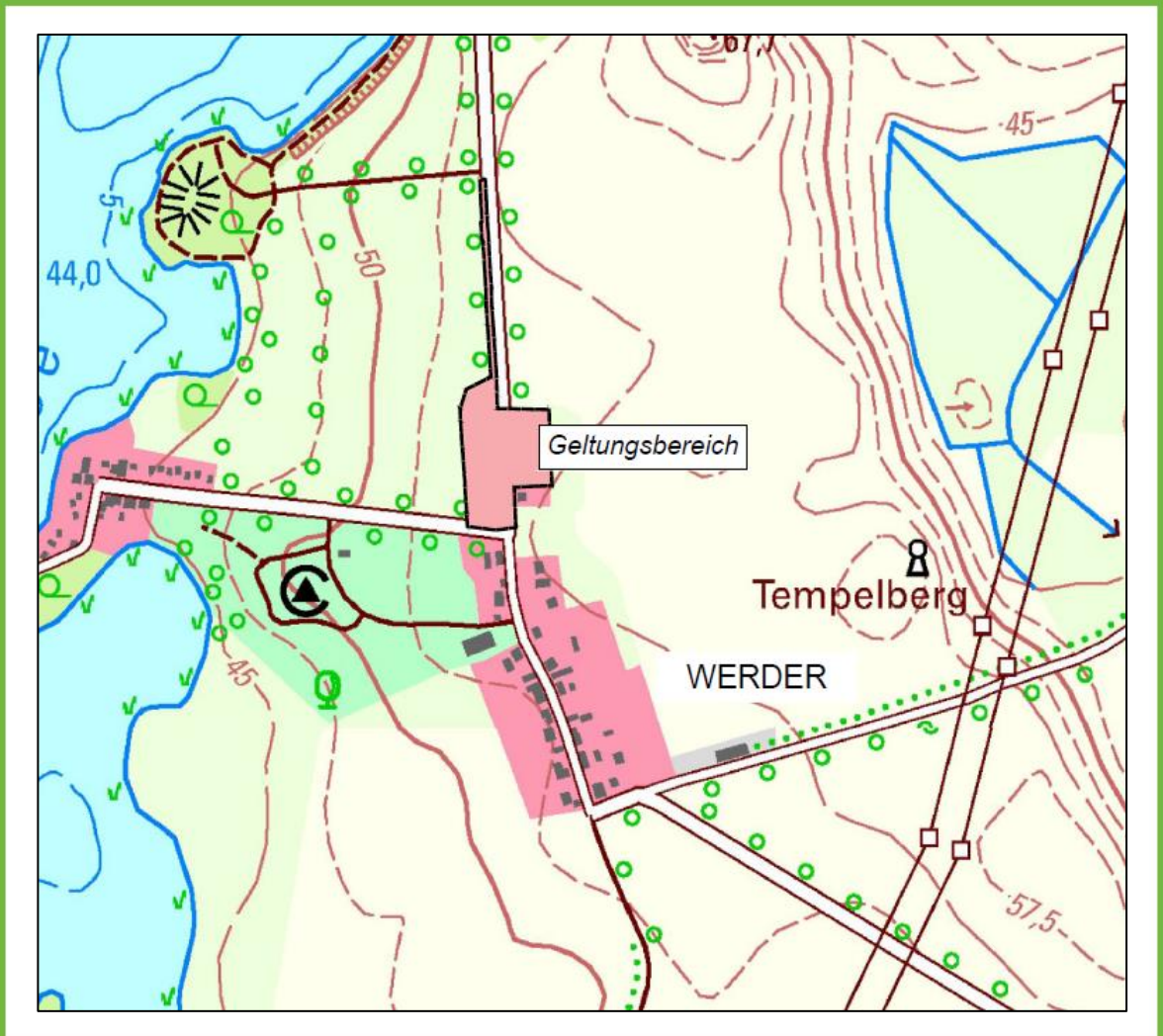


Stadt Penzlin
Bebauungsplan Nr. 26
„Wohngebiet Seeweide Werder“



Begründung – Entwurf, Januar 2025

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG, AUFSTELLUNGSVERFAHREN	2
2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG	3
2.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2.2 Planungsgrundlagen	3
2.3 Rechtsgrundlagen	3
3. AUSGANGSSITUATION	4
3.1 Charakter des Planungsraumes	4
3.2 Übergeordnete Planungen.....	5
4. PLANUNGSINHALT	9
4.1 Städtebauliches Konzept	9
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	10
4.3 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	12
4.4 Örtliche Bauvorschriften	12
5. AUSWIRKUNG DER PLANUNG	13
5.1 Umweltprüfung.....	13
5.2 Immissionsschutz.....	14
5.3 Energie-, Wasserver- und Entsorgung.....	14
5.4 Brandschutz.....	15
5.5 Verkehrskonzept.....	15
5.6 Denkmalschutz.....	17
6. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG.....	20
7. UMWELTBERICHT als gesonderter Teil der Begründung	

1. Anlass und Ziel der Planung, Aufstellungsverfahren

Die Stadt Penzlin verzeichnet eine hohe Nachfrage nach Wohnraum, die derzeit nicht gedeckt werden kann. Gleichmaßen obliegt es der Stadt aufgrund ihrer zentralörtlichen Funktion als Grundzentrums Wohnbauflächen für die Bevölkerung vorzuhalten.

In dieser Funktion erfolgte in den zurück liegenden Jahren die Überplanung von Arealen an der „Kälberkoppel“ sowie im Bereich der „alten Gärtnerei“ mit der Zielstellung, innenstadtnah städtische Wohnbauplätze mit Grundstücken zwischen 600 und 800 m² zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus beschloss die Stadt Penzlin für einen Planungsraum im Norden des Ortsteils Werder den Bebauungsplan „Wohngebiet Werder“ mit bis zu acht Bauplätzen und großzügigen, auf den ländlichen Raum zugeschnittenen Grundstücken zwischen 900 und 1.300 m². Diese Bauplätze wurden innerhalb von sechs Jahren verkauft und sind weitestgehend bebaut.

