

**VORHABEN: SATZUNG ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1/91
GEWERBEGEBIET „AM PUMP“ DER STADT WESENBERG**
EINGRIFFS – UND AUSGLEICHSBERECHNUNG



INHALTSVERZEICHNIS

Textteil

A. AUSGANGSDATEN	2
1. Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabensbestandteile	
2. Abgrenzung von Wirkzonen / Vorkommen spezieller störungsempfindlicher Arten	
3. Ermittlung des Freiraum – Beeinträchtigungsgrades	
4. In Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	
B. EINGRIFFSBEWERTUNG UND ERMITTLUNG DES KOMPENSATIONSBEDARFS	3
1. Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen	
1.1 Biotopbeseitigung mit Flächenverlust	
1.2 Biotopbeseitigung mit Totalverlust (Flächenversiegelung)	
1.3 Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkungen)	
2. Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen	
3. Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen	
3.1 Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen	
3.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen	
4. Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen	
5. Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Orts – und Landschaftsbildes	
6. Zusammenstellung des Kompensationsbedarfs	
C. GEPLANTE MASSNAHMEN FÜR DIE KOMPENSATION	5
D. VORLÄUFIGE BILANZ	6
E. GRÜNORDNERISCHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN, ZUSAMMENFASSUNG:	6
Quellenverzeichnis / Planungsgrundlagen	7
Anhang 1: Pflanzenlisten	8
Anhang 2: Fototeil	9 – 10

Planteil

Lageplan mit Bestandsangaben

A. AUSGANGSDATEN

1. Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabensbestandteile

Die Stadt Wesenberg plant, ein bereits bestehendes Gewerbegebiet zu erweitern. Das Gelände liegt unmittelbar an der B 198.

Tabelle 1: Zusammensetzung der Bestandsfläche

Biotoptyp	Fläche - m ²	Wert- Stufe
14.8.2 Gewerbegebiet (z. Zt. Garagenkomplex)GRZ 0,5	8.292	-
14.8.2 Gewerbegebiet GRZ 0,6	3.472	-
14.8.2 Gewerbegebiet GRZ 0,7	4.506	-
14.7.2 Erschließungsstraße, versiegelt	2.839	-
14.11.1 Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete	10.206	1
13.7.3 Aufgelassene Kleingartenanlage	2.158	1,5
2.3.1 Strauchhecke (Weidenreihe)	175	3
	31.648	

2. Abgrenzung von Wirkzonen / Vorkommen spezieller störungsempfindlicher Arten

Vom geplanten Standort gehen in unterschiedlicher Intensität Einwirkungen auf die Umgebung aus. Hierbei handelt es sich um projektbezogene, negative Randeinflüsse wie z.B. Störungen, optische Reize u.a.m., die über das Eingriffsgebiet hinausreichen können.

Weil es sich jedoch um ein bereits stark vorbelastetes Gebiet handelt (unmittelbare Nähe zur stark befahrenen B 198), ist dieses nicht relevant.

Vorkommen spezieller störungsempfindlicher Arten: Entfällt

Baumschutz: Nach §26a Landesnaturschutzgesetz M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von 100 cm (gemessen in 1,30 m Höhe) gesetzlich geschützt. Ausgleichspflichtig sind sie schon ab einem Stammumfang ab 50cm.

3. Ermittlung des Freiraum – Beeinträchtigungsgrades (wie Abstand der maßgeblichen eingriffsrelevanten Vorhabensbestandteile von vorhandenen Störquellen bzw. von vorbelasteten Bereichen)

Das gesamte B-Plan-Gebiet befindet sich in einem Abstand von weniger als 50 m von vorbelasteten Bereichen bzw. Störquellen.

Deshalb wird der Freiraum – Beeinträchtigungsgrad mit „1“ festgelegt, das entspricht einem Korrekturfaktor „0,75“ („Hinweise...“ S. 97).

4. In Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegte Ziele des Umweltschutzes Natura 2000 – Gebiete

Tabelle 2: Die nächstgelegenen Gebiete

Gebietsbezeichnung/Name	Richtung	Entfernung
FFH – Gebiet DE 2744 – 307 „Moore und Seen bei Wesenberg“	O	3,6km
FFH – Gebiet DE 2543-301 „Seen, Moore und Wälder des Müritzgebietes	NO	3,0km
FFH – Gebiet DE 2744-308 „Wangnitzsee“	SO	5,0km
DE 2743 -304 „Kleinseenlandschaft zwischen Mirow und Wustrow“	S SW	2,5km
Vogelschutzgebiet DE 2642-401 Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte	SO	ca. 100m (kürzeste Entfernng)

Bewertung

Die 3 FFH – Gebiete werden mit ihrer Entfernung von > 2,50 km vom Eingriffsgebiet durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, zumal der Geltungsbereich am Rande des Stadtgebietes und unmittelbar an der stark befahrenen B 198 liegt.

