

# **Stadt Mirow**

**Landkreis Mecklenburg-Strelitz**



**Begründung**

**zur**

**3. Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. 10/92 „Retzower Straße“**

## **Inhaltsübersicht**

1. Allgemeines
  2. Anlass und Ziel der Planänderung
  3. Inhalt der Bebauungsplanänderung
    - 3.1 Hafen
    - 3.2 Anpflanzungen
  4. Auswirkung der Planänderung auf Natur und Landschaft  
(Eingriffsregelung)
- Anlage: Eingriffs- und Ausgleichberechnung

## 1. Allgemeines

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Mirow hat in ihrer Sitzung am 17.04.07 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/92 „Retzower Straße“ beschlossen.

Die Bebauungsplanänderung wird von der Stadt Mirow unter Beachtung der Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der jeweils gültigen Fassung aufgestellt.

Da die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 10/92 durch die vorliegende Änderung nicht berührt werden und die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches bezogen auf die berührten Flächen unbedeutend ist, wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet.

Die Bebauungsplanänderung besteht aus 1 Teilfläche.

Als Planunterlage dient eine Flurkarte im Maßstab 1:1000.

## **2. Anlass und Ziel der Planung**

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/92 „Retzower Straße“ wurde parzelliert.

Die neu geschaffenen Grundstücke werden bebaut und vermarktet.

Damit der Verkauf in wirtschaftlich auskömmlicher Höhe und in angemessener Zeit erfolgen kann, ist der Bau eines Hafens mit 4 Anlegeständen erforderlich.

Das Hafenbecken wird ins Land gebaut und dreiseitig mit Gabionen befestigt.

Zur Minimierung der baulichen Umgestaltung des Ufers und zur Erhaltung des Landschaftsbildes wird die Einfahrtsbreite zum Hafenbecken auf 5 m reduziert. Zwischen Stegen und Schilf ist ein mind. 3 m breiter Pflanzstreifen mit Bäumen und Sträuchern zu erhalten bzw. anzulegen.

### 3. Inhalt der Bebauungsplanänderung

#### 3.1 Hafen

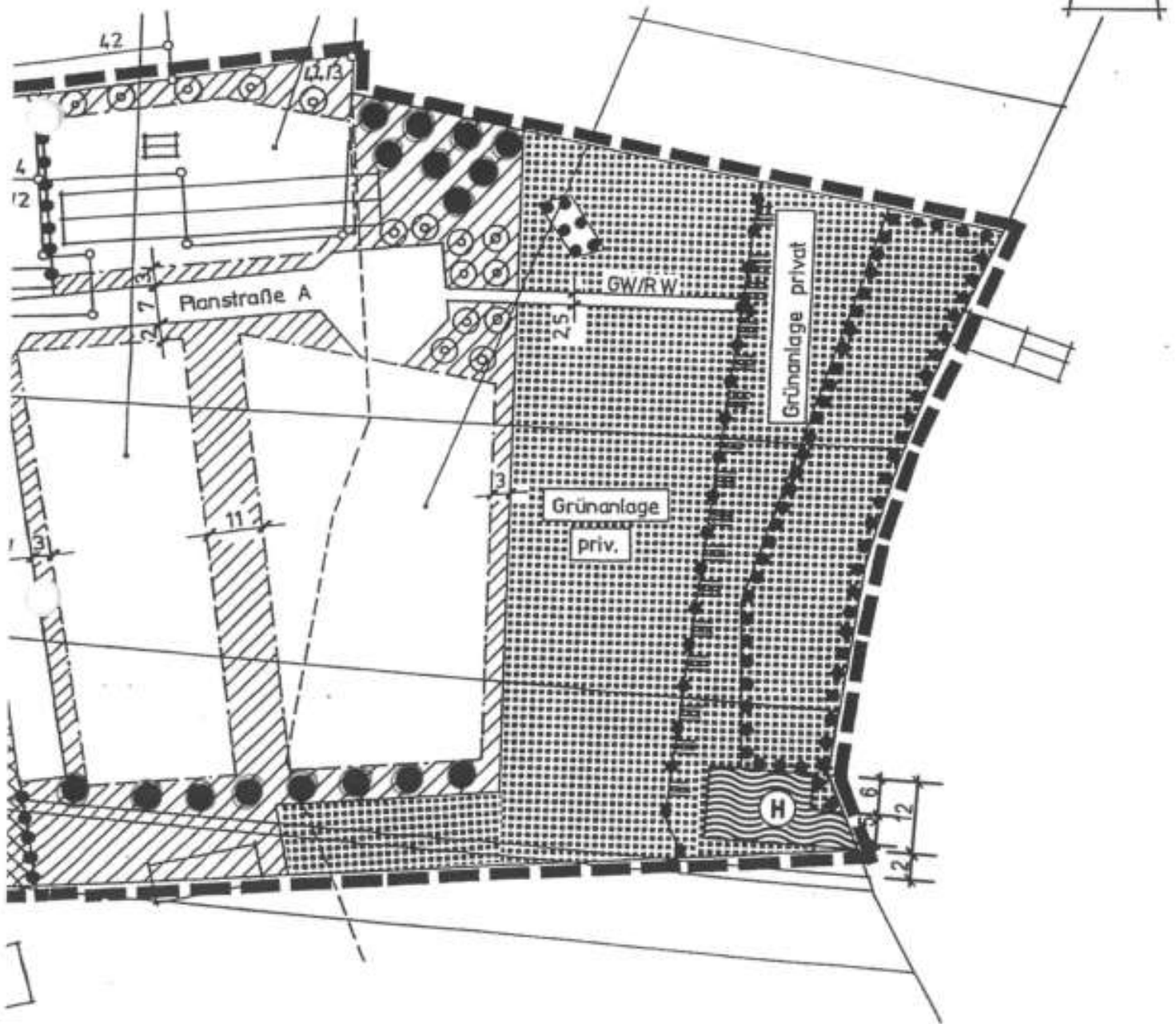
Im Südosten des räumlich begrenzten Änderungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10/92 "Retzower Straße" wird ein Hafen mit den Innenmaßen 20,00/22,00 m x 10,00 m angeordnet.