Die besondere Attraktivität des Wohnstandortes östlich des großen Stadtsees und nordöstlich des Campingplatzes Seeweide wächst stetig durch die seit 2018 weiter entwickelte Infrastruktur. Der geplante Geltungsbereich ist bereits vollständig medial mit Gas, Abwasser, Wasser, Strom und Breitband erschlossen. Mit dem Betrieb des *Campingplatzes Seeweide* steht den Einwohnern der Ortslage Werder neben den touristischen Freizeitangeboten ein saisonaler Shop mit Brötchenservice sowie einem kleinen Angebot mit Waren des täglichen Bedarfs zu Verfügung.

Der anhaltend hohe Nachfrage an diesen dörflichen Baugrundstücken soll nun mit der Aufstellung eines Bebauungsplans sowie der damit verbundenen Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes am nördlichen Ortsrand von Werder Rechnung getragen werden.

Zusätzlich sollen Flächen für die radwegeseitige Anbindung der Ortslage Werder an den englischen Garten Penzlin in die Planung einbezogen werden.

Bei der Wohnbauflächenentwicklung sind die Vorgaben der Raumordnung zu berücksichtigen. Das Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen. So fordert der Programmsatz LEP 4.1, dass die Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig nutzen.

Aus diesem Grund soll entsprechend des Programmsatzes LEP 4.1 (5) als Ziel der Raumordnung, die Ausweisung neuer Siedlungsflächen im Anschluss an vorhandene Siedlungsstrukturen erfolgen.

Die Stadtvertretung der Stadt Penzlin hat in der Sitzung am 19.03.2024 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 21 „Wohngebiet Seeweide Werder“ gefasst. Nach der erfolgten Beteiligung des Landkreises wurde die Stadt Penzlin darauf hingewiesen, dass die Nummer „21“ bereits mit dem Bauleitplanverfahren „Wohngebiet Alte Gärtnerei“ in Verbindung steht. Entsprechend wird das Verfahren nun mit der Nummer „26“ fortgeführt, um eventuellen Verwechslungen vorzubeugen.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1: 1.250 dargestellt und beläuft sich auf eine Gesamtfläche von ca. 2,2 ha. Er erstreckt sich ganz oder teilweise auf die Flurstücke 70/5, 66, 65 und 64 der Flur 3 innerhalb der Gemarkung Werder.

2.2 Planungsgrundlagen

Entwurfsvermessung des Vermessungsbüro Frank Sauder, 17033 Neubrandenburg vom Juni 2024

Lagebezug: ETRS89; Höhenbezug DHHN2016

2.3 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Kommunalverfassung** für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) i. d. F. in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024
- **Landesbauordnung** Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- **Hauptsatzung der Stadt Penzlin** in der aktuellen Fassung

3. Ausgangssituation

3.1 Charakter des Planungsraumes

Der Planungsraum befindet sich nördlich der Ortslage Werder der Stadt Penzlin und östlich des Stadtsees im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte. Der Geltungsbereich erstreckt sich direkt entlang der gemeindlichen Straße, über den der Planungsraum erschlossen wird.

Das Areal wird derzeit intensiv als Dauergrünland bewirtschaftet. Südlich des Planungsraumes schließt sich die Ortslage Werder an. In unmittelbarer Nähe befindet sich ein Naturcampingplatz.

Das topographische Gelände ist als eben zu bezeichnen und weist eine mittlere Geländehöhe von 55 m über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN2016 auf.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich entlang der Erschließungsstraße gesetzlich geschützte Baumreihen. Zudem existiert nördlich der Wohnbauflächen ein zeitweise wasserführendes Soll mit Feldgehölzen aus einheimischen Baumarten.

Ebenso befinden sich im Planungsraum keine nationalen oder europäischen Schutzgebiete. Bei dem nächstgelegenen europäischen Schutzgebiet handelt es sich um das europäische Vogelschutzgebiet DE 2645-402 „Wald- und Seenlandschaft Lieps-Serrahn“, welches sich östlich in einer Entfernung von ca. 1.500 m erstreckt.



Abbildung 1: Luftbild GAIA (Planungsraum rot skizziert)

3.2 Übergeordnete Planungen

Bauleitpläne unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Das **Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Der Programmsatz **LEP 4.1** fordert, dass die Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. **LEP 4.1 (5) (Z)**

Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden. **LEP 4.1 (6) (Z)**

Unter Zersiedlung fallen die untergeordnete oder unzusammenhängende Bebauung, eine Bebauung, die durch ihren Umfang und ihre Lage die freie Landschaft und das Ortsbild nachteilig beeinflusst und einen Ansatzpunkt für eine weitere Besiedlung im Außenbereich bildet sowie das Zusammenwachsen von Siedlungen.

Laut dem Programmsatz sind die zentralen Orte die Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung. In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken. **LEP 4.2 (1) und (2) (Z)**

Der Eigenbedarf orientiert sich dabei an der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, an den steigenden Wohnflächenansprüchen der Bevölkerung und an der Haushaltsstruktur. Bei der Festlegung des Wohnraumbedarfes durch die Regionalplanung sind sowohl regionale als auch örtliche Besonderheiten der Wohnungsnachfrage und die infrastrukturellen Voraussetzungen einer Gemeinde zu berücksichtigen. Die Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen hat Vorrang vor der Neuausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen.

Vorliegend sind im Innenbereich der Stadt Penzlin alle potenziellen Bauflächen für die Wohnbauentwicklung erschöpft. Aus diesem Grund soll ein Areal im direkten Anschluss an vorhandene Siedlungsstrukturen in Anspruch genommen werden.

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS)** beinhaltet verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegengewirkt werden soll.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. (**Ziel 4.1 [4] RREP MS**).

Als Ziel der Raumordnung ist des Weiteren aufgeführt, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen hat. (**Ziel 4.1 [6] RREP MS**).