Das Planungsgebiet befindet sich in der Nähe des heutigen Vogelschutzgebietes DE 2642-401: Müritz-Seenland und Neustrelitzer Kleinseenplatte.

Dieses nähert sich – hier in Gestalt des Landschaftsraumes der Havelwiesen, dem Geltungsbereich in Richtung SW bis auf ca. 100 m. Als „Pufferzone“ zwischen beiden Gebieten wirkt eine dazwischen liegende Kleingartenanlage. Nur unmittelbar an der Straße B 198 grenzt das Eingriffsgebiet auf einer Strecke von ca. 50 m an die Wiesen der Havelniederung, aber auch hier nicht direkt an das ausgewiesene Vogelschutzgebiet.

Regionales Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte

Das Gebiet um Wesenberg ist großräumig als „Tourismusschwerpunktraum“ geplant. In diesem Raum liegt auch das Eingriffsgebiet.

B. EINGRIFFSBEWERTUNG UND ERMITTLUNG DES KOMPENSATIONSBEDARFS

1. Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

Die bereits bebauten Teile des Gebietes werden im Folgenden bei der Eingriffs– Ausgleichsberechnung außer Acht gelassen. Ausgleichsrelevant sind nur die bisher unbebauten Flächen.

Die Brachfläche ist stark ruderal beeinflusst, hier dominieren Landreitgras, schütterere Sandbrombeerenbestände, Große Brennnessel, Beifuß, mehrjährige Sonnenblumen und als Kuriosität auch der giftige Stechapfel.

Die aufgelassene Kleingartenanlage ist in ihrer Bodenflora ähnlich zusammengesetzt. Auffallend ist der hohe Anteil an Landreitgras. Obstgehölze sind überwiegend als verwilderte Hecken vorhanden, dazu einzelne Haselsträucher, vereinzelt Koniferen und auch eine Hecke aus vorwiegend allochthonen Ziersträuchern wie Cornus alba, Symphoricarpus, Deutzia und Rosa canina.

Eine Weidenreihe von 35 m Länge und 5 m Breite stockt südlich des Anschlussweges.

1.1 Biotopbeseitigung mit Flächenverlust

Tabelle 3: Neu in die Planung einbezogen werden nachstehende Flächen

Biotoptyp	Flächenverbrauch (m ²)	Wert-Stufe	Kompensationserfordernis	Flächen-Äquivalent für Kompensation
14.11.1 Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete	10.206 minus 190,5			0
	1.0015,5	1	1	10.015,5
13.7.3 Aufgelassene Kleingartenanlage	2.158 minus 30			0
	2.128	1,5	2	4.256
2.3.1 Strauchhecke (Weidenreihe)	175	3	4	700
	12.539			14.971,5

Erläuterung zum Kompensationserfordernis

Auf der neu zu beplanenden Fläche sind bereits versiegelte Strukturen bzw. Flächen vorhanden, diese Flächen sind dagegen zu rechnen:

Gebäude: 10 x 4 = 40 m²
Zufahrt aus Betonplatten: 43 x 3,5m = 150,5 m²
190,5 m²

Fundamentplatte Gartenlaube: 6 x 5 = 30 m²

1.2 Biotopbeseitigung mit Totalverlust (Versiegelung)

Für die Versiegelung bisher unversiegelten Bodens sind zusätzlich 0,5 Wertpunkte /m² zu berechnen.

Die neu geplante Gewerbefläche beläuft sich auf	12.539 m ²
Abzüglich Heckenpflanzung	1.435 m ²
Abzüglich Weidenreihe	175 m ²
Gewerbefläche netto:	10.929 m²
Davon versiegelt: 10.929 m ² x 0,7	7.650,3 m² x 0,5 = 3.825 Wertpunkte
(Davon unversiegelt: 10.929 m ² x 0,3	3.278,7 m ²)

1.3 Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkungen)

Das Eingriffsgebiet grenzt mit Ausnahme eines 50 m – Streifens an seiner Ostseite allseitig an aus ökologischer Sicht vorbelastetes Gelände (Strasse, Siedlungsgebiet, Kleingärten).

