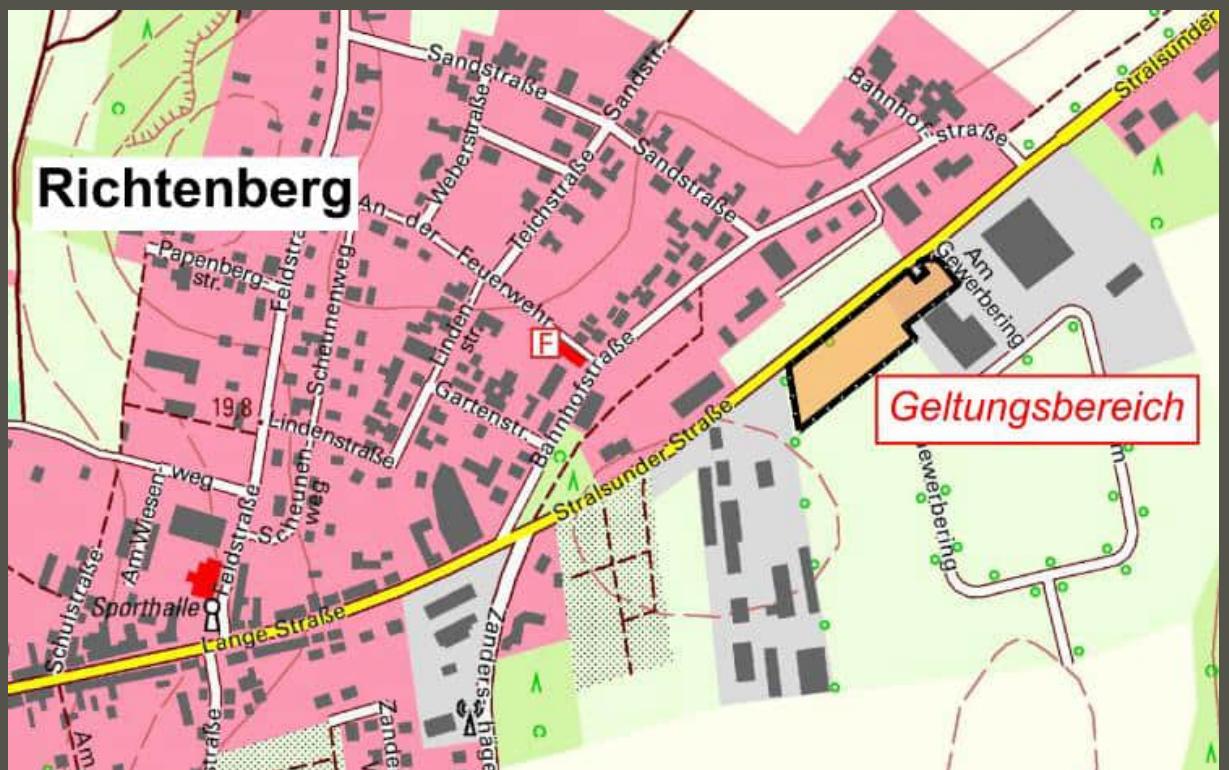


3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Richtenberg“



Anhang 01 – Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

August 2025

-Vorentwurf-

INHALTSVERZEICHNIS

1. Sachverhalt	3
2. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	4

1. Sachverhalt

Für die **Stadt Richtenberg** ist die Aufstellung einer 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Richtenberg“ vorgesehen. Die Stadt liegt im Landkreis Vorpommern-Rügen und verfügt durch die Landesstraße L 192 sowie die Nähe zur Bundesstraße B 194 über eine gute verkehrliche Anbindung. Die vorhandene Vorprägung durch bestehende Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen bildet eine geeignete Grundlage für die weitere gewerbliche Entwicklung.

Ziel der Planung und zugleich Ausdruck eines besonderen öffentlichen Interesses der Stadt Richtenberg ist die Sicherung und Erweiterung der örtlichen Nahversorgungsstruktur. Durch die Ansiedlung eines Vollsortimenters (EDEKA) mit einer Verkaufsfläche von rund 1.500 m² sowie gemeinsamer Stellplatznutzung mit dem benachbarten Discounter (ALDI) soll die Grundversorgung der Bevölkerung im gemeinsamen Grundzentrum Richtenberg/Franzburg langfristig gestärkt werden.

Konkret verfolgt die Stadt mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes die planungsrechtliche Sicherung eines Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO. Der Änderungsbereich umfasst ca. 0,7 ha und grenzt direkt an bereits bestehende gewerbliche Nutzungen. Damit wird eine funktionale Ergänzung des vorhandenen Einzelhandelstandortes erreicht, ohne neue städtebauliche Spannungen hervorzurufen.

Die Stadtvertretung von Richtenberg hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 09.09.2024 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Das Verfahren wird im Parallelverfahren mit einer Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt, sodass künftig im FNP eine Sondergebietsfläche „Großflächiger Einzelhandel“ ausgewiesen wird.

2. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Flächenbilanz:

Geltungsbereich **6.815 m²**

Biototypen im Plangebiet

Biototyp	Fläche in m²
GIM (Intensivgrünland auf Mineralstandorten)	4.980
PER (Artenarmer Zierrasen)	390
OVP (Parkplatz)	1.250
ACS (Sandacker)	195
Gesamt	6.815

Flächen ohne Eingriff oder Kompensationsbedarf

Als Flächen ohne Kompensationsbedarf werden hier solche gewertet, die in ihrer Funktion erhalten bleiben und ohnehin keinen ökologischen Wert aufweisen, sowie Flächen, bei denen durch die Planung kein Verlust des Biotopwertes eintritt (Umwandlung zu Grünflächen).

Biototyp	Planung	Fläche in m ²
OVP	Verkehrsfläche (Erhalt)	1.250
Gesamt		1.250

Zu 2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Die nachfolgende Tabelle stellt die unmittelbaren Wirkungen des Vorhabens auf die übrigen betroffenen Flächen dar. Der Biotopwert – bestehend aus der Wertstufe und dem durchschnittlichen Biotopwert (siehe HzE 2.1 und Anlage 3).

Zu 2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Der Lagefaktor (vgl. HzE 2.2) beträgt gemäß den Vorgaben der HZE 0,75 da das Plangebiet vollständig von Störelementen in unter 100 Meter Entfernung umgeben ist.

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

Bestand	Umwandlung zu	Fläche [m²] des betroffenen Biotoptyps	Wertstufe lt. Anlage 3 HzE	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps (Pkt. 2.1 HzE)	Lagefaktor (Pkt. 2.2 lt. HzE)	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ]
GIM	Sondergebiet	4.980	0	1,5	0,75	5.603
PER	Sondergebiet	390	1	1	0,75	293
ACS	Sondergebiet	195	0	1	0,75	147
5.920						
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:						6.043

Zu 2.4 Berechnung des Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

In der HzE Punkt 2.4 Seite 7 steht: „Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d. h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen.“

Ein geschütztes Soll befindet sich innerhalb des 50m-Radius. Das Biotop wird durch einen weiteren Einzelhandelbetrieb beeinträchtigt durch erhöhtes Verkehrsaufkommen, neue Versiegelungen, Lärm- und Lichtverschmutzung.

Biototyp	Fläche des beeinträchtigten Biotops in m ²	Biotoptwert	Wirkfaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ]
SE §	670	6	0,5	2.010
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:				2.010

Zu 2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Für die Berechnung des Eingriffs ist biotopunabhängig die versiegelte Fläche in Quadratmetern zu ermitteln.

Bei der Ermittlung der Voll-Versiegelung wird eine GRZ-Werte 0,8 angesetzt. Der Parkplatz ist bereits vollversiegelt und fließt nicht in die Berechnung mit ein.

Bestand	Umwandlung zu	Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m ²	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
GIM/PER/ACS	Sondergebiet	5.565 × 0,8	0,5	2.226
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:				2.226

Zu 2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

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

EFÄ für Biotop- beseitigung in m²	+	EFÄ für Funkti- onsbeeinträch- tigung in m²	+	EFÄ für Teil- /Vollversiege- lung bzw. Überbauung in m²	Multifunkti- onaler Kom- pensations- bedarf [m² EFÄ]
6.043		2.010		2.226	10.279

Zu 2.7 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen

Es kommen keine kompensationsmindernden Maßnahmen zum Ansatz.

Zu 2.8 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

Arten und Lebensgemeinschaften

Geringe bis nicht erhebliche Beeinträchtigung. Lage am Ortsrand. Vorbelastete Agrarlandschaft (Landwirtschaft) im Süden und von Gewerbe und Infrastruktur umgeben.

→ Für dieses Schutzgut ist keine Kompensation erforderlich.

Landschaftsbild

Geringe bis nicht erhebliche Beeinträchtigung. Lage am Ortsrand. Vorbelastete Agrarlandschaft (Landwirtschaft) im Süden und von Gewerbe und Infrastruktur umgeben.

→ Für dieses Schutzgut ist keine Kompensation erforderlich.

Boden

Es erfolgt eine Versiegelung. Aufgrund der fehlenden besonderen Bodenfunktionen ist der Eingriff als nicht erheblich einzustufen.

→ Für dieses Schutzgut ist keine Kompensation erforderlich.

Wasser

Es erfolgt eine Versiegelung, jedoch ist aufgrund des weit entfernten Grundwasserspiegels keine Beeinträchtigung des Wasserhaushalts zu erwarten.

→ Für dieses Schutzgut ist keine Kompensation erforderlich.

Klima / Luft

Es ist keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten. Aufgrund der Lage an ein bestehendes Gewerbegebiet ist nicht von einer relevanten Zunahme der Immissionen auszugehen.

→ Für dieses Schutzgut ist keine Kompensation erforderlich.

Zu 3. Bewertung von befristeten Eingriffen

Die Bewertung als befristeter Eingriff trifft nicht zu.

Zu 4. Anforderung an die Kompensation

Im Rahmen der Vorhabenplanung wurden verschiedene Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft berücksichtigt.

Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Beispiele zur Deckung des Kompensationsdefizits durch den Kauf von Ökopunkten in einem passenden Ökokonto:

Planung	Fläche der Kompensationsmaßnahme [m²]	Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung)	Zusatzbewertung	Entsiegelungszuschlag	Lagezuschlag	Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung+ Zusatzbewertung+ Entsiegelungszuschlag+ Lagezuschlag)	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent für (beeinträchtigte) Kompensationsmaßnahme [m² KFÄ]
Kauf von Ökopunkten in der Landschaftszone „Vorpommersches-Flachland“								10.279

Beispiele zur Deckung des Kompensationsdefizits durch Maßnahmen außerhalb des Plangebietes:

Optionen	Fläche der Kompensationsmaßnahme [m²]	Kompensationswert der Maßnahme (Maximalwert)	Zusatzbewertung	Entsiegelungszuschlag	Lagezuschlag	Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung+ Zusatzbewertung+ Entsiegelungszuschlag+ Lagezuschlag)	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent für (beeinträchtigte) Kompensationsmaßnahme [m² KfÄ]
Feldgehölzpflanzung auf Acker (Pkt 2.13 HzE)	4.112	2,50	0	0	0	2,50	1,00	10.279
Streuobstwiese auf Acker (Pkt 2.51 HzE)	3.427	3,00	0	0	0	3,00	1,00	10.279
Umstellung Intensiv- auf Extensivacker (Pkt 2.35 HzE)	3.427	3,00	0	0	0	3,00	1,00	10.279
Mähwiesenentwicklung aus Acker (