Auszug aus der Bebauungsplanänderung mit Darstellung des neu festgesetzten Hafens (rot)

### 3.2 Anpflanzungen

Die Standorte der in der Eingriffs- und Ausgleichberechnung ermittelten zusätzlich anzupflanzenden Bäume werden festgelegt



Auszug aus der Bebauungsplanänderung mit Darstellung der zusätzlich anzupflanzenden Bäumen (rot)

#### **4. Auswirkung der Planänderung auf Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)**

Gemäß § 1(5) Pkt. 7. BauGB sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bereits bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Dabei sollen die Gemeinden in der Begründung zum Bebauungsplan auf den Zustand von Natur und Landschaft eingehen und darlegen, wie weit die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung sieht die Anordnung eines Hafens im Bereich von Schilf und Gehölzen am Ufer vor. Der Eingriff in die Natur muss durch ausgleichende Anpflanzungen kompensiert werden.

Die Berechnung hierzu erfolgt in der Anlage.



**Eingriffs – und Ausgleichsberechnung:****A Ausgangsdaten****A 1. Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabensbestandteile**

In der Gemeinde Mirow wird im Zusammenhang mit der Planung mehrerer Eigenheimstandorte der Neubau eines Bootshafens mit 4 Liegeplätzen geplant. Der Hafen wird ins Land gebaut und hat eine Innenfläche von 20,00 x 10,00 m. Befestigung: Gabionen

Die geplante Fahrrinne durchschneidet den vorgelagerten, ca. 10 m breiten Schilfgürtel.

Mit einer dauerhaften Beeinträchtigung wird in einem 2 m-Streifen um den geplanten Hafen gerechnet.

Als methodische Grundlage zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung werden die „Hinweise zur Eingriffsregelung“, herausgegeben in einer Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern Heft 3/1999 verwendet.

Die einzelnen Biotoptypen, die von der Baumaßnahme betroffen sind, werden in diesem Zusammenhang wie folgt bewertet:

**Biotoptypen im Eingriffsgebiet:**

Bewertung:

Biotoptyp	Bewertungen	Angewandte Bewertung (Tabelle 2 S. 95)
6.2.1 Schilfröhricht	2 / 2 / §	3
6.6.4 Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern	3 / 3 / §	4
9.3.2 Intensivgrünland auf Mineralstandorten	- / 1 / -	1

Eine direkte Beeinträchtigung des verbleibenden Schilfgürtels soll dadurch minimiert werden, dass die Schilffläche beiderseits der Einfahrt sichtbar und dauerhaft abgegrenzt wird.

