

05.10.2020

Anlage 1 **zur Begründung zur Satzung nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Bebauung Oebelitz - Zur Eichenallee“ der Gemeinde Millienhagen-Oebelitz**

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt gem. Anlage 15 Teil B und C (Muster für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung) der Hinweise zur Eingriffsregelung des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (HzE M-V).

Flächenverbrauch

Die Planfläche beträgt 4.849 m². Im Plangebiet werden 3.927 m² als „Baugebiet (überbaubare Grundstücksfläche)“, 312 m² als Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und 610 m² (350 + 260 m²) als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist möglich. Das Baufeld hat eine Fläche von 2.823 m².

Bezugsgröße für die Ermittlung der GRZ ist die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche mit 3.927 m². Durch den geplanten Eingriff sind von Überbauung 1.473 m² (Fläche mit GRZ 0,25 + 50% zulässige Überschreitung) betroffen (805 m² sind bereits bebaut).

Der südliche bebaute Teil des Plangebietes mit den Flurstücken 252/1 und 252/2 mit insgesamt 2.496 m² hat eine Baufläche von 2.146 m². Hier sind 436 m² mit Gebäuden bebaut und 369 m² Fläche befestigt (zusammen also 805 m²). Die unbebauten Flächen haben eine Größe von 1.404 m².

Durch die geplante GRZ und die mögliche Überschreitung könnten 805 m² versiegt werden. Damit ist die Fläche ausgeschöpft. Auf der verbleibenden Fläche von 1.341 m² ändert sich die Nutzung nicht. Für den Ausgleich stehen 350 m² zur Verfügung.

Der nördliche unbebaute Teil des Plangebietes mit dem Flurstück 253/1 mit 2.353 m² hat eine Baufläche von 1.781 m². Eine Fläche von 312 m² ist für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen. Hier findet kein Eingriff statt.

Durch die geplante GRZ und die mögliche Überschreitung könnten 668 m² bebaut bzw. versiegt werden. Die verbleibende unbebaute Fläche hat eine Größe von 1.113 m². Für den Ausgleich stehen 260 m² zur Verfügung.

B Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

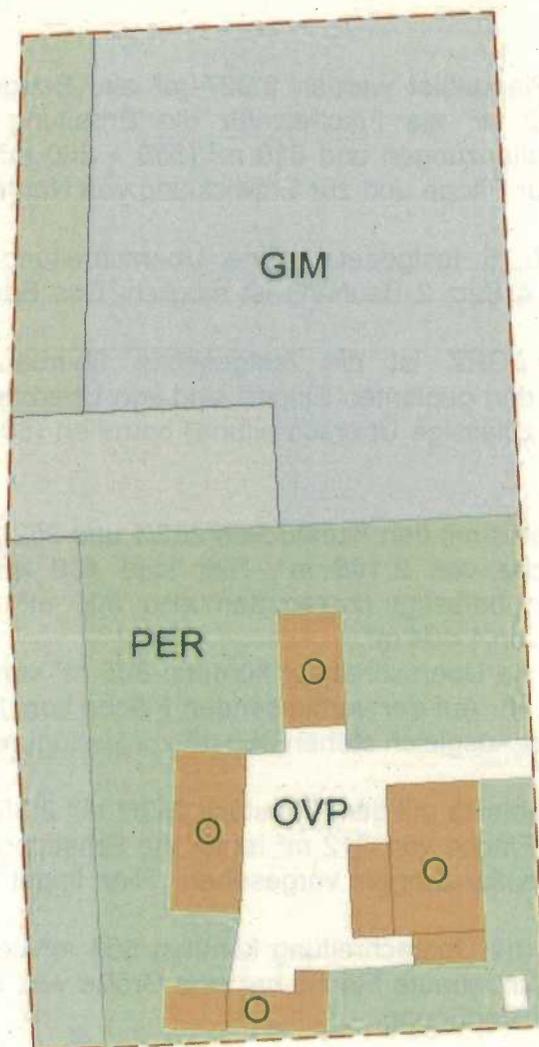
1. Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

Erfassung und Bewertung der Biotoptypen:

Der südliche bebaute Teil des Plangebietes besteht aus mit Gebäuden bebauten Flächen „Gebäude (O) 14.“ und befestigten Flächen „Parkplatz, versiegelte Freifläche (OVP) 14.07.08“.

Die unversiegelten Flächen können als „Artenarmer Zierrasen (PER) 13.03.02“ eingestuft werden.

Das nördliche unbebaute Plangebiet ist eine Freifläche in Siedlungsrandlage, die intensiv bewirtschaftet wird. Die Fläche wird als „Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM) 9.3.2“ eingestuft.



Biotoptypenkarte

Anlage 1 (Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung) zur Satzung nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Bebauung Oebelitz - Zur Eichenallee“ der Gemeinde Millienhagen-Oebelitz

Die als Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehene Fläche in der Mitte des Plangebietes besteht aus Sträuchern und Bäumen mit einem Stammumfang von weniger als 1,0 m in 1,3 m Höhe (Bäume sind nicht gemäß §18 NatSchAG M-V geschützt). Die Fläche wird als eine Mischung aus „Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX) 13.1.1“ und „Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten (PWY) 13.1.2“ eingestuft. Es besteht kein Biotopschutz gemäß §20 NatSchAG M-V. Durch die Festsetzung der Baugrenze wird auch der Durchwurzelungsbereich (Kronentraufe + 1,5 m) nicht bebaut.