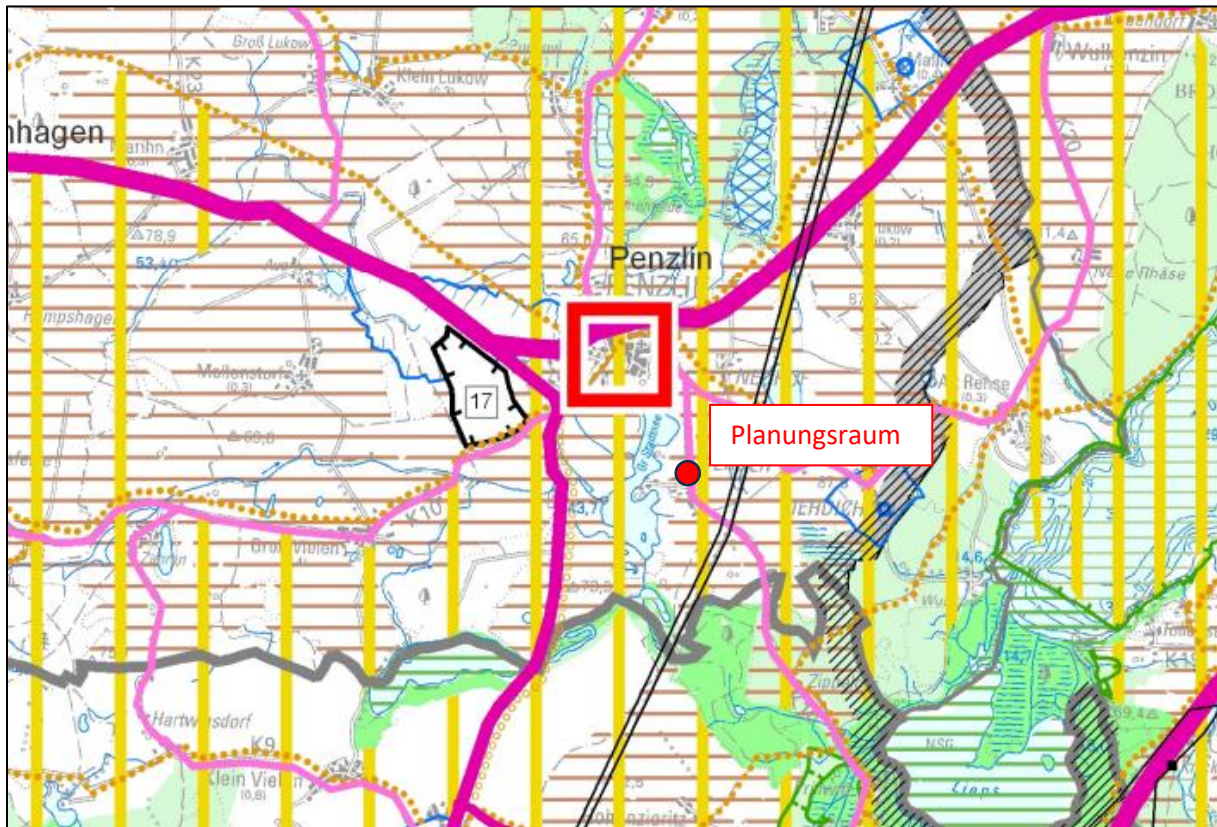


Abbildung 2: Auszug der Festlegungskarte des RREP MS – Planungsraum roter Kreis

In der Festlegungskarte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte wird die Stadt Penzlin als Grundzentrum dargestellt. Der Planungsraum in der Ortslage Werder befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und in einem Tourismusentwicklungsraums.

Der Stadt obliegt es aufgrund der zentralörtlichen Funktion eines Grundzentrums weitere Wohnbauflächen im Anschluss an vorhandene Siedlungsstrukturen zu schaffen. Mit der vorliegenden Planung wird dieser Zielstellung Rechnung getragen.

Der Planungsraum wird derzeit landwirtschaftlich bewirtschaftet. Aufgrund der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen sind die vorliegenden Planungsziele mit den Belangen der Landwirtschaft in Einklang zu bringen.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Gleichzeitig sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur in einem notwendigen Umfang umgenutzt werden (§ 1a Abs. 2 S. 2 BauGB). Diese Grundsätze sollen in die abwägende Entscheidung einbezogen werden.

Die Flächen des Allgemeinen Wohngebietes befinden sich entlang einer vorhandenen Erschließungsstraße. Die angrenzenden Flächen sind bereits im Süden durch Wohnnutzungen charakterisiert. Aufgrund der fehlenden Bauflächen im Innenbereich ist eine Flächeninanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen alternativlos.

Der Geltungsbereich des Planvorhabens wurde bisher nicht touristisch genutzt. Eine negative Beeinflussung des angrenzenden touristischen Angebots eines Campingplatzes wird nicht befürchtet, da es aufgrund des fehlenden Wirkgefüges zu keinerlei Einschränkungen kommen wird.

Nach Einschätzung der Stadt Penzlin entspricht die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 „Wohngebiet Seeweide Werder“ den Vorgaben der übergeordneten Planungen.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan dient als vorbereitender Bauleitplan. Er stellt die geplante Art der Bodennutzung des gesamten Gemeindegebietes in seinen Grundzügen dar.

Die Stadt Penzlin ist noch nicht in der Lage, ein Flächennutzungsplankonzept für das gesamte Gemeindegebiet zu erarbeiten. Demgegenüber erfordert die geordnete städtebauliche Entwicklung, dass für die o. g. Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch einen Bebauungsplan geschaffen werden.

Dies erfolgt durch einen vorzeitigen Bebauungsplan. Dieser kann aufgestellt werden, wenn dringende Gründe es erfordern und der geplanten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient unter anderem dazu, die Errichtung von bis zu 9 Eigenheimstandorten planungsrechtlich zu ermöglichen. Die zeitnahe Umsetzung des geplanten Wohngebiets liegt im besonderen Interesse der Kommune.

Da nachweislich keine Wohnbauflächen in der Stadt Penzlin zur Verfügung stehen, liegt hier ein Mangel vor, welcher als dringender Grund für den vorzeitigen Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB ausschlaggebend ist.

Ein dringender Grund für den vorzeitigen Bebauungsplan ist die kurzfristige Bereitstellung von Bauland im Bereich Einfamilienhausbau. Hierfür besteht eine höhere Nachfrage als angebotene Baugrundstücke vorhanden sind.

Der Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes stehen ferner auch keine anderweitigen Entwicklungsabsichten der Stadt Penzlin entgegen.

Für den Planungsraum und seine Umgebung liegen keine konkreten Planungs- und Entwicklungsabsichten der Gemeinde Penzlin vor, die einer Verwirklichung der auf dem Geltungsbereich beabsichtigten Planung entgegenstünden.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB bestünde auch die Möglichkeit der Aufstellung eines selbstständigen Bebauungsplans.

Auch hier ist ein wirksamer Flächennutzungsplan nicht erforderlich, wenn der selbstständige Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Dieser setzt allerdings voraus, dass ein weiterer Koordinierungs- und Steuerungsbedarf über den Planungsraum des Bebauungsplanes hinaus in der Gemeinde nicht besteht.

