

beigeordneter Grünordnungsplan
zum vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 1.7
"Gewerbegebiet Demmin, Meyenkrebs;
Teilgebiet 1.7" der Stadt Demmin

Erläuterungsbericht

Planverfasser: Ingenieurbüro Teetz
Am Mühlenteich 7, 17109 Demmin

Stand: August 1993

Inhaltsverzeichnis

1. **Ausgangssituation**
 - 1.1. Planungsanlaß
 - 1.2. Zustandsbeschreibung des Plangebietes

2. **Ziele der Grünordnung**
 - 2.1. Allgemeine Ziele und Aufgaben des Grünordnungsplanes
 - 2.2. Ziele für das Bearbeitungsgebiet

3. **Planungsrechtliche Festsetzungen
gem. § 9 Abs. 1 BauGB**
 - 3.1. Öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
 - 3.2. Private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
 - 3.3. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum
Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Land-
schaft gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB.

4. **Betrachtung der geplanten Gewerbegebietsausweisung
im Hinblick auf den Eingriff auf die Natur und
Landschaft**
 - 4.1. Darstellung der Flächenbilanz unter Berücksichtigung
des Ist-Zustandes
 - 4.2. Darstellung der Flächenbilanz unter Berücksichtigung
des geplanten Endzustandes
 - 4.3. Endbewertung

1. Ausgangssituation

1.1. Planungsanlaß

Der Auftrag des vorliegenden Bebauungsplanes mit beigeordnetem Grünordnungsplan Nr. 1.7 "Gewerbegebiet Demmin, Meyenkrebs; Teilgebiet 1.7", wurde dem Ingenieurbüro Teetz, 17109 Demmin, Am Mühlenteich 7 erteilt.

Gegenstand des Bebauungsplanes ist die Ausweisung des Teilgebietes 1.7 des Gewerbegebietes Demmin-Nord, Meyenkrebs im Norden der Stadt Demmin.

1.2. Zustandsbeschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von etwa 14 ha. Die derzeitige Nutzung der Fläche spaltet sich wie folgt auf:

- Vorhandene Bebauung mit Umland	0,75 ha *
- Vorhandener Weg zu Ökotech	0,02 ha
- Woldeforster Straße	0,12 ha
- Kleines Soll (mit Umland)	0,01 ha
- Großes Soll (mit Umland)	0,10 ha
- Brachland (1 Jahr brach)	0,90 ha
- Ackerfläche	12,10 ha

- * Ökotech, unterliegt durch Überplanung keiner Veränderung und bleibt aus diesem Grunde bei der späteren Wertermittlung (siehe 4.1.) unberücksichtigt

Das Planungsareal weist lediglich im Bereich der vorhandenen Bebauung sowie entlang des Weges einen geringfügigen Baum- und Strauchbestand auf. Die Bäume in der Nähe der vorhandenen Bebauung wurden im Grünordnungsplan als zu erhalten definiert.

Die Fläche des Plangebietes wird im Osten durch die Woldeforster Straße, im Westen durch das Flurstück 40/1 der Flur 4 der Gemarkung Meyenkrebs, im Norden durch das Flurstück 2 der Flur 1 der Gemarkung Meyenkrebs und im Süden durch das B-Plangebiet 1.2 begrenzt.

2. Ziele der Grünordnung

2.1. Allgemeine Ziele und Aufgaben des Grünordnungsplanes

Nach § 1 (1) Nr. 11 des Ersten Gesetzes zum Naturschutz im Land M/V vom 10.01.1992, handelt es sich bei Realisierung des Vorhabens um einen Eingriff in Natur und Landschaft, der durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen ist.

Der vorliegende Grünordnungsplan stellt einen Fachplan dar, der dem vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 1.7 "Gewerbegebiet Demmin-Nord, Meyenkrebs; Teilgebiet 1.7" beigeordnet ist und dessen hauptsächlichen Festsetzungen Bestandteil des B-Planes sind.

Mit dem vorliegenden Grünordnungsplan sollen die zu beachtenden freiraumbezogenen Nutzungsansprüche räumlich, ökologisch, funktionell und gestalterisch geordnet werden.

Der Grünordnungsplan stellt die Planungen, Maßnahmen und Nutzungen auf Freiflächen und in Freiräumen dar, die der Sicherung des Naturhaushaltes, der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, der Verbesserung der Umweltbedingungen sowie der Nutzung für Arbeit, Freizeit und Erholung dienen. Ihre rechtliche Verankerung finden die Grünordnungspläne im BauGB in der Fassung vom 08.12. 1986, zuletzt geändert durch das Wohnbauland- und Investitionserleichterungsgesetz vom 22.04.1993.

