

## Anlage 1

### **Bewertung der Eingriffe und Ausgleichsmassnahmen**

Entsprechend den gesetzlichen Regelungen sind die entsprechend den Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes möglichen Eingriffe in den Naturhaushalt zu bewerten. Für diese wurden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, die entsprechend einem rechnerischen Modell zum weitestgehenden Ausgleich dieser Eingriffe führen werden.

Im Interesse einer systematischen Eingriffs - und Ausgleichsbewertung nach § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes wurde eine Aufteilung nach einzelnen Themenkomplexen vorgenommen.

Bewertet werden die entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes möglichen Auswirkungen auf die einzelnen wichtigen Schutzgüter und die geplanten und festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen.

#### 1. Maßnahmen zur Sicherung des Schutzgutes Boden :

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Flächen, die eine höhere ökologische Wertigkeit aufweisen. Der Bereich der größtenteils unversiegelten Lagerfläche ( größter Teil des B – Plangebietes ) ist nahezu vegetationslos.

Im Bereich des Baumarktes besteht ein sehr hoher Versiegelungsgrad, so dass auch hier kaum von einer ökologischen Wertigkeit des Bodens gesprochen werden kann.

Es wurde versucht, eine Bewertung in bezug auf eine Art „Nullvariante“ vorzunehmen, bei der von folgenden Voraussetzungen ausgegangen wurde :

a ) Der Baumarkt, die vorhandenen Verkehrsflächen und das Gebäude der Tischlerei würden erhalten bleiben. Diese Bereiche würden daher auch in Zukunft kein ökologisches Entwicklungspotential aufweisen.

b ) Der Bereich der jetzigen ungeordneten Materiallagerfläche würde so geordnet, dass sich in Teilbereichen durch Ansaat von Rasen und Anpflanzung von Gehölzen eine gestalterische und ökologische Aufwertung ergibt.

Diese mögliche ( hypothetische ) Aufwertung wurde bei der Bewertung des jetzigen Zustands im Bereich der Materiallagerflächen und der Berechnung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für die zukünftig geplanten Baumaßnahmen berücksichtigt.

Es wird davon ausgegangen, dass im Bereich der jetzigen Materiallagerflächen in Teilbereichen eine Gestaltung erreicht werden könnte, die der eines „Ziergarten“ entsprechen würde.

Jedoch ist zu berücksichtigen, dass der Boden im Bereich der Materiallagerfläche heute wenigstens eine weitgehend ungehinderte Versickerung des Regenwassers ermöglicht.

Eingriffsmindernd zur Sicherung des Schutzgutes „Boden“ werden sich folgende textliche Festsetzungen bzw. Festlegungen zur Erschließung auswirken :

- Pflasterung mit Rasengittersteinen und Ökopflaster auf den Grundstücken, Sickerpflaster auf den Straßenflächen, Versickerung des Regenwassers von den Straßen in Mulden
- Festsetzungen zur Bepflanzung auf den Grundstücken

Eine entsprechende Aufwertung der Bodenqualität wird im Bereich der neu zu schaffenden privaten Grünflächen auf den Grundstücken erfolgen.

Dennoch sind Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen , um zu sichern, daß die Filterungs - und Pufferungsfunktion des Bodens in einem größeren Bereich weitgehend erhalten bleibt.

M.: den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu landschaftspflegerischen Maßnahmen wird auf Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes , vor allem im Bereich der neu zu pflanzenden

Hecken , die als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind , eine ökologische Aufwertung des Bodens erreicht .

## 2. Maßnahmen zur Sicherung des Schutzgutes Wasser

### a ) Bewertung

Gutachterlich wurde nachgewiesen, dass durch die Altablagerungen auf der ehemaligen Müllkippe heute keine nennenswerte Verschlechterung der Grundwasserqualität mehr verursacht wird.

Durch die Erschließung und Besiedlung des geplanten Wohngebietes wird die Grundwasserqualität nicht beeinträchtigt.

### b ) festgelegte Maßnahmen

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen ist eine der maximalen Versiegelung entsprechende Fläche durch geeignete Maßnahmen, dazu gehört z. Bsp. das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, in ihrem Wert für das Bodenleben, den Wasserhaushalt und die Grundwasserbeschaffenheit deutlich zu verbessern.

Das Anpflanzen von Gehölzen, insbesondere der Hecke an den Rändern des Geltungsbereiches , ist mit dem Bebauungsplan festgesetzt.

