁵	FÄ ⁶
A1+A2	Gartenanlage „Alte Schott“	Natürliche Sukzession zu Flächen mit Röhricht, Gräser- und Kräuterbewuchs, Gehölzen, ohne Nutzung und Pflege	- 2.610	2	3,0	0,8	-6.264
A1+A2	Gartenanlage „Alte Schott“ Randbereich von 20m Tiefe zur Metow III	Natürliche Sukzession zu Flächen mit Röhricht, Gräser- und Kräuterbewuchs, Gehölzen, ohne Nutzung und Pflege	- 1.740	2	3,0	0,7	- 3.654
Summe			-4.350				-9.918

¹ Flächenbezeichnung

³ Wertstufe der Kompensationsmaßnahme (u. V. v. LUNG 1999)

⁵ LF = Leistungsfaktor der Kompensationsmaßnahme (u. V. v. LUNG 1999)

² Zielbiotope der Kompensationsmaßnahmen

⁴ KWZ = Kompensationswertzahl (u. V. v. LUNG 1999)

⁶ FÄ = Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahme

Die Leistungsfähigkeit der Kompensationsmaßnahmen wird in Abhängigkeit von einer zu erwartenden Beeinträchtigung der Biotopentwicklung mit 80% bei der Sukzessionsfläche bzw. mit 70 % im Randbereich zugrundegelegt (Leistungsfaktor der Kompensationsmaßnahmen (LF) 0,8 bzw. 0,7).

Aufgrund der im Vergleich zur angestrebten Entwicklungszeit der Ausgleichsmaßnahmen nur vergleichsweise geringen Zeitdifferenz zwischen Rechtskraft des B-Plans und der hier vorgenommenen Änderung und aufgrund der in der Hirtenwiese bereits seit mehreren Jahren eingesetzten Renaturierung wird auf einen Zuschlag wegen Zeitverschiebung beim Kompensationsanfordernis (sogenannter „time lag“ – Zuschlag) verzichtet.

Der Umfang der Kompensationsmaßnahmen, ausgedrückt als Flächenäquivalent (FÄ), wird durch Multiplikation ermittelt:

$$FÄ = \text{Fläche der Maßnahme} * KWZ * LF$$

Aus der Berechnung ergibt sich insgesamt ein Verlust an Flächenäquivalent von 9.918 für die Verminderung der Ausgleichsfläche nördlich der Metow.

2.2 Bewertung der zusätzlichen Ausgleichsmaßnahme

Als zusätzliche Ausgleichsmaßnahme ist vorgesehen:

- Renaturierungsmaßnahmen auf der Hirtenwiese (Ökopoolfläche der Stadt Plau am See; hier anteilig Entwicklung Renaturierung und Vernässung von ehemaligem Grünland zu Röhricht und Seggenried, Fläche Nr. 6) zum Ausgleich in Höhe des ermittelten Kompensationsflächenäquivalentes von 9.918.

Die Bewertung der Maßnahme auf der Hirtenwiese erfolgt entsprechend der „Bewertung von Naturschutzmaßnahmen auf der Hirtenwiese“ (Ökokonto der Stadt Plau am See, Stand

01.2005) nach dem Mecklenburger Modell:

$$4.408 \text{ m}^2 \times \text{Kompensationswertzahl } 3,0 \times \text{Leistungsfaktor } 0,75 = 9.918$$

Die Berechnung ergibt, dass der Verlust in den Ausgleichsflächen A1 und A2 in der Hirtenwiese wert- und flächengleich zu ersetzen ist.

Die Zuordnung und Festsetzung / Sicherung der Maßnahme erfolgt durch die Satzung des B-Plans. Der Nachweis der Umsetzung und Abrechnung der Maßnahme vom Ökokonto Hirtenwiese erfolgt parallel zur Umsetzung des B-Plans durch Kontrolle der Maßnahmenumsetzung durch die Stadt Plau am See und Vorlage der Abrechnungstabelle beim Landkreis Parchim zur Bestätigung.

3. Änderung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen

3.1 Änderung der textlichen Festsetzungen

Die Änderungen betreffen Punkt 3 der textlichen Festsetzungen im Grünordnungsplan („3.0 Ausgleichsflächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft“). In der folgenden Übersicht werden bisherige und geänderte Festsetzungen gegenübergestellt und die zu ändernden Passagen durch Fettdruck hervorgehoben.