Aufgrund der geringfügigen Planungsraumgröße im Verhältnis zur Gesamtgemeindefläche ist der vorliegende Bebauungsplan nicht in der Lage, den städtebaulichen bzw. planungsrechtlichen Koordinierungs- und Steuerungsbedarf der Stadt Penzlin abzudecken.

Die grundsätzliche Absicht der Stadt Penzlin zur Aufstellung eines Flächennutzungsplans bleibt davon unberührt.

4. Planungsinhalt

4.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 3 und Abs. 5 BauGB zu gewährleisten. Zur Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung und zur gestalterischen Einflussnahme, im Sinne einer baulichen Verdichtung, ist es erforderlich, diese Forderungen über eine Bebauungsplanung festzuschreiben.

Städtebauliche Zielstellung der Stadt Penzlin ist die Entwicklung eines Wohngebiets am nördlichen Ortsrand der Ortslage Werder.

Das städtebauliche Konzept zur Anordnung der Gebäude und der Höhenfestsetzungen orientiert sich dabei an den topographischen Gegebenheiten und der Bebauung in der Umgebung. Im östlichen Baufeld ist eine zulässige Zahl der Vollgeschosse von bis zu zwei Vollgeschossen und im Westen von ein Vollgeschoss vorgesehen. Mit dieser Differenzierung beabsichtigt die Stadt, dass sich die Baukörper in das Gesamtbild des Ortes einfügen und keine Dominanz gegenüber der Bebauung im Umfeld ausbilden.

Die besondere Attraktivität des Wohnstandortes östlich des großen Stadtsees und nordöstlich des Campingplatzes Seeweide wächst stetig durch die seit 2018 weiter entwickelte Infrastruktur. Der geplante Geltungsbereich ist bereits vollständig medial mit Gas, Abwasser, Wasser, Strom und Breitband erschlossen. Mit dem Betrieb des *Campingplatzes Seeweide* steht den Einwohnern der Ortslage Werder neben den touristischen Freizeitangeboten ein saisonaler Shop mit Brötchenservice sowie einem kleinen Angebot mit Waren des täglichen Bedarfs zu Verfügung.

Der anhaltend hohen Nachfrage an diesen dörflichen Baugrundstücken soll nun mit der Aufstellung eines Bebauungsplans sowie der damit verbundenen Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes am nördlichen Ortsrand von Werder Rechnung getragen werden.

Zusätzlich sollen Flächen für die radwegeseitige Anbindung der Ortslage Werder an den englischen Garten Penzlin in die Planung einbezogen werden.

Das gesamte Straßenflurstück wurde im Zuge der Entwurfserarbeitung als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt. Somit können die Zufahrten individuell und möglichst effizient gestaltet werden. Die vorhandenen Baumreihen/Alleen bleiben weiterhin bestehen und sind gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Des Weiteren ist somit gewährleistet, dass es im Zuge von Straßensanierungsmaßnahmen und einer eventuellen Vergrößerung des Straßenkörpers nicht zu Konflikten kommt.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Planungsziel der Stadt Penzlin ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Aufgrund des hohen Bedarfes und der Nachfrage nach Wohnraum entspricht die Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störende Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen nicht dem Entwicklungsziel der Stadt. Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind demnach unzulässig.

Die Grundflächenzahl wird für das Allgemeine Wohngebiet auf 0,4 beschränkt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 und 3 BauNVO ist ausgeschlossen.

Flächenbilanz:

Geltungsbereich	19.434	m²
Allgemeines Wohngebiet	12.151	m²
Festgesetzte Verkehrsflächen	2.517	m ²
Davon entfallen auf den Geh- und Radweg	1.285	m ²
Wasser	591	m ²
Erhalt Baumreihe	773	m ²
Erhalt Ufervegetation	415	m ²
Intensivgrünland	1.703	m ²
Versorgungsanlagen	17	m ²
Maximale Vollversiegelung GRZ 0,4	4.861	m ²

Die Festsetzung der Geschossigkeit erfolgt für den Planungsraum differenziert. Im westlichen Wohngebiet WA I soll die Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss festgesetzt werden. Für das östliche Baufeld WA II erfolgt angepasst an die angrenzende Bebauung, die Begrenzung auf maximal zwei Vollgeschosse.

Die Höhenfestsetzungen werden einheitlich auf absoluten Höhen über DHHN2016 angepasst. Ausgehend von einer mittleren Geländehöhe von 55,0 m über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN2016 ergibt sich bei einer maximalen Firsthöhe von 9,0 m (WA I) ein zulässiges Höchstmaß von 64 m als Oberkante baulicher Anlagen bzw. bei einer maximalen Firsthöhe von 12 m (WA II) ein zulässiges Höchstmaß von 67,0 m als Oberkante baulicher Anlagen in Metern über NHN im Höhenbezugssystem DHHN2016. Entsprechende Zahlenwerte sind in den Nutzungsschablonen enthalten.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

1. Das Allgemeine Wohngebiet dient gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
2. Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO zur Errichtung von nicht störenden Gewerbebetrieben, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetrieben und Tankstellen sind unzulässig.
3. Die maximale Grundflächenzahl wird auf 0,4 begrenzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 und 3 BauNVO ist ausgeschlossen.

4.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Über den Ausgleichsbezug des § 1a Abs. 3 BauGB hinaus hat die Stadt Penzlin über § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB die Möglichkeit, landschaftspflegerische Maßnahmen bzw. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festzusetzen.

Das Planungskonzept sieht die Erhaltung von hochwertigen Biotopstrukturen vor. Es handelt sich um eine Baumreihe im Süden des Planungsraumes und die Ufervegetation des Kleingewässers.

1. Die mit „A“ festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Baumreihe zu erhalten.
2. Innerhalb der mit „B“ festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Ufervegetation des vorhandenen temporären Kleingewässers zu erhalten.

4.4 Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinden und Städte haben aufgrund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Festbeschreibung einer örtlichen Bauvorschrift erlangt damit auch aus städtebaulicher Sicht eine besondere Bedeutung.

Die Stadt Penzlin beabsichtigt durch die Erlassung von örtlichen Bauvorschriften, dass sich die geplanten Neubauten dem Ortsbild anpassen.