Auf die Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung, die sich positiv auf die Verbesserung des Wasserhaushalts auswirken werden, wurde bereits verwiesen.

## 3. Maßnahmen zur Sicherung des Schutzgutes " Klima "

### a ) Bewertung

Das Gebiet hatte aufgrund seiner Bebauung und Funktion keine besondere Funktion für Klima - und Lufthygiene. Der Kundenverkehr in Richtung des Baumarktes wirkte sich negativ auf die Nachbarbereiche aus.

Eine Beeinträchtigung des Klimas bzw. der Luft durch die Erschließung und Besiedlung der neu geplanten Baugebiete ist ausgehend von der vorhandenen Nutzung nicht zu befürchten .

Für die zukünftigen Bewohner des Gebietes wird der umweltschonende und kostengünstige Energieträger Erdgas zur Verfügung stehen, der sicher weitgehend für Heizzwecke genutzt werden wird. Eine Festsetzung zur ausschließlichen Nutzung dieses Energieträgers ist jedoch baurechtlich nicht möglich, weil dies nicht durch den Festsetzungskatalog des § 9 des Baugesetzbuches gedeckt wird.

### b ) festgelegte Maßnahmen

Mit der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes , insbesondere zu den Ausgleichsmaßnahmen , wird eine Verbesserung des Mikroklimas in diesem Teil Hagenows erreicht .

## 4. Maßnahmen zur Sicherung des Schutzgutes " Landschaftsbild "

### a ) Bewertung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am südlichen Rand der Wohnbaufläche der Stadt Hagenow . Der gegenwärtige Zustand, besonders auf der ungeordneten Lagerfläche, beeinträchtigt das Landschaftsbild im Randbereich von Hagenow.

### b ) festgelegte Maßnahmen :

Mit der Umsetzung der Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine Baufläche entstehen, die durch eine geordnete Bebauung und einen ausgehend von der geplanten Nutzung

hohen Anteil an Grünflächen einen ansprechenden Charakter tragen wird. Dazu werden vor allem auch die neu zu schaffenden Gehölzbestände beitragen.

Die Trennlinie zwischen der geplanten Baugebietsgrenze und den Nachbarbereichen ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu einem hohen Prozentsatz mit landschaftstypischen Anpflanzungen zu begrünen.

Mit der Umsetzung des B - Planes wird sowohl eine höhere strukturelle Vielfalt ( vor allem durch die Gehölzpflanzungen und die Anlage des bepflanzten Walls ) als auch eine größere visuelle Vielfalt erreicht.

#### 5. Maßnahmen zur Sicherung des Schutzgutes " Pflanzen - und Tierwelt"

##### a ) Bewertung

Wie bereits erwähnt, befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Zeit kaum eine Tier – und Pflanzenwelt.

Besonders geschützte Pflanzen und Tiere sind im Plangeltungsbereich daher nicht vorhanden.

Eine spezielle Tierwelt konnte sich aufgrund der ehemaligen Bebauung und Nutzung nicht entwickeln. Durch die veränderte Nutzung , die Schaffung neuer Grünbereiche und die festgesetzten Pflanzungen wird sich eine Verbesserung der Lebensbedingungen für eine Reihe von Kleintieren und Insekten ergeben , wobei dies nicht überzubewerten ist, da sich insbesondere durch den höheren Bebauungsgrad als auch durch die größere Präsenz von Menschen gravierende Einschränkungen für die Entwicklung von Pflanzen und Tieren ergeben werden.

In der Bewertung ist auch zu berücksichtigen , daß durch die Entstehung einer Wohnbaufläche im zentrumsnahen Bereich Hagenows die Entstehung von Wohnbauflächen im entfernteren Außenbereich vermieden wird .

##### b ) festgelegte Maßnahmen

Zur Verbesserung der potentiellen Entwicklungsmöglichkeiten der Pflanzen - und Tierwelt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden eine Reihe von Festsetzungen zu landschaftspflegerischen und Ausgleichsmaßnahmen im Grünbereich getroffen ( Heckenpflanzungen, Schaffung eines bepflanzten Walls, Laubbäume entlang der Straßen, Festsetzungen zur Pflanzung von einheimischen Gehölzen ) durch die die negativen Wirkungen der neuen Bebauung zumindest kompensiert werden.