Die Erfassung der Biotoptypen erfolgte im Rahmen einer Begehung im Juni 2019. Die Ausgrenzung der Biotoptypen erfolgte gemäß der aktualisierten Biotopkartieranleitung Mecklenburg-Vorpommern. Es erfolgte keine Vegetationsaufnahme. Die Biotoptypen waren gut ansprechbar. Eine differenzierte Wertbiotopermittlung wurde nicht notwendig.



Luftbild mit Räumlichen Geltungsbereich der Satzung

[Quelle: www.gaia-mv.de]

Sonstige Biotoptypen der Siedlungsgebiete (O) (14)

Bei den nachfolgend aufgeführten Biotoptypen der Siedlungsgebiete handelt es sich ausnahmslos um versiegelte, teilversiegelte oder stark belastete Standorte. Die Wertstufe für diese vorhandenen Siedlungsbiotope ist mit „0“ einzustufen.

Bewertung im Rahmen der Eingriffsbilanzierung:

Biotoptyp	Wertstufe	Kompensationsfaktor
Gebäude (O) (14)	0	0,0
Parkplatz, versiegelte Freifläche (OVP) (14.07.08)	0	0,0

Artenarmer Zierrasen (PER) (13.3.2)

Artenarme, intensiv gepflegte Rasenflächen mit wenigen Kräutern, oft hoher Anteil an Ausdauerndem Weidelgras.

Als artenarmer Zierrasen wurden die regelmäßig gemähte Rasenflächen erfasst. Überwiegend handelt es sich um Raseneinsaat aus Weidelgras, Rotschwingel und Wiesen-Rispe. An Kräutern kommt Löwenzahn, Gänseblümchen und Weißklee vor.

Bewertung im Rahmen der Eingriffsbilanzierung:

Artenarme Zierrasen werden im Rahmen der Eingriffsermittlung mit der Wertstufe „0“ belegt. Dieser Wertstufe lässt sich entsprechend der Wertigkeit des Biotops ein Kompensationsfaktor zwischen „0,0“ und „1,0“ zuordnen. Hierbei spielt die Biotopqualität die entscheidende Rolle.

Der Kompensationsfaktor wurde im oberen Bereich, das heißt mit 1,0 eingestuft.

Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM) 9.3.2

Artenarmes Dauergrünland oder Saatgrasland in intensiver Nutzung mit geringem oder fehlendem Kräuteranteil auf Mineralböden frischer Standorte. Brachliegende Flächen weisen weniger als 50 % Hochstauden auf.

Vegetationseinheiten:

Rasenschmielen-Quecken-Grasland, Knickfuchsschwanz-Quecken-Grasland,
Bärenklau- Quecken-Grasland, Knaulgras-Grasland, Wiesenfuchsschwanz-
Saatgrasland, Weidelgras-Saatgrasland

Charakteristische Pflanzenarten:

K: Achillea millefolium, Alopecurus pratensis, Capsella bursa-pastoris, Cardaminopsis arenosa, Convolvulus arvensis, Dactylis glomerata, Deschampsia cespitosa, Elytrigia repens, Heracleum sphondylium, Holcus lanatus, Leontodon autumnalis, Lolium perenne, Lolium multiflorum, Phleum pratense, Plantago major, Poa pratensis, Poa trivialis ssp. trivialis, Ranunculus repens, Stellaria media, Taraxacum sect. Ruderalia, Trifolium repens; in Flutrasenmulden: Agrostis stolonifera, Alopecurus geniculatus Alopecurus pratensis, Poa annua, Polygonum aviculare

Als artenarmes Dauergrünland wurden die Flächen im nördlichen Teil des Plangebietes erfasst. Die Flächen werden regelmäßig gemäht und bestehen neben Weidelgras auch aus Schwingelarten, Quecke und Rispengräser.

Intensivgrünland auf Mineralstandorten wird im Rahmen der Eingriffsermittlung mit der Wertstufe „1“ belegt. Dieser Wertstufe lässt sich entsprechend der Wertigkeit des Biotops ein Kompensationsfaktor zwischen „1,0“ und „2,0“ zuordnen. Hierbei spielt die Biotopqualität die entscheidende Rolle.

Der Kompensationsfaktor wurde im mittleren Bereich, das heißt mit 1,5 eingestuft.