Folgende örtliche Bauvorschriften werden erlassen:

1. Dacheindeckungen von Wohngebäuden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind als Satteldächer, Krüppelwalm- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 50° zulässig.
2. Dacheindeckungen von Gebäuden sind als harte Bedachung mit naturroter, brauner oder anthrazitfarbiger Farbgebung zulässig.

§ 84 LBauO M-V bestimmt dazu: Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 86 Absatz 1 und 2 LBauO M-V erlassenen Satzung zuwiderhandelt, sofern die Rechtsverordnung oder die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

5. Auswirkung der Planung

5.1 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung des Bauleitplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist in dem Umweltbericht, der ein gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans ist, darzustellen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und einer entsprechenden Abstimmung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgte die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht.

Die Prüfung der Wirkung des geplanten Allgemeinen Wohngebietes auf die Schutzgüter des Untersuchungsraums ergab insgesamt, dass die Schutzgüter aufgrund der beschriebenen vorhabenbedingten Auswirkungen **nicht erheblich** oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Die beschriebenen Ziele und Maßnahmen des Vorhabens lassen keine erheblichen nachteiligen und nachhaltigen Auswirkungen auf die Schutzgüter vermuten.

Unter Einhaltung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen ist von keiner Beeinträchtigung auszugehen. Eine Beeinträchtigung weiterer besonders oder streng geschützter Arten ist nicht ableitbar. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach der Prüfung als nicht erheblich zu bewerten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt als Summe der beschriebenen und bewerteten Schutzgüter konnte für dieses Vorhaben im Rahmen der Umweltprüfung nicht festgestellt werden.

5.2 Immissionsschutz

Die Aufgabe beim Immissionsschutz ist es zu prüfen, ob die Planung Auswirkungen auf immissionsschutzrechtliche Belange nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) hat. Mitwirkend tätig ist sie auch bei der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Gewährleistung der Sicherheit für die Wohn- und Arbeitsbevölkerung.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind keine wesentlichen Immissionenwirkungen im Planungsraum vorhersehbar, die auch nur ansatzweise zu immissionsrechtlichen Auswirkungen im Sinne von Überschreitungen gesetzlich vorgeschriebener Immissionsgrenzwerte führen könnten.

5.3 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Für die Entwicklung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ist eine Anpassung des bestehenden Versorgungsnetzes mit Wasser, Abwasser oder Energie erforderlich.

Allgemeine Vorgaben

Vor Baubeginn ist das bauausführende Unternehmen verpflichtet, sich beim Versorger nach dem aktuellen Leitungsbestand zu erkundigen.

Trinkwasser und Häusliches Abwasser

Neu geplante Gebäude innerhalb des Planungsraumes sind an die öffentliche Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentwässerung anzuschließen (Anschluss- und Benutzungszwang).

Der Anschluss und die Anschlussbedingungen sind mit dem Versorgungs- und Entsorgungsträger zu vereinbaren.

Niederschlagswasser

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen.

Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG wird das unbelastete Niederschlagswasser ortsnah der Versickerung zugeführt. Ungefasstes und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, ist kein Gewässernutzungsstatbestand und damit nicht erlaubnispflichtig.

Leitungsbestand

Innerhalb der Vorhabenfläche befinden sich Trink- und Abwasserleitungen. Im westlichen Bereich entlang der Erschließungsstraße verläuft eine Gasleitung. Weitere Leitungen sind nicht bekannt.

Energie

Bei Einbau einer Wärmepumpe: Gemäß § 33 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) sind Erdaufschlüsse dem Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Mit der Anzeige ist das Medium (Wasser, Erdwärme) zu benennen (Anzeigenformular auf der Internetseite des Landkreises erhältlich).

Für Bohrungen, für das Errichten und den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen (Grundwasseranschnitt), Erdwärmesonden und -kollektoren ist ein separates wasserrechtliches Verfahren erforderlich, das mit Prüfung und Bearbeitung mindestens 2 Monate in Anspruch nimmt. Dies ist bei der Antragstellung zu beachten.

5.4 Brandschutz

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (02/2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von 48 m³/h in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

Als Einrichtungen für die unabhängige Löschwasserversorgung kommen in Frage:

- Trinkwassernetz (Unterflurhydranten DIN 3221 Teil 1 oder Überflurhydranten DIN 3222 Teil 1),
- Löschwasserteiche (DIN 14210),
- Löschwasserbrunnen (DIN 14220) oder
- unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230).

Für Errichtung einer der oben aufgeführten Varianten zur Löschwasserabsicherung erfolgte die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf. Diese hat eine Flächengröße von 25,00 m x 17,00 m, wodurch neben der Errichtung einer Einrichtung für die Löschwasserversorgung auch eine Aufstellfläche für die Feuerwehr abgesichert werden kann.

Innerhalb dieses Bereiches befindet sich bereits ein Löschwasserbrunnen. Es wird aktuell geprüft, ob mit diesem die geforderte Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.

5.5 Verkehrliche Erschließung

Für den Geltungsbereich und die hier zulässigen Nutzungen erfolgt die verkehrliche Erschließung ausgehend von der angrenzenden gemeindlichen Straße.

Die westlichen Baugrundstücke werden durch zu errichtende Zufahrten zwischen dem vorhandenen Baumbestand erschlossen.

Es werden lediglich bereits schadhafte Bäume zwischen den Baumreihen entfernt. Die Fällanträge werden im Verlauf des Planverfahrens bei der zuständigen Naturschutzbehörde beantragt.

Das gesamte Straßenflurstück wurde im Zuge der Entwurfserarbeitung als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt. Somit können die Zufahrten individuell und möglichst effizient gestaltet werden. Die vorhandenen Baumreihen/Alleen bleiben weiterhin bestehen und sind gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt.

Die östlichen Baugrundstücke werden durch die bereits vorhandenen Zufahrten erschlossen. Ein Eingriff in den vorhandenen Baumbestand ist nicht notwendig.

Des Weiteren ist die Errichtung eines Geh- und Radweges westlich der Gemeindestraße vorgesehen. Der Weg erstreckt sich dann von der südlichen Geltungsbereichsgrenze bis zum Englischen Garten Penzlin. Die Befestigung des Geh- und Radweges wird aufgrund der Grundstückszufahrten vor den Baugrundstücken mit Betonpflaster ausgeführt. Die restliche Wegstrecke wird in wassergebundener Bauweise errichtet. Dadurch soll eine möglichst geringe Versiegelung angestrebt werden.