2.2. Ziele für das Bearbeitungsgebiet

Für das Bearbeitungsgebiet ergeben sich folgende grünordnerische Zielvorstellungen:

- räumliches Ordnen und Gliedern der geplanten Freiräume
- Bemessung, Bewertung und Ausweisung notwendiger allgemeiner und zweckgebundener Grünflächen und Freiräume
- Einbindung und Gestaltung des Siedlungsrandes
- Ausgleich des durch das Planungsvorhaben bedingten Eingriffes in den Naturhaushalt durch Pflanzungen und anderen ökologisch wertvollen Maßnahmen; ökologische Aufwertung einzelner, bereits vorhandener Biotope
- Bemessung und Ausweisung notwendiger Ersatzmaßnahmen

3. **Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB**
- 3.1. Öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
 - 3.1.1. Die ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen liegen in Rechtsträgerschaft der Stadt Demmin. Sie sind von der Stadt Demmin anzulegen und entsprechend der Bewirtschaftungsregeln zu unterhalten.
 - 3.1.2. Pro 500 m² öffentliche Grünfläche ist mindestens 1 Baum gemäß Artenliste zu pflanzen. Dabei sind die Beschränkungen hinsichtlich der Klassifikation "giftige Pflanzenbestandteile" zu beachten.
 - 3.1.3. Der Einsatz von chemischen Mitteln zur Unkrautbekämpfung ist nicht zulässig.
- 3.2. Private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
 - 3.2.1. Um eine vollständige Versiegelung der Grundstücke und damit der nachhaltigen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden entgegenzuwirken, wurde die Grundflächenzahl im gesamten Gewerbegebiet auf 0,8 festgelegt.
 - 3.2.2. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche wird als private Grünfläche definiert.
 - 3.2.3. Nach Beendigung der Bebauung sind die privaten Grünflächen mittels Rasenansaat, Ziersträuchern, Bäumen und Heckenpflanzungen einzugrünen. Dabei ist darauf zu achten, daß auf Grund der größeren ökologischen Wertigkeit, hauptsächlich einheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen sind. Empfehlenswert ist eine Begrünung der Dächer bzw. der Außenfassaden der Gewerbebauten.
 - 3.2.4. Eine Versiegelung bzw. Teilversiegelung der privaten Grünflächen für Nebenanlagen im Sinne von § 9 (1) Nr. 4 BauGB und des § 14 BauNVO ist nicht statthaft, da die Grundflächenzahl von 0,8 gem. § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete oberste Kappungsgrenze ist. Diese Grenze ist bindend und darf nicht überschritten werden.
 - 3.2.5. Um eine ausreichende Grüngestaltung der privaten Grünflächen zu gewährleisten, werden für die Begrünung der Gewerbeflächen Mindestangaben zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern gemacht.
 - 3.2.6. Zur Abgrenzung der Industrie- und Gewerbestandorte untereinander, sind 5-reihige Heckenpflanzungen an den Grenzflächen zu realisieren.

3.3. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

3.3.1. Maßnahmen im Bereich der 2 vorhandenen Sölle

Für die Fläche im Bereich des großen Solles (südlich der das Plangebiet überquerenden Energieversorgungsleitung) gelten folgende Bewirtschaftungsregeln, die durch die Stadt Demmin zu realisieren sind:

- Entfernen des Hausmülls und des Bauschuttes, welcher sich im Bereich des Solles gegebenenfalls gesammelt hat
- Mahd des Gewässerrandes und des Uferstreifens 2 x jährlich (1. Mahd spätestens Mitte April; 2. Mahd frühestens Ende September), Abfuhr des Mähgutes
- Schnitt des aufkommenden Schilfes 1x jährlich (Winterschnitt, Abfuhr des geschnittenen Schilfes)
- Bepflanzung des Umfeldes und des Gewässerrandes mit Sträuchern entsprechend Artenliste, wobei auf eine standortgerechte Artenwahl zu achten ist
- eine Uferbefestigung mit Steinplatten ist nicht statthaft
- der Einsatz von chem. Mitteln zur Unkraut- und Schädlingsbekämpfung ist nicht gestattet

Der Bereich des kleineren Solles im Westen des Plangebietes ist ebenfalls durch die Kommune zu unterhalten. Für diesen Bereich des Plangebietes gelten folgende Regelungen:

- Die in der Nähe des Solles situierten Weiden sind zu erhalten. Der Bestand ist durch Neupflanzungen im Bereich der vernäbten Senke zu vergrößern.
- Die das Soll umgebende Fläche, welche als Fläche für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung der Natur und Landschaft ausgewiesen wurde, ist als Feuchtgrünland zu entwickeln (Richtlinie der Bewirtschaftung : Programm zur Förderung der naturschutzgerechten Grünlandnutzung in M/V - Schwerpunkt Feuchtgrünland -)
- Die Fläche ist aus der derzeit betriebenen, intensiven landwirtschaftlichen Nutzung herauszulösen.