**A 2. Abgrenzung von Wirkzonen / Vorkommen spezieller störungsempfindlicher Arten**

Der Eingriff wird komplett der Wirkzone 1 zugeordnet.

Auf die Ausweisung einer Wirkzone 2 wird verzichtet. Begründung: Die Hafenanlage befindet sich innerhalb des Ortes und zusätzlich innerhalb eines bestätigten Bebauungsplangebietes. Der See selbst wird stark durch Wasserfahrzeuge (Wasserwanderer) frequentiert. im Sinn der Eingriffsregelung „bewegliche Störquellen“.

Eine spezielle Erfassung der Fauna lag dem Bearbeiter nicht vor.

Avifauna:

Arten mit großer Fluchtdistanz wie Kraniche und Gänsearten sind hier lokal als Rastvögel nicht zu erwarten und somit auch nicht betroffen.

Man kann davon ausgehen, dass sich das Artenspektrum der Wasservögel auf die bereits vorhandenen Störungen eingestellt hat, dass hier vorwiegend



störungstolerante Arten wie Stockente und Bleibralle vorkommen. Dennoch ist unbestritten, dass durch die künftig höhere Frequentierung auch die Störungen der Avifauna zunehmen werden.

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

Der Freiraum - Beeinträchtigungsgrad ergibt sich aus der Tabelle 4 der Anlage 10 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (S. 97).

Die maßgeblichen eingriffsrelevanten Vorhabensbestandteile liegen innerhalb eines direkt (durch Bootsverkehr auf dem Wasser) oder potentiell (B-Plangebiet) vorbelasteten Bereiches. so dass für das gesamte Baugebiet ein Freiraum - Beeinträchtigungsgrad von 1 zu Grunde gelegt wird. Daraus folgt (siehe Tabelle 4) die Einbeziehung eines Korrekturfaktors von 0,75 in die Eingriffsbewertung.

### **B Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs**

Anmerkung zur Bewertung:

Das Bewertungsmodell „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (geltend für Mecklenburg - Vorpommern) beurteilt die Biotoptypen nach Wertstufen 0 - 4 bezüglich der:

- Regenerationsfähigkeit
- Gefährdete Biotoptypen nach der Roten Liste BRD
- Typische Artenausstattung
- Gefährdeten Arten.

Die jeweils höchste Bewertung dieser 4 Standardkriterien wird für die weitere Zuordnung bzw. Berechnung in Ansatz gebracht.

### **B 1 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen**

#### **1.1 Biotopbeseitigung mit Flächenverlust**

Bei der geplanten Hafenanlage handelt es sich um folgende Flächen:

Fläche Hafenbecken:  $12,00 \times 20,00 + 23,00/2 = 258 \text{ m}^2$ , davon  $165 \text{ m}^2$

Gehölzsaum und der Rest Intensivgrünland.

Beeinträchtigte Umfläche:  $23,26 + 26,00 + 12,00 + 6,00 = 67,26 \times 2,00 = 134,52 \text{ m}^2$ , davon  $50 \text{ m}^2$  Gehölzsaum und  $84,52 \text{ m}^2$  Intensivgrünland

Schilfröhricht: ca.  $10 \times 10 \text{ m} = 100 \text{ m}^2$ .

Eine Flächenversiegelung im eigentlichen Sinne erfolgt nicht. Der Eingriff erstreckt sich auf:

- Ausbaggern
- Errichtung der Uferbefestigung.
- Dauerhafte Beeinträchtigung einer Randzone von (geschätzt) 2m Breite durch Belaufen oder Befestigung mit Wassergebundener Decke.

Biotoptyp	Flächenverbrauch in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensationswertz. + Korrfaktor Freiraumbeträchtigungsgrad.	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent für Kompensation
6.2.1 Schilfröhricht	100	3	$4 \times 0,75 = 3$	0,8	240
6.6.4 Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern*	$165 + 50 = 215\text{m}^2$	4	$8 \times 0,75 = 6$	0,8	1032
9.3.2 Intensivgrünland auf Mineralstandorten	$165 + 84,5 = 249,50\text{m}^2$	1	$1 \times 0,75 = 0,75$	0,8	145,56
Summe					1417,56

Gerundet: 1418m<sup>2</sup>

Für den Bau des Hafenbeckens ist es unumgänglich, dass die Uferbäume auf der genannten Fläche gefällt werden. Es handelt sich dabei um Eschen und Schwarzerlen mit Durchmessern bis zu 45cm.