#### 6. Bewertungsgrundlagen für die Bilanzierung der Eingriffs - und Ausgleichsmaßnahmen

Als Bewertungsmaßstab für die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen , der der nachstehenden Tabelle zugrunde liegt, wurde das " Hessische Biotopwertverfahren " verwendet, wobei die Bewertung der einzelnen Eingriffs - und Ausgleichsmaßnahmen entsprechend den " Biotopwertfaktoren wichtiger Nutzungs - und Biotoptypen in Mittelhessen " erfolgte ( Tabelle siehe Anlage ) .

Die vorhandenen sowie die zukünftig versiegelten Flächen ( Gebäudeflächen, Straßen, befestigte Bereiche im Bereich des Baumarktes ) wurden entsprechend der o.g. Tabelle mit einem Biotopwert von 0,0 bewertet.

Bei den zukünftig versiegelten Flächen wurde berücksichtigt, dass entsprechend § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung ( BauNVO ) die festgesetzten Grundflächenzahlen durch Garagen , Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 50 % überschritten werden kann. Auf Grund der Grundstücksgrößen und der heute üblichen Gebäude ist jedoch kaum zu erwarten, dass diese Überschreitungsmöglichkeiten voll ausgenutzt werden. Bewertet wurde die rechtlich mögliche Maximalvariante.

Es wurde davon ausgegangen, dass diese mögliche Überschreitung zukünftig durch Zufahrten und Stellplätze in Anspruch genommen werden wird. Diese sind gemäß den Festsetzungen des B – Planes versickerungsfähig zu gestalten, so dass hier mit einem Biotopwert von 0,1 gerechnet wurde.

Die Fläche des jetzigen ungeordneten Materiallagers wäre in Anlehnung an die Tabelle mit einem Biotopwert von 0,1 zu bewerten, da in ökologischer Hinsicht ausschließlich die Versickerungsfähigkeit des Bodens zum Ansatz zu bringen wäre. Es wurde jedoch eine Bewertung mit dem Faktor 0,15 ( Mittelwert zwischen Ziergarten im Innenbereich und jetzigem Zustand ) vorgenommen, um das ökologische Potential bei einer gedachten „Nullvariante“ ( Beibehaltung der jetzigen Nutzungen, hypothetische Aufwertung der Materiallagerfläche in Terilbereichen durch landschaftspflegerische Maßnahmen - siehe Punkt 5, Ausführungen zum Schutzgut „Boden“ ) zu berücksichtigen.

Die vorhandenen Baumbestände in den Randbereichen wurden mit einem Biotopwert von 0,4 bewertet.

Für die übrigen Bereiche wurde in der Eingriffs - und Ausgleichsbilanzierung ebenfalls versucht , eine Bewertung in Anlehnung an die genannte Tabelle vorzunehmen :

Hausgärten	Biotopwert	0,2
Hecke/Wallbepflanzung	„	0,6

Möglich wäre die Festlegung eines Biotopwerts von 0,9 ( Biotopwert für eine junge Hecke ) . Mit der erfolgten Bewertung soll die Beeinträchtigung der Hecke durch die nahe Bebauung berücksichtigt werden.

Für den Wohngebietspark wurde ein zukünftiger Biotopwert von 0,4 angesetzt, für die private Grünfläche im Süden des Geltungsbereiches ein Wert von 0,2 ( Zier – und Freizeitgärten im Außenbereich ).

## 7. Zusammenfassung

Durch die Erschließung und Besiedlung des Gebietes und die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird sich

- eine leichte Erhöhung der Bodenqualität im zukünftig bebauten Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes,
- eine mittlere Erhöhung der Bodenqualität auf den festgelegten Ausgleichsflächen,
- eine geringe Verbesserung des Wasserhaushalts im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor allem durch die Anpflanzungen in den Randbereichen und die Festsetzungen zum Verbleib des Regenwassers,
- eine spürbare Verbesserung für den Artenschutz, vor allem im Bereich der Ausgleichsflächen,
- eine Verbesserung des Landschaftsbildes ergeben .

Mit den Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde ein Kompromiss zwischen den Interessen der Stadtentwicklung und den Erfordernissen des Naturschutzes gefunden.

Rechnerisch konnte der Nachweis des Ausgleichs der Eingriffe durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der anliegenden Bilanzierung der Eingriffs - und Ausgleichsplanung erbracht werden.