Eine Biotopbeeinträchtigung entfällt daher.

2. Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

2.1 Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 4: Entfällt

2.2 Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 3 und überdurchschnittlichen Natürlichkeitsgrad: Entfällt

3. Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

3.1 Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen

Obwohl im angrenzenden Vogelschutzgebiet z. B. nahezu alle in MV heimischen Greifvögel, darunter See- und Fischadler, und viele weitere Arten mit großen Raumansprüchen vorkommen, kann eine Gefährdung dieser Arten aufgrund der stadt- und straßennahen Lage des Eingriffsgebietes ausgeschlossen werden.

3.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen: Entfällt

4. Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

4.1 **Boden:** Der Versiegelungsgrad wird in der Eingriffs- Ausgleichsberechnung berücksichtigt - keine Zusatzkompensation.

4.2 **Wasser:** Unbelastetes Oberflächenwasser, z.B. von Dachflächen, ist oberirdisch abzuführen bzw. zu versickern.

4.3 **Klima / Luft:** - nicht relevant

5. Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Orts- und Landschaftsbildes

Das Eingriffsgebiet liegt in einem bereits durch verschiedene Gewerbebauten geprägten Gebiet. Es stellt in dieser Lage keine neue Qualität und keinen neuen Belastungsgrad dar.

6. Zusammenstellung des Kompensationsbedarfs

Summe	1.1:	14.971,5	
	1.2:	3.825	
	1.3:	---	
	2.1:	---	
	2.2:	---	
	3.1:	---	
	3.2:	---	
	4.1:	---	
	4.2:	---	
	4.3:	---	
	5.:	---	
Gesamtsumme:		18.796,5	x 0,75= 14.097 Wertpunkte

C. GEPLANTE MASSNAHMEN FÜR DIE KOMPENSATION

C.1 Die Weidenhecke wird zur Erhaltung festgesetzt, dadurch reduziert sich die Summe der auszugleichenden Flächenäquivalents um $700 \times 0,75 = 525$ Wertpunkte

C.2 Auf der neu zu beplanenden Fläche sind bereits versiegelte Strukturen bzw. Flächen vorhanden, der Versiegelungsgrad ist gegen zu rechnen:

Gebäude: $10 \times 4 = 40 \text{ m}^2$
 Fundamentplatte Gartenlaube: $6 \times 5 = 30 \text{ m}^2$
Zufahrt aus Betonplatten: $43 \times 3,5\text{m} = 150,5 \text{ m}^2$
 Summe: $= 220,5 \text{ m}^2 \times 0,5 = 110,25 \text{ m}^2$

Dadurch reduziert sich die Summe des auszugleichenden Flächenäquivalents um $110,25 \times 0,75 = 83$ Wertpunkte (gerundet).

C.3 Pflanzungen und Unversiegelte Flächen:

Gewerbefläche netto: 10929,0m²
 Davon versiegelt: x 0,7 7650,5m²
Davon unversiegelt: x 0,3 3278,5m²

Tabelle 6: Folgende Maßnahmen sind vorgesehen

Kompensationsmaßnahmen	Flächen (m ²)	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent (m ²)
Anlage von Hecken	1.435	2	2,5	0,75	2.691
Gärtnerisch gestaltete unversiegelte Flächen	3.278,5	1	1,5	0,75	3.688
					6.379

Festsetzung

Auf den gewerblich genutzten Grundstücken (GE, GE-E) ist – bezogen auf das Gesamtgebiet - unabhängig von der Randpflanzung pro 400 m² Grundstücksfläche ein Baum nach Liste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Bäume werden angerechnet.

Das entspricht bei einer Gesamtfläche von 31.648 m² geteilt durch 400 = 79 Bäume

Festsetzung

Die unversiegelten Flächen im Gewerbegebiet sind mit Rasen und Sträuchern gärtnerisch zu gestalten.

Festsetzung

Auf den im Plan bezeichneten Flächen ist eine 5 m breite gemischte Hecke, bestehend aus Sträuchern der Liste 2 zu pflanzen. Einfügung von Bäumen ist zulässig.