Diese Bäume werden jedoch bereits im Rahmen der Bewertung des genannten Biotoptyps erfasst und sind nicht zusätzlich auszugleichen.

Erläuterung zum Kompensationserfordernis:

Beispiel:

Der Biotoptyp 6.2.1 „Schilfröhricht“ erhält nach dem Standardkriterium „Regenerationsfähigkeit“ die Bewertung: 3. Daraus ergibt sich nach Tabelle 2 Seite 95 eine Kompensationswertzahl von 4.

Nach Anlage 15 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ ist das Kompensationserfordernis mit dem Korrekturfaktor (0,75) zu multiplizieren, so dass der endgültige Kompensationsfaktor 3,0 beträgt. Diese wird mit dem Wirkungsfaktor multipliziert und ergibt dann das Flächenäquivalent.

Die anderen beiden Biotoptypen werden analog entsprechend ihrem Tabellenwert bewertet.

### 1.3 Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkungen)

Auf die Berücksichtigung mittelbarer Eingriffswirkungen kann verzichtet werden, da es sich um ein Vorhaben innerhalb eines Baugebietes handelt, in welchem der Hafen als zusätzlicher Störfaktor kaum wirksam wird.

## B 2. Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

### 2.1 Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 4

Der Erlen- und Eschensaum entlang des Seeufers entspricht der Wertstufe 4. Der Eingriff in diese Struktur wird in der Eingriffsbewertung voll angerechnet.

2.2 Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 3 und überdurchschnittlichem Natürlichkeitsgrad  
 Der Schilfsaum entspricht der Wertstufe 3, jedoch nicht dem Kriterium des überdurchschnittlichen Natürlichkeitsgrades.

- B 3. Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen - entfällt**  
**B 4. Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen - entfällt**

- 4.1 Boden  
 4.2 Wasser  
 4.3 Klima / Luft

**B 5. Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes**  
 Der Eingriffsbereich befindet sich unmittelbar gegenüber der Mirower Schlossinsel. In diesem Bereich hat das Landschaftsbild einen besonders hohen Stellenwert. Dem wurde bereits dadurch Rechnung getragen, dass die Anlegemöglichkeit nicht als Steg und damit weit sichtbar in den See hineingeplant wurde, sondern als kleines Hafenbecken ins Land hinein. Dadurch wird es als visuelle Störung vom See aus kaum wahrgenommen.  
**Aus der Berücksichtigung des Landschaftsbildes ergibt sich somit kein zusätzlicher Ausgleichsaufwand.**

**B 6. Zusammenstellung des Kompensationsbedarfs**

Summe 1.1:	<b>1418</b>
1.2:	-
1.3:	-
2.1:	-
2.2:	-
3.1:	-
3.2:	-
4.1:	-
4.2:	-
4.3:	-
5.:	-

**Gesamtsumme: 1418**

**C. Geplante Maßnahmen für die Kompensation**

Im Bereich des Seeufers bieten sich keine Kompensationsmaßnahmen an. Im Bereich des Bebauungsplanes können nach Aussage des Architekten, Herrn Berkenhoff, zusätzlich zu den lt Grünordnungsplan vorgesehenen Bäumen weitere Bäume eingeordnet werden.

**C 1 Kompensationsmindernde Maßnahmen:**

Durch den Eingriff erfolgt eine Umwandlung der vorhandenen Biotope. Das entstehende Hafenbecken entspricht dem Biotoptyp 5.6.7 „Sonstiges naturfernes Abtragungsgewässer“ Bewertung: ohne.  
 Der Randbereich des Hafens kann künftig als unversiegelte Verkehrsfläche eingestuft werden (14.7.1). Bewertung: ohne.

Somit können keine kompensationsmindernden Maßnahmen gegengerechnet werden.