Flächenübersicht

Nr.	Abk.	Biotop	Fläche (m ²)	Wertstufe	Kompensationsfaktor
09.3.02	GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	1.781	1	1,5
13.3.03	PER	Artenarmer Zierrasen	1.341	0	1,0
14.	O	Gebäude	436	0	0,0
14.7.08	OVP	Parkplatz, versiegelte Freifläche	369	0	0,0
		Fläche gesamt:	3.927		

1.1 Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Fläche: **668 m²** mögliche Versiegelung (0,375 x 1.781 m²)
(GRZ 0,25 + 50 % zulässiger Überschreitung)

Biototyp (gem. Anlage 9 HzE M-V)	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	(Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung) x Korrekturfaktor Freiraum-Beeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation (m ²)
9.3.2 GIM	668 vollversiegelte Grundfläche	1	(1,5 + 0,5) x 0,75 = 1,5	1.002
gesamt:	668		gesamt:	1.002

1.2 Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Fläche: **1.113 m²** nicht überbaubare Baufläche (0,625 x 1.781)

Biototyp (gem. Anlage 9 HzE M-V)	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis x Korrekturfaktor Freiraum-Beeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation (m ²)
9.3.2 GIM	1.113 Fläche mit Funktionsverlust	1	1,5 x 0,75 = 1,125	1.252
gesamt:	1.113		gesamt:	1.252

1.3 Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkungen)

keine

2. Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

2.1 Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen der Wertstufe 4

keine

2.2 Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 3 und überdurchschnittlichem Natürlichkeitsgrad

keine

3. Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

3.1 Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen

keine

3.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen

keine

4. Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

4.1 Boden

keine

4.2 Wasser

keine

4.3 Klima / Luft

keine

5. Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

keine

6. Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs

Summe:	1.1	1.002 m ²
	1.2	1.252 m ²
	1.3	0 m ²
	2.1	0 m ²
	2.2	0 m ²
	3.1	0 m ²
	3.2	0 m ²
	4.1	0 m ²
	4.2	0 m ²
	4.3	0 m ²
	5.	0 m ²
Gesamtsumme:		2.254 m²

Der Kompensationsflächenbedarf mit einem Flächenäquivalent von **2.254 m²** ist auszugleichen.

C Geplante Maßnahmen für die Kompensation

1. Kompensationsmaßnahmen

Maßnahme M1 und M2 - Heckenpflanzung in der Plangebietsrandlage

Breite:	7,0 m
Länge:	ca. 87 m (50 + 37 m)
Fläche:	610 m² (350 + 260 m ²)

I Vegetationsmaßnahmen

- I.4 Anpflanzung von Gehölzen, freiwachsenden Hecken und Waldsäumen
 - mehrreihige Hecken mit Überhältern
 - teilweise mit gleichzeitiger Entsiegelung

Wertstufe der Maßnahme gemäß Anlage 11 der Eingriffsregelung:	2
Kompensationsfaktor:	2,0 - 3,5

Der Kompensationsfaktor wird aufgrund der Lage im mittleren Bereich mit „**2,5**“ angesetzt. Positiv wirken sich der Anschluss an vorhandene Gehölzflächen und die Pufferwirkung zum freien Landschaftsraum aus. Mit den vorhandenen Gehölzflächen von 563 und 312 m² entsteht damit eine zusammenhängende Gehölzfläche von 1.485 m².

Naturschutzfachliche Maßnahme Lage / Standort	Eigentümer	Teilfläche für Ersatz	(Biotopwertstufe) Kompensations- wertzahl Kw	Leistungsfaktor Wf	Kompensations- flächenäquivalent (in m ² KFÄ) A x Kw x Wf
Gegenwärtige Nutzung	Flurkataster				
Heckenpflanzung 610 m ²	Innerhalb des Plangebietes	350	(2)	0,5	439
Mehrreihig Breite 7,0 m		260	2,5		325
		610			764

Zeitpunkt des Maßnahmebeginns:

Pflanzperiode nach Umsetzung der Baumaßnahme

Überhälter: 2x v., mit Ballen 175/200
 Hainbuche (*Carpinus betulus*) 15 %
 Stiel-Eiche (*Quercus robur*) 15 %

Sträucher: 3 Tr, verpflanzt ohne Ballen 60/100
 Schlehe (*Prunus spinosa*) 30 %
 Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*) 20 %
 Hunds-Rose (*Rosa canina*) und Holunder 10 %
 Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*) und Hasel 10 %

Sonstige Anforderungen

- Wildschutzzaun mind. 1,6 m hoch bis zum Ende der Entwicklungspflege
- Entwicklungspflege 3 Jahre
- Pflanzabstand 1,0 m
- Reihenabstand 1,5 m
- Saum beidseitig 1,0 m

Das Flächenäquivalent der Kompensation auf der Planfläche beträgt
764 m² (439 + 325 m²).

2. Bilanzierung

In der Bilanzierung der möglichen Umweltauswirkungen sowie der Kompensationsmaßnahmen ist festzustellen, dass der Eingriff in Natur und Landschaft nicht vollständig realisiert werden kann. Es wird keine vollständige Kompensation erreicht.

Trotz Festsetzung einer sehr kleinen Grundflächenzahl von nur 0,25 und Verbreiterung der Maßnahmenflächen von 5,0 auf 7,0 m bei Verkleinerung der Baufläche (in Bezug zum Entwurf) verbleibt hinsichtlich der Kompensation des Eingriffs ein Defizit.