Für die Flurstücke 64 und 65 wurden im nördlichen Bereich zwei Zufahrtsbereiche berücksichtigt, um eine weitere Bewirtschaftung der Grünlandfläche zu gewährleisten.

Im Norden des Flurstücks 70/5, der Flur 3 in der Gemarkung Werder wurde ein Geh- und Fahrrecht für den Grundstückseigentümer festgesetzt. So kann weiterhin die Erreichbarkeit der verbleibenden Grundstücksfläche sichergestellt werden.

5.6 Denkmalschutz

Baudenkmale

Innerhalb des Planungsraumes sind keine Baudenkmale vorhanden, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

Bodendenkmale

Darüber hinaus sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

5.7 Bodenschutz

Seitens der unteren Bodenschutz-/ Abfallbehörde wurde angemerkt, dass im Rahmen der weiteren Planungsvorbereitung eine bodenkundliche Fachplanung (Bodenkundliche Baubegleitung BBB) durch bodenkundlich ausgebildetes Personal zu erfolgen hat, um Planungsbedingte Schäden weitestgehend zu vermeiden oder auf ein geringes Maß zu reduzieren.

Diese Bodenkundliche Baubegleitung ist mit der Anzeige des Baubeginns dem Landkreis vorzulegen.

Gemäß § 1 LBodSchG M-V ist grundsätzlich bei Erschließungs- und Baumaßnahmen mit Boden sparsam und schonend umzugehen. Die Funktionen des Bodens sind zu sichern bzw. wiederherzustellen, schädliche Bodenverunreinigungen sind abzuwehren.

Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen.

Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden.

Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.

Gemäß § 4 Absatz 5 BBodSchV kann die zuständige Behörde bei Vorhaben, bei denen auf einer Fläche von mehr als 3000 m² Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, Bodenmaterial aus dem Ober- oder Unterboden ausgehoben oder abgeschoben wird oder der Ober- und Unterboden dauerhaft oder vorübergehend vollständig oder teilweise verdichtet wird, von dem Vorhabenträger die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 verlangen.

Aufgrund der geplanten Flächeninanspruchnahme von über 3000 m² hat die Vorhabenträgerin den Bauprozess durch Personen begleiten zu lassen, die über Fachkenntnisse zum Bodenschutz verfügen und dem Vorhabenträger bei der Planung und Realisierung des Bauvorhabens bzgl. Bodenschutzrechtlicher Vorgaben im Rahmen einer Bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) unterstützen. Eine BBB umfasst Leistungen des vorsorgenden Bodenschutzes von der Genehmigungsplanung und Erstellung des Bodenschutzkonzeptes über die Begleitung des Bauvorhabens und Rekultivierung bis hin zum Bauabschluss.

Ferner hat nach § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und somit die Vorschriften dieses Gesetzes eingehalten werden. Die Zielsetzungen und Grundsätze des BBodSchG und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.

Es ist darauf zu achten, dass im gesamten Plangebiet die Lagerung von Baustoffen flächensparend erfolgt. Baustellenzufahrten sind soweit wie möglich auf vorbelastete bzw. entsprechend befestigten Flächen anzulegen. Durch den Einsatz von Fahrzeugen, Maschinen und Technologien, die den technischen Umweltstandards entsprechen, sind die Auswirkungen auf den Boden so gering wie möglich zu halten. Nach Beendigung der Baumaßnahme sind die Flächen, die temporär als Baunebenflächen, Bauzufahrten oder zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt wurden wiederherzurichten. Das betrifft insbesondere die entstandenen Bodenverdichtungen.

Soweit im Rahmen der Bauarbeiten Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial oder Recyclingmaterial, auf Grundstücken auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die Standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass ab dem 01.08.2023 die Forderungen gemäß §§ 6 bis 8 der novellierten gültigen Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten sind. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.

Beim Einsatz von mineralischen Ersatzbaustoffen sind die Vorschriften der Ersatzbaustoffverordnung einzuhalten.

Falls bei Erdaufschlüssen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend zu informieren.

6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. (§ 14 Abs. 1 BNatSchG)

Der Verursacher eines Eingriffes ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist gemäß § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Die folgende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung in der Neufassung vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (gültig seit 01.06.2018; redaktionell überarbeitet am 01.10.2019).

(A) Flächenbilanz:

Geltungsbereich	19.434	m²
Allgemeines Wohngebiet	12.151	m²
Festgesetzte Verkehrsflächen	2.517	m ²
Davon entfallen auf den Geh- und Radweg	1.285	m ²
Wasser	591	m ²
Erhalt Baumreihe	773	m ²
Erhalt Ufervegetation	415	m ²
Intensivgrünland	1.703	m ²
Versorgungsanlagen	17	m ²
Maximale Vollversiegelung GRZ 0,4	4.861	m ²

❖ Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes

zu 2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Zur Ermittlung des Biotopwertes wird aus der Anlage 3 die Wertstufe ermittelt. Die Wertstufe für „Intensivgrünland auf Mineralstandorten“ (GIM) ist 1. Der durchschnittliche Biotopwert beträgt 1,5.

Zu 2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Sobald der Abstand zu vorhandenen Störquellen weniger als 100 m beträgt, ist ein Lagefaktor von **0,75** anzunehmen. Bei Abständen von 100 m bis 625 m beträgt der Lagefaktor **1,00**. Bei Abständen >625 beträgt der Lagefaktor **1,25**.

Als vorhandene Störquelle ist die angrenzende Gemeindestraße anzunehmen.