## 8. Flächenzusammenstellung für die Bilanz der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen

### Bestand :

Lagerflächen	entsprechend Vermessungsplan	37.782,20 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	"	7.073,72 m <sup>2</sup>
vorhandene Gebäude	"	1.554,00 m <sup>2</sup>
Baumbestand in Randbereichen	entsprechend Bestandsplan	310,68 m <sup>2</sup>
Summe		46.720,60 m <sup>2</sup>

### Planung

#### Grünflächen

private Hecke ( PG 1 a und b )	ca. 1.118 m <sup>2</sup>	
private Grundstücksabgrünung ( PG 2 )	ca. 827 m <sup>2</sup>	
Park ( ÖG 1 )	ca. 2.053 m <sup>2</sup>	
Hecke zur Straße ( ÖG 2 )	ca. 543 m <sup>2</sup>	
		4.541,00 m <sup>2</sup>

#### Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsflächen		
Straße A	ca. 5.000 m <sup>2</sup>	
Straße B	ca. 170 m <sup>2</sup>	
Straße C	ca. 110 m <sup>2</sup>	
		5.300,00 m <sup>2</sup>

#### Wohnbauflächen

	eingeschossige Einzelhäuser, Grundflächenzahl 0,3	22.070,35 m <sup>2</sup>	
davon	Baublock 3	2.970,04 m <sup>2</sup>	
	Baublock 4	5.600,35 m <sup>2</sup>	
	Baublock 5	1.576,21 m <sup>2</sup>	
	Baublock 6	7.519,50 m <sup>2</sup>	
	Baublock 7	4.411,25 m <sup>2</sup>	
	eingeschossige Einzel – und Doppelhäuser, Grundflächenzahl 0,4 ( ohne Flächen mit Geh - , Fahr – und Leitungsrechten )	10.769,60 m <sup>2</sup>	
davon	Baublock 2	3.173,46 m <sup>2</sup>	
	Baublock 8	7.596,14 m <sup>2</sup>	
	zweigeschossige Einzel – und Doppelhäuser, Grundflächenzahl 0,4 ( Baublock 1 )	3.300,55 m <sup>2</sup>	
	Flächen mit Geh - , Fahr – u. Leitungsrechten ( Privatstraßen )	739,10 m <sup>2</sup>	
Summe			36.879,60 m <sup>2</sup> 46.720,60 m <sup>2</sup>

BEBAUUNGSPLAN NR. 26 DER STADT HAGENOW - WOHNUNGSBAU AM HASSELSORT							
BILANZ DER EINGRIFFE UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN							
( Flächengrößen entsprechend Punkt 8 der Anlage 1 zur Begründung )							
Bestand			Planung				
Nutzung, Biotoptyp	Faktor	Fläche	Wert	Erhalt, Entwicklung	Faktor	Fläche	Wert
	( m² )	( m² )	( Punkte )			( m² )	( Punkte )
Lagerfläche	0,15	37.782,20	5.667,33	versiegelte Fläche, Verkehrsfläche	0,00	5.300,00	0,00
Verkehrsflächen, sonstige versiegelte Flächen	0,00	7.073,72	0,00	versieg. Fläche, Gebäude, EH - Bereich, Fläche 0,3 x 22.070,35 m²	0,00	6.621,11	0,00
vorhandene Gebäude	0,00	1.554,00	0,00	versiegelte Fläche, Zweigeschoss, Fläche 0,4 x 3.300,55 m²	0,00	1.320,22	0,00
Baumbestand in Randbereichen ca. 300 m²	0,40	310,68	124,27	versieg. Fläche, Geb., EH/DH - Bereich, Fläche 0,4 x 10.769,70 m²	0,00	4.307,88	0,00
				Privatstraßen ( Flächen mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten)	0,00	739,10	0,00
				Zufahrt., Wege auf Grundst. ( 0,2 x 14.070 ) + ( 0,15 x 22.070,35 ) m²	0,10	6.124,60	612,46
				Grundstücksbegrün./Hausgärt. ( 0,55 x 22.070,35 ) + ( 0,4 x 14.070 ) m²	0,20	17.766,69	3.553,34
				Hecke/Wallbepflanzung	0,60	1.661,00	996,60
				Wohngebietspark	0,40	2.053,00	821,20
				Abpflanzung (privates Grün - PG 2 )	0,20	827,00	165,40
<b>Summe</b>		<b>46.720,60</b>	<b>5.791,60</b>			<b>46.720,60</b>	<b>6.149,00</b>