In der Phase der Bebauung des Plangebietes (insbesondere in der Nähe der Sölle) sind die Sölle vor nachhaltiger Beeinträchtigung zu bewahren. Aus diesem Grunde sind folgende Richtlinien im Bereich der Sölle zu befolgen:

- Die Verkipfung von Bauschutt oder Erdmassen ist unzulässig.
- Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht statthaft. Kurzzeitige Grundwasserabsenkungen für notwendige bauliche Maßnahmen sind lediglich im Zeitraum Ende September bis Anfang April erlaubt.
- Eine Wasserentnahme aus den Söllen in der Phase der Bauausführung (Brauchwasser) ist untersagt.
- Das Abstellen von Bautechnik und die Lagerung von Baumaterialien ist ebenfalls nicht statthaft.

3.3.2. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Artenauswahl

Bei der Festlegung zulässiger Arten wurden bevorzugt heimische Pflanzenarten ausgewählt, da sie eine hohe ökologische Wertigkeit besitzen. Für die Bepflanzung der Sölle sind nur standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.

Um den Wunsch zum Beispiel nach Blütenreichtum oder auch langer Blühdauer gerecht zu werden, sind zur Begrünung der privaten Flächen neben den einheimischen Arten auch eine Auswahl von Ziersträuchern zulässig.

Zeichnerisch festgelegte Baumstandorte

Zur Gestaltung und Gliederung des Gesamtplangebietes, wurden für den Straßenraum Baumpflanzungen definiert. Die dargestellten Baumstandorte sind nicht bindend, da sich aufgrund notwendiger Grundstückszufahrten eine Verschiebung der Baumstandorte notwendig machen kann. Im Straßenraum sind als Bäume die Sommer- und die Winterlinde zu verwenden. Die Artenwahl resultiert insbesondere auf der Wohlfahrtswirkung (z.B. Temperaturminderung durch Assimilation und Schattenwirkung; Anreicherung der Luft mit Feuchtigkeit; Regulierung des Grundwasserspiegels etc.) der ausgewählten Baumarten.

Die bindende Festsetzung der Baumstandorte sowie der Artenwahl erfolgt erst im Rahmen der Erschließungsplanung.

Freiwachsende Hecke

Neben den Söllen wurde auch ein 10 m breiter Streifen im Norden des Plangebietes als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft ausgewiesen. In diesem Bereich befindet sich eine öffentliche Grünfläche, die für das Anlegen einer 5-reihigen, freiwachsenden Hecke genutzt werden soll.

Damit ist sowohl für den öffentlichen als auch für den privaten Raum eine Heckenpflanzung definiert worden.

Ähnlich wie dem Grünelement Baum kommt auch der Hecke sowohl aus gestaltender und gliedernder als auch aus ökologischer Sicht große Bedeutung zu. Neben ihrer Funktion als Übergangsgrün zur Einbindung der Bebauung in die Landschaft ist sie insbesondere Lebensraum vieler Insekten und Vögel, die aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Ackerflächen und der damit verbundenen Rodung vieler Hecken in ihrem Vorkommen stark rückläufig sind.

Im Gegensatz zu den Heckenpflanzungen im privatem Bereich ist die Heckenpflanzung des öffentlichen Bereiches sowohl im Standort als auch in den zu bevorzugen Arten genau definiert. Entlang der Hecke ist beidseitig ein 2,5 m breiter Krautsaum vorzuhalten. Damit wird die ökologische Funktion der Hecke gestärkt.

3.3.3. Bewirtschaftungsregeln für die öffentliche Grünfläche im Bereich des 20 m baufreien Raumes parallel zur Woldeforster Straße

Die Grünfläche, die parallel zur Woldeforster Straße ausgewiesen wurde, ist mit einer frühjahrsblühenden Wildblumenrasenansaat zu begrünen. Der Rasen ist 1 x im März und ab Juli regelmäßig zu mähen. Im Zeitraum März bis Juli erfolgt keine Mahd. Beim Märzschnitt hat der Schnitt mindestens 10 cm über Erdboden zu erfolgen. Das Pflanzen von Bäumen im Bereich der Grünfläche ist statthaft. Dabei ist jedoch auf eine lose Gruppierung der gepflanzten Bäume zu achten.

4. Betrachtung der geplanten Gewerbegebietsausweisung im Hinblick auf den Eingriff auf die Natur und das Landschaftsbild

4.1. Darstellung der Flächenbilanz unter Berücksichtigung des Ist-Zustandes

Zur Bewertung der erforderlichen Ausgleichsbilanzierung wurden den innerhalb des Planungsgebietes anzutreffenden Nutzungs- bzw. Biotoptypen ein Wertfaktor (in Anlehnung an eine Empfehlung zu § 17, LPflG Rheinhessen-Pfalz) zugeordnet. Ziel der Planung ist es, den vor der Bebauung ermittelten Gesamtwert auch nach der Bebauung zu erreichen bzw. noch zu verbessern, was eine ökologische Aufwertung bedeuten würde.

