



ARCHITEKTURBÜRO FÜR GARTEN und LANDSCHAFTSPLANUNG

Dipl.- Ing. Angela Bauer
Plater Straße 6
19086 Peckatel

Tel: 03861 / 2178
Fax: 03861 / 30 22 66

Ralfelsenbank Plate-Büchen, BLZ: 230 641 07
Konto-Nr.: 501 937 0
Steuer-Nr. 090/294/01206

Eingriffs- und Ausgleichsbewertung (1/04) (Grundlage: „Hinweise zur Eingriffsregelung“ Meckl.-Vorp. 1999)

Vorhaben

Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Klein Rogahn
„Am Sprosserweg“ OT Groß Rogahn

A - Ausgangsdaten

1. Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabensbestandteile

Das Vorhaben umfasst eine Fläche, die in den vergangenen Jahren als VEP Nr. 6 „Am Sprosserweg“ (1999 – Grünordnungsplan mit Eingriffsbewertung ohne Modell M/V) und als Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.9 „Sprosserweg II“ genehmigt bzw. bearbeitet wurde. **Durch die Zusammenlegung der Flächen zum Bebauungsplan Nr. 10 „Am Sprosserweg“ erfolgt hiermit auch eine einheitliche Eingriffsbilanzierung nach der Eingriffsregelung von Mecklenburg/Vorpommern.**

Das Vorhaben liegt auf einer als Grünland (Tierhaltung) genutzten, im Innenbereich des Ortsteiles Groß Rogahn liegenden Fläche. Die Fläche ist allseitig von neuer und älterer Wohnbebauung, einschließlich der dazugehörigen Gartenlagen, umgeben, die bis an das Plangebiet reichen.

Das Plangebiet ist in max. sechs Wohnbauflächen aufgeteilt, die mit Wohngebäuden bebaut werden sollen. Die Grundstücksgröße liegt durchschnittlich bei 800 m² und es ist ein privater und öffentlicher Erschließungsweg geplant. Die GRZ wird mit 0,35 angegeben.

Die Bestandsfläche war vor dem Bau der öffentlichen Erschließungsstraße (einzige Realisierung aus dem bereits genehmigten VEP – Nr.6) unversiegelt. Die Fläche wird als Grünland zur Zeit für die Tierhaltung (Kühe u.a.) genutzt. Ein Birnbaum geringer Größe und Kopfweiden (Erhalt geplant) an den Flurstücksgrenzen stehen auf der Fläche und an der Ostseite im Böschungsbereich sind Heckengehölze (Erhalt geplant) vorhanden. Die unbebaubaren feuchten Gartenbereiche am Graben und am Hang sind als Ausgleichsflächen (K = Kompensation) vorgesehen.

Der Eingriff auf der Planfläche besteht in der Voll- bzw. Teilversiegelung von Grünlandfläche bzw. Baulandfläche (artenarm). Das verbleibende Grünland wird in Gartenland umgewandelt, welches zwar artenreicher als die Bestandsfläche ist, aber aufgrund seiner intensiven Bewirtschaftung keine höherwertige Bedeutung besitzt.

Flächenbilanz:

	<u>Bestand</u>	<u>Planung</u>
<u>Versiegelte Fläche (35% der WA-Fläche 3.825 m²)</u>		
- Gebäude, Garage u.a.	-	GRZ 0,35% 1.338,75 m ²
<u>Teilversiegelte Fläche</u>		
- Wege (Zufahrt), Terrassen u.a. Nebenanlagen -	50% der GRZ	669,37 m ²
- Erschließungswege mit Randbereich	-	517,00 m ²
<u>Unversiegelte Fläche</u>		
- Grünland privat	4.468,00 m ²	-
- Gartenland privat (Hang, Graben)	435,00 m ²	1.816,88 m ²
- Hecken privat	82,00 m ²	82,00 m ²
- Grünflächen öffentlich (Sukzession)	-	126,00 m ²
- Entwicklungsflächen für Natur und Landschaft K I (Hang), K II (Graben)	-	435,00 m ²
Gesamtfläche	4.985,00 m²	4.985,00 m²

Die Kompensationsfläche K III liegt außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 159 / 2, der Gemarkung Groß Rogahn, Flur 1 und hat eine Größe von 400,00 m².

2. Abgrenzung von Wirkzonen entfällt

3. Ermittlung des Freiraum - Beeinträchtigungsgrades

Durch die Lage innerhalb einer bereits bestehenden Ortslage liegen die eingriffsrelevanten Störquellen weniger als 50 m entfernt. Daraus ergibt sich ein Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von 1.

B- Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Zeichenerklärung zu den Tabellen:

BWE	-	Biotopwert
KWZ	-	Kompensationswertzahl
ZSV	-	Zuschlag Versiegelung
KF	-	Korrekturfaktor
WF	-	Wirkungsfaktor
LF	-	Leistungsfaktor
KFÄ (B)	-	Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf)
KFÄ (P)	-	Kompensationsflächenäquivalent (Planung)

1. Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

Der Kompensationsbedarf wird durch Multiplikation ermittelt und wird durch ein Kompensationsäquivalent (KFÄ) ausgedrückt.

$$\text{KFÄ (B)} = \text{Eingriffsfläche} \times (\text{KWZ} + \text{ZSV}) \times \text{KF} \times \text{WF}$$

Tabelle 1: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Nr.	Biototyp - Bestand	BWE	Nutzung - Planung	Fläche m ²	KWZ + ZSV	KF	KFÄ (B)
13.3	Grünland- artenarm	0	Gebäude vollvers.	1.338,75	0,7 + 0,5	0,75	1.204,87
13.3	Grünland- artenarm	0	Wege u.a. teilvers.	1.186,37	0,7 + 0,2	0,75	800,80

Summe: 2005,67

Erläuterung zum Kompensationserfordernis:

Das geringe Kompensationserfordernis von 0,7 ergibt sich aus der Nutzung als Grünland (nicht artenreiches Weideland) bzw. Bauland in einer intensiv bewirtschafteten innerörtlichen Gartenlandumgebung.

Es liegt kein qualifizierten landschaftlichen Freiraum vor und es werden auch keine wertvollen Biotoptypen im Baufeld und in den eingriffsrelevanten Wirkzonen von dem Bauvorhaben betroffen. Sonderfunktionen des Landschaftsbildes und anderer Faktoren sind nicht zu beachten.

2. Zusammenstellung des Kompensationsbedarfes

Tabelle 1	2005,67 Flächenäquivalent
-----------	---------------------------

C - Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Der Kompensationswert wird durch Multiplikation ermittelt und wird durch ein Kompensationsäquivalent (KFÄ) ausgedrückt.

$$\text{KFÄ (P)} = \text{Kompensationsfläche} \times \text{KWZ} \times \text{WF}$$

1. Kompensationsmaßnahmen

Tabelle 2: Kompensationsmaßnahmen (Neuschaffung und Verbesserung)

Biotoptyp – Bestand	Nr.	Biotoptyp - Planung	BWE	Fläche m ²	KWZ	LF	KFÄ (P)
Wegefläche am Ortsrand	2.3.1	K III - 3 Stück Strauchhecken u. Sukzession auf 100 m x 4 m	2	400,00	3,5	0,9	1.260,0
Gartenland (Graben)	4.5.3	K II - Feuchtbiotop (RRB) (extensive Bewirtschaftung)	2	125,00	2,5	0,6	187,50
Gartenland (Hang)	13.7.3	K I - Aufgelassener Garten (Sukzession, ohne Bewirtsch.)	2	310,00	2,5	0,6	465,00
Straßenrand	13.1.1	4 Stück Straßenbäume x 25 m ²	1	100,00	1,5	0,6	90,00
Bauland	13.3.4	Öffentl. Grünfläche (Sukzess.)	1	126,00	1,5	0,6	113,40

Summe: 2.115,90

Erläuterung der Maßnahmen (insbesondere bei erhöhter Kompensationswertzahl):

Die Entwicklungsflächen für Natur und Landschaft K I und K II liegen innerhalb des Plangebietes und bestehen aus der Umwandlung von extensiv genutzten Gartenflächen (hohe Bodenfeuchtigkeit) in Sukzessionsflächen mit teilweiser Bepflanzung, wobei die K II wie bisher das Regenwasser auffangen soll.

Die K I ist als aufgelassenes Gartenland zu entwickeln und mit 3 Obstbäumen zu ergänzen. Aufgrund der Lage innerhalb der dörflichen Wohnbebauung wird für alle Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes ein Leistungsfaktor von 0,6 angesetzt.

Die Kompensation K III erfolgt auf einer Wegrandfläche (Flurstück 159/2, der Gemarkung Groß Rogahn, Flur 1), die eine höherwertige Bedeutung hat. So liegt der Weg auf einer Anhöhe (Fernwirkung - Landschaftsbild) am Ortsrand, der zur Zeit keinen Gehölzbewuchs aufweist und durch die Plantagen landschaftlich eingebunden wird. Aufgrund der Bedeutung wird der Leistungsfaktor auf 0,9 und die Kompensationswertzahl auf 3,5 erhöht.

2. Bilanzierung

Flächenäquivalent (Bedarf)	=	Flächenäquivalent (Planung)
2.005,67	<	2.115,90