Bisherige Festsetzung	Geänderte Festsetzung
3.0 Ausgleichsflächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
<p>3.1 Als Ausgleich für die Anlage des Wasserwanderrastplatzes sind die in der Planzeichnung als A1 und A2 gekennzeichneten Flächen des Flurstücks 386/2 in der Flur 6 der Gemarkung Plau mit einer Größe von ca. 13.000 m² aus ihrer bisherigen Nutzung herauszunehmen und einer natürlichen Sukzession zu überlassen.</p> <p>Entwicklungsziel ist eine dem Uferbereich des Plauer Sees entsprechende Fläche mit Röhricht-, Gräser- und Kräuterbewuchs sowie einzelnen Gehölzgruppen, die sich selbst überlassen bleibt und keiner weiteren Pflege bedarf.</p> <p>Folgende Maßnahmen sind noch durchzuführen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abriss und Entsorgung der noch vorhandenen Gartenlauben einschließlich Überdachungen und Terrassen, - Abriss und Entsorgung der Zäune, - Asbestentsorgung. 	<p>3.1 Als Ausgleich für die Anlage des Wasserwanderrastplatzes sind die in der Planzeichnung als A1 und A2 gekennzeichneten Flächen des Flurstücks 386/2 in der Flur 6 der Gemarkung Plau mit einer Größe von ca. 8.650 m² aus ihrer bisherigen Nutzung herauszunehmen und einer natürlichen Sukzession zu überlassen.</p> <p>Entwicklungsziel ist eine dem Uferbereich des Plauer Sees entsprechende Fläche mit Röhricht-, Gräser- und Kräuterbewuchs sowie einzelnen Gehölzgruppen, die sich selbst überlassen bleibt und keiner weiteren Pflege bedarf.</p> <p>Folgende Maßnahmen sind noch durchzuführen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abriss und Entsorgung der noch vorhandenen Gartenlauben einschließlich Überdachung und Terrassen, - Abriss und Entsorgung der Zäune, - Asbestentsorgung.
3.2 entfallen	

Bisherige Festsetzung	Geänderte Festsetzung
Die Ausgleichsflächen A1 und A2 sind durch Sperrung der noch vorhandenen Zugänge mit einem einfachen Zaun vor weiterem Befahren und Betreten zu schützen.	Die Ausgleichsflächen A1 und A2 sind durch Sperrung der noch vorhandenen Zugänge mit einem einfachen Zaun vor weiterem Befahren und Betreten zu schützen.
Zuordnungsfestsetzung nach §9 (1a) BauGB Für den Ausgleich der Eingriffe durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden folgende Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet: Dauerhafte Renaturierung und Vernässung der Teilfläche Nr. 6, anteilig 3.067 m ² , auf dem Flurstück Nr. 203/3, Flur 14 (Hirtenwiese) in der Gemarkung Plau.	3.2 Zuordnungsfestsetzung nach §9 (1a) BauGB Für den Ausgleich der Eingriffe durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden folgende Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet: Dauerhafte Renaturierung und Vernässung der Teilfläche Nr. 6, anteilig 7.475 m ² , auf dem Flurstück Nr. 203/3, Flur 14 (Hirtenwiese) in der Gemarkung Plau.
Alle Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind zeitgleich mit dem Bau des Wasserwanderrastplatzes durchzuführen und mit dessen Inbetriebnahme abzuschließen. Für alle Anpflanzungen und die Ansaat der Gebrauchsrasenflächen innerhalb des Hafengeländes sind eine ½-jährige Fertigstellungspflege sowie eine 2-jährige Entwicklungspflege als Bestandteil der Leistungen mit vorzusehen.	

3.2 Änderung der zeichnerischen Festsetzungen

In der Planzeichnung wurden gegenüber der 1. Änderung folgende Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen vorgenommen:

- Verkleinerung der Flächen A1 und A2 im Westen und Süden. Anpassung der Begrenzungslinien von Geltungsbereich und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Die entfallende Teilfläche wurde mit durchgehender Linie umrahmt und beschriftet.
- Änderung der Größenangabe der Flächen A1 und A2 auf 8.650 m².

Planzeichnung GOP mit Änderungen