Tab.1: Analyse des Ist-Zustandes

Nutzungstyp/ Biotoptyp	Flächen- größe [ha]	Wert- faktor	Wert
Vorhandener Weg zu Ökotech	0,02	0,10	0,002
Woldeforster Straße	0,12	0	0
Kleines Soll (mit Umland)	0,01	0,60	0,006
Großes Soll (mit Umland)	0,10	0,60	0,060
Brachland (1 Jahr Brache)	0,90	0,45	0,405
Ackerfläche	12,10	0,30	3,630
<u>Gesamt</u>			<u>4,103</u>

4.2. Darstellung der Flächenbilanz unter Berücksichtigung der im Bereich des Grünordnungsplanes zu realisierenden Maßnahmen

Tab.2: Im Planbereich des Grünordnungsplanes zu realisierende Maßnahmen

Nutzungstyp/ Biototyp	Flächen- größe [ha]	Wert- faktor	Wert
geplanter Straßenraum (vollversiegelt)	0,52	0	0
Woldeforster Straße	0,12	0	0
Rad-/Fußweg (teilversiegelt)	0,27	0,10	0,027
Öffentliche Grünfläche im Bereich des 20 m baufreien Raumes zur Woldeforster Straße	0,64	0,50	0,320
Kleines Soll mit Umland a B-Plan Gebiet b G-Plan Gebiet (Ausweitung)	0,37 0,55	0,70 0,40	0,259 0,220
Großes Soll mit Umland	0,63	0,70	0,441
5-reihige Hecke mit insgesamt 5 m Krautsaum	0,65	0,80	0,520
bebaubare Gewerbefläche	8,04	0	0
nicht überbaubare Gewerbe- fläche	2,01	0,4	0,804
<u>Gesamtwerte</u>			<u>2,591</u>

* Der Wert 0,4 berechnet sich wie folgt:
0,7 (End Biotop) - 0,3 (Ist Acker)

Ein Vergleich der ermittelten Gesamtwerte ergibt, daß im Bereich des Grünordnungsplanes kein ausreichender Ausgleich erbracht werden kann.

Aus diesem Grunde ist es notwendig, Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zu definieren. Als Fläche für die notwendigen Ersatzmaßnahmen steht das Flurstück 35/3 der Flur 6 der Gemarkung Demmin zur Verfügung. Die Fläche ist Eigentum der Stadt Demmin (Flurkarte und Grundbuchauszug sind im Anhang zum Erläuterungsbericht beigelegt).

Bei der gewählten Fläche handelt es sich um einen Teilbereich der Rahdewiesen im Bereich der Tollense bei Siebeneichen (nördlich von Sanzkow). Die Fläche wurde vormals landwirtschaftlich genutzt und liegt derzeit brach. Angestrebt wird eine extensive Grünlandnutzung (Wiesenwirtschaft) entsprechend des Programmes zur Förderung der naturschutzgerechten Grünlandnutzung in M/V - Scherpunkt Feuchtgrünland. Damit soll einer Verbuschung der gesamten Wiesenfläche vorgebeugt werden.

Tab.3: Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Nutzungstyp/ Biotoptyp	Flächen- größe [ha]	Wert- faktor	Wert
Ersatzmaßnahmen im Bereich des Flurstückes 35/3 der Flur 6 der Gem. Demmin (Rahdewiesen)	9,60	0,2 *	1,920
<u>Gesamtwert</u>			<u>1,920</u>

- * Der Wert 0,2 berechnet sich wie folgt:
0,7 (End Extensive Wiese) - 0,5 (Ist 1 Jahr Brache)

Tab.4: Vergleich der in den Tab. 2 und 3 ermittelten Werte für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit dem in Tab. 1 ermittelten Bestandwert

Ist- Zustand	Wert	geplanter Endzustand	Wert
		Ausgleichsmaßnahmen	2,591
		Ersatzmaßnahmen	1,920
Gesamtwert	4,103	Gesamtwert	4,511

4.3. Endbewertung

Der in Tab. 4 durchgeführte Vergleich zeigt, daß durch die im Grünordnungsplan definierten Maßnahmen (Ausgleich, Ersatz) der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, der durch die Bebauung entsprechend des Bebauungsplanes Nr. 1.7 "Gewerbegebiet Demmin-Nord, Meyenkrebs; Teilgebiet 1.7" maximal erfolgen kann, ausgeglichen werden kann.