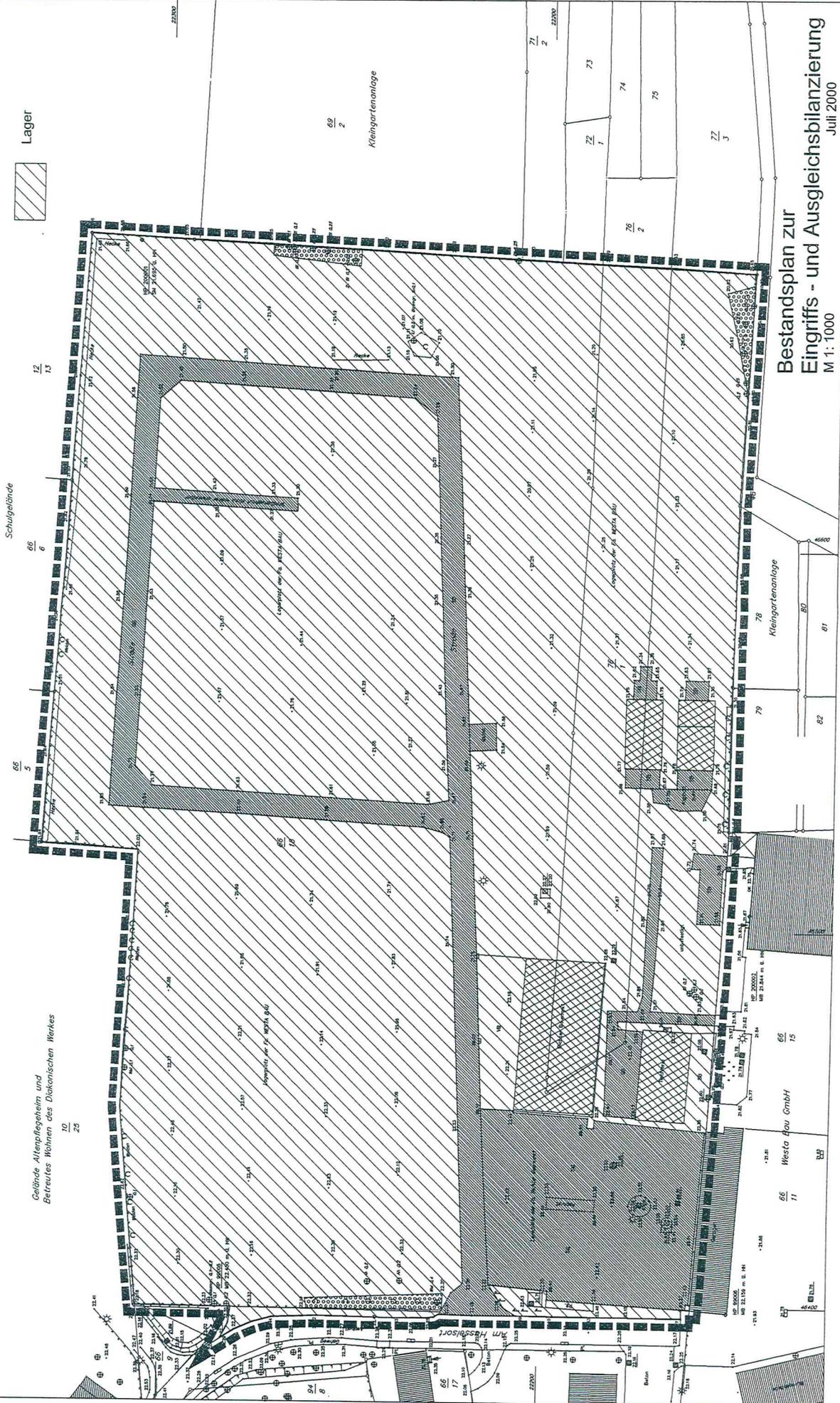
# SATZUNG DER STADT HAGENOW

## BEBAUUNGSPLAN NR. 26

GEMARKUNG HAGENOW  
Flur 19



-  Straßen
-  Gebäude
-  Grün
-  Lager



Geldz. Altenpflegeheim und  
Betreutes Wohnen des Diakonischen Werkes  
10  
25

Schulgelände  
66  
6

66  
2  
Kleingartenanlage

Bestandsplan zur  
Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung  
M 1:1000  
Juli 2000

Kleingartenanlage

Westa Bau GmbH