## C2 Kompensationsmaßnahme Baumpflanzung

In der Anlage 11 (Potentielle Kompensationsmaßnahmen und ihre Wertestufung / siehe S. 109) wird davon ausgegangen, dass ein neu gepflanzter Baum in der Landschaft gleichzusetzen ist mit einem Flächenäquivalent von 25m<sup>2</sup>. Die Wertstufe ist hier mit „2“ angegeben, woraus folgend nach der Anlage 10 (S. 95) ein Kompensationsfaktor von 3,5 festgelegt wird. Multipliziert man diesen nun mit dem Flächenäquivalent, erhält man ein Flächen - Kompensationsäquivalent von 87,5m<sup>2</sup> pro Baum. Demnach beträgt die Anzahl der zusätzlich zu pflanzenden Bäume:

$$1418\text{m}^2 : 87,5 = 16,21 = 16 \text{ Stck Bäume}$$

(Heimische Laubbäume Hochstamm 16 / 18 liefern und pflanzen einschließlich aller Nebenarbeiten, Wildschutz und 3 Jahren Entwicklungspflege).

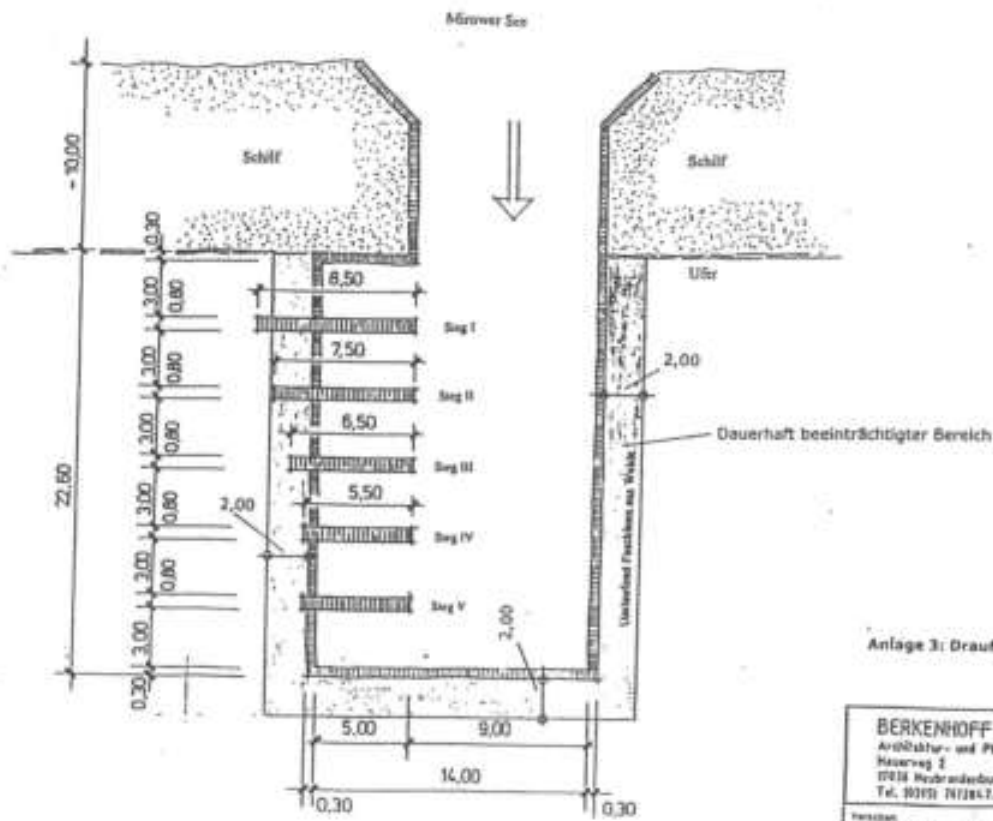
Damit ist die Maßnahme aus ökologischer Sicht rechnerisch ausgeglichen.

Die genauen Standorte dieser Bäume festzulegen, war nicht Gegenstand der Ausgleichsberechnung.

Für den Fall, dass auf dem Grundstück des Bauherrn nicht ausreichend Platz vorhanden ist, sollten Standorte mit der zuständigen Umweltbehörde bzw. dem zuständigen Ordnungsamt festgelegt werden.

Neubrandenburg, am 7. 11. 05





Anlage 3: Draufsicht M. 1 : 200

<b>BERKENHOFF</b> Architekt- und Planungsbüro Hasenweg 2 07216 Neubrandenburg Tel. 03070 71284-1/332264		Broschüre  
Hersteller Heideco Bauverträge	Datum Nov. 2001	
Zeichner B. & V. Göbel/Neumann	Maßstab 1:200	
Erstellung Draufsicht	Blatt-Nr. 	