Tabelle 7: Die Pflanzung eines Einzelbaumes wird in diesem Fall wie folgt bewertet

Kompensationsmaßnahmen	Flächen (m ²)	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent (m ²)
Pflanzung eines Baumes	25	2	3	0,75	56,25

Daraus folgt: 79 Bäume x 56,25 = 4.444 Wertpunkte

D. VORLÄUFIGE BILANZ:

	Kompensation	Kompensationsbedarf
Minus Weidenreihe (C1)	525	
Minus Gegenrechnung Versiegelungsgrad (C2)	83	
Minus Maßnahmen nach Tabelle 6 (C3)	6.379	
Minus Baumpflanzung (C4)	4.444	
	11.431	14.097

Das entspricht einem Kompensationsgrad von ca. 81%

Eine Rücksprache im Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte bezüglich weiterer Ausgleichsmaßnahmen (Herr Rausch) ergab nachstehende Auskunft:

Im Ortsteil Ahrensberg sind Lücken in der Kastanienallee entstanden (Altersabgänge). Aktuell ist die Nachpflanzung von 12 Roßkastanien (*Aesculus hippocastanum*) erforderlich. Weil diese zusätzlichen 12 Bäume aber das Defizit nicht decken, sind größere Exemplare (Qualität 20/25) zu pflanzen.

Obwohl stärker gepflanzte Bäume auf lange Sicht keinen anderen ökologischen Effekt haben als „Normalware“, erreichen sie ihre Wirksamkeit jedoch schneller.

Deshalb werden sie gegenüber den Hochstämmen 16/18 doppelt bewertet:

Kompensationsmaßnahmen	Flächen (m ²)	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent (m ²)
Pflanzung eines Baumes 20/25	50	2	3	1	150

12 Bäume x 150 = 1800 Wertpunkte

Das entspricht einem Kompensationswert von 11.431 plus 1800 = 13.231 und damit einem Kompensationsgrad von 93,9%

In Anbetracht der Gesamtsituation, also der Tatsachen, dass es sich um ein bereits teilweise bebautes Gebiet handelt und kein sensibler Naturraum belastet wird, wird empfohlen, die Ausgleichsbilanz von 93,9 % als ausreichend zu betrachten.

E. GRÜNORDNERISCHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN, ZUSAMMENFASSUNG:

Die Baumscheiben der vorhandenen und zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind nicht ungeschützt mit Baufahrzeugen zu befahren (Kronenbreite + allseitig 1,50 m). Baumschutzmaßnahmen erfolgen nach DIN 18920.

Auf den gewerblich genutzten Grundstücken (GE, GE-E) ist – bezogen auf das Gesamtgebiet - unabhängig von der Randpflanzung pro 400 m² Grundstücksfläche ein Baum nach Liste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Bäume werden angerechnet.

Die unversiegelten Flächen im Gewerbegebiet sind mit Rasen und Sträuchern gärtnerisch zu gestalten.

Auf den im Plan bezeichneten Flächen ist eine 5 m breite gemischte Hecke, bestehend aus Sträuchern der Liste 2 zu pflanzen. Einfügung von Bäumen ist zulässig.

Im Ortsteil Ahrensberg sind im Rahmen einer externen Kompensationsmaßnahme weitere 12 Bäume (Rosskastanie, *Aesculus hippocastanum* Qualität: 20/25 m.DB) unter Anleitung der Stadt Wesenberg zu pflanzen, 3 Jahre zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Neubrandenburg, im März 2011

H. Krebber
Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitekt

Quellenverzeichnis / Planungsgrundlagen:

Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/91 Gewerbegebiet „Am Pump“ der Stadt Wesenberg Planungsbüro Niemann, Schult & Partner, Neustrelitz

Kohärentes europäisches ökologisches Netz „Natura 2000“ M-V Ausgabe März 2009 (Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie)

Hinweise zur Eingriffsregelung; Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999 / Heft 3

Google-Earth Internetportal

Regionales Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte Neuauflage vom Juni 2010. (www.region-seenplatte.de)

Anhang 1: Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1: Bäume

Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Eiche	<i>Quercus robur</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Pflanzgrößen: Hochstamm 16/18cm 3xv. m. B

Pflanzenliste 2: Sträucher

Deutscher Name	Botanischer Name
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Berberitze, Sauerdorn	<i>Berberis vulgaris</i>

Pflanzgrößen: Sträucher, verpflanzt, ohne Ballen 3-4Tr. 100/150cm

Die Erforderlichkeit von Wildschutzmaßnahmen ist zu prüfen.

Anhang 2: Fototeil



Blick über die Ruderalfläche in Richtung des aufgelassenen Kleingartens



Nach Süden schließt sich Kleingartenland an



Blick über die Ruderalfläche auf das bereits bebaute Gebiet



Vorhandene Weidenreihe