Lagefaktor 0,75 – 12.151 m² (Allgemeines Wohngebiet)

Lagefaktor 0,75 – 1.258 m² (Radweg12)

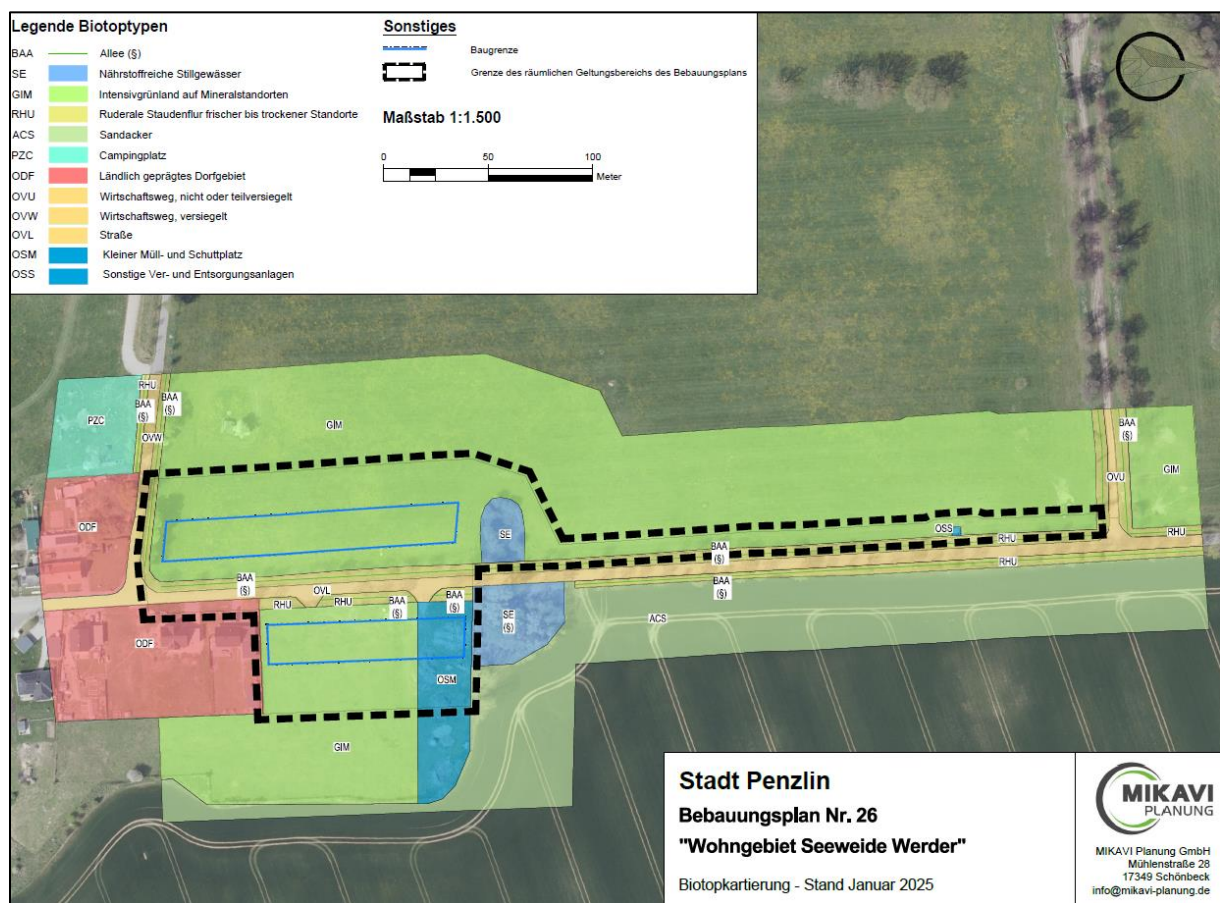


Abbildung 3: Biotopkartierung

Zu 2.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigung)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor.

Der Eingriff findet auf den Flächen des Allgemeinen Wohngebietes (12.152 m²) und auf den geplanten Verkehrsflächen (Geh- und Radweg mit Bankett - 2.209 m²) statt. Die Wasserflächen sowie die Maßnahmen A und B dienen dem Erhalt des jeweiligen Biotops und führen zu keiner Veränderung. Die Versorgungsanlage ist ebenfalls bereits vorhanden und wird nicht verändert. Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche wurde im Zuge der Entwurfsfassung überarbeitet. Die Flächen werden nun weiterhin als Intensivgrünland dargestellt. Somit bleibt der vorhandene Biotoptyp bestehen und wird auch nicht beeinträchtigt.

Das Allgemeine Wohngebiet nimmt eine Fläche von ca. 12.152 m² ein. Davon befinden sich 10.855 m² auf dem Biotoptyp 9.3.2 „Intensivgrünland auf Mineralstandorten“. Die verbleibenden 1.297 m² befinden sich auf dem Biotoptyp 14.10.3 „Kleiner Müll- und Schuttplatz“

Biotoptyp	Fläche des beeinträchtigten Biotops in m ²	Biotopwert	Lagefaktor	Fläche * Biotopwert * Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent [m ² EFÄ]
9.3.2 Intensivgrünland auf Mineralstandorte	10.854	1,5	0,75	10.854 * 1,5 * 0,75	12.211
9.3.2 Intensivgrünland auf Mineralstandorte	2.209	1,5	0,75	2.209 * 1,5 * 0,75	2.486
14.10.3 Kleiner Müll- und Schuttplatz	1.297	1	0,75	1.297 * 1 * 0,75	973
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:					15.670

Zu 2.4 Berechnung des Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

Zu berücksichtigen ist, ob neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen in der Nähe des Eingriffes gelegene gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, d.h. dass sie nur eingeschränkt funktionsfähig sind. (Funktionsbeeinträchtigung). Eine Funktionsbeeinträchtigung für das "Feuchtgebüsch eutropher Standort" bzw. "Feldgehölz aus einheimischen Baumarten" im Osten des Planungsraums kann nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Biotoptyp	Fläche des beeinträchtigten Biotops [in m ²]	x	Biotopwert	x	Wirkfaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [in m ² EFÄ]
Nährstoffreiche Stillgewässer	1.086		3		0,5		1.629
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:							1.629

Zu 2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Nahezu alle Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsmaßnahmen entstehen.

Der Zuschlag für Vollversiegelung beträgt **0,5**. Der Zuschlag für Teilversiegelung beträgt **0,2**.

Bei einer GRZ von 0,4 ist eine maximale Versiegelung von 4.861 m² möglich.

Der geplante Geh- und Radweg wird in wassergebundener Bauweise (ca. 911 m²) und im Bereich der Grundstückszufahrten in Betonpflaster ausgeführt (360 m²). Die Banketten sind bereits Bestandteil der o.g. Flächen.

Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche [in m ²]	x	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung 0,2/0,5	=	Eingriffsflächenäquivalente [m ² EFÄ]
4.861		0,5		2.431
360		0,5		180
911		0,2		183
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:				2.794

Zu 2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionalen Kompensationsbedarf.

m ² EFÄ für Biotop- beseitigung	+	m ² EFÄ für Funkti- onsbeeinträchti- gung	+	EFÄ für Teil-/Vollver- siegelung bzw. Überbauung	Multifunktiona- ler Kompensa- tionsbedarf [m ² EFÄ]
15.670		1.629		2.794	20.093
Summe des multifunktionalen Kompensationsbedarfs m² EFÄ:					20.093

Kompensation des Eingriffes**Maßnahme 1 (2.33)**

Flächenbilanz: Ackerland 16.149 m²

Maßnahme 2.33: Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption:

Umwandlung von Ackerflächen in Dauergrünland als einschürige Mähwiese oder einer Mahd in einem zwei- bis dreijährigen Rhythmus

Beschreibung: Umwandlung einer Teilfläche der Flurstücke 13 und 15 der Flur 4 innerhalb der Gemarkung Werder gekennzeichneten Fläche durch spontane Begrünung in eine Brachfläche



Abbildung 4 Darstellung der Fläche für die Umwandlung von Acker in extensive Mähwiese

Anforderungen:

- Fläche vorher mindestens 5 Jahre als Acker genutzt
- Kein Einsatz von Düngemitteln und PSSM
- Mindestbreite 10 Meter
- Mindestgröße der Fläche: 2.000 m²

Nutzungsoption: Auf der Fläche besteht ausschließlich die Möglichkeit der Flächennutzung als einschürige extensive Mähwiese unter Beachtung der folgenden Vorgaben:

- Mahd nicht vor dem 1. September mit Abfuhr des Mähgutes
- Je nach Standort höchstens einmal jährlich aber mind. Alle 3 Jahre
- Mahdhöhe 10 cm über Geländeoberkante, Mahd mit Messerbalken

Kompensationswert: 2,0

Fläche der Maßnahme [m ²]	x	Kompensationswert der Maßnahme	x	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent [m ² KFÄ]
11.009		2,0		0,85	18.716
5.140		2,0		-	10.280
Kompensationsflächenäquivalent					28.996

Gesamtbilanzierung

Multifunktionaler Kompensationsbedarf	-	Maßnahme 1	=	Kompensationsflächenäquivalent [m ² KFÄ] gesamt
20.094		28.996		
Kompensationsflächenäquivalent				- 8.902

Der multifunktionale Kompensationsbedarf beträgt 20.094 m² EFÄ. Die Kompensationsflächenäquivalente für die Maßnahme 1 beträgt 28.996 m² KFÄ. Es verbleibt ein **Überschuss von 8.902 m² KFÄ**.

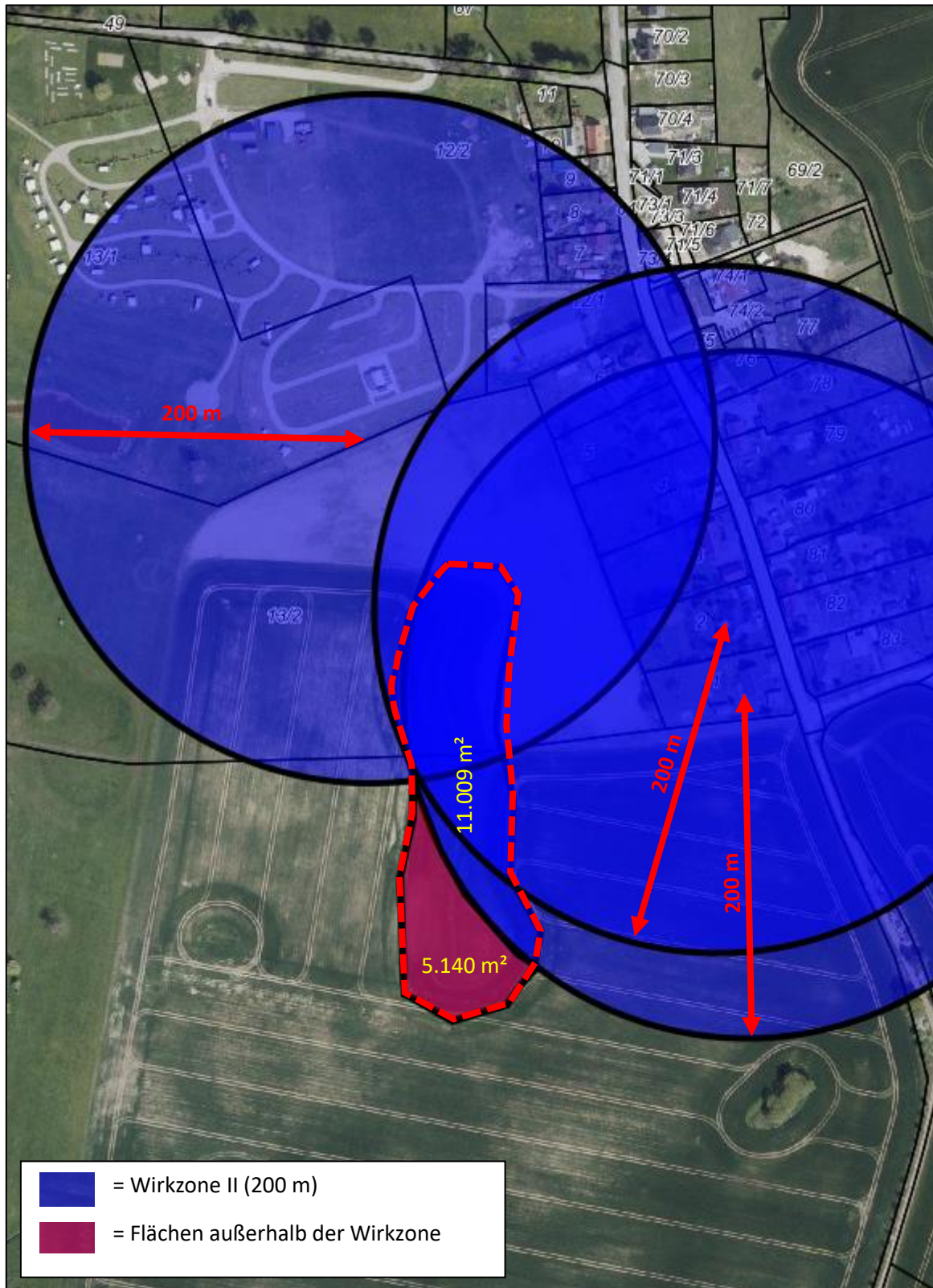


Abbildung 5 : Darstellung der Wirkzonen auf der Fläche der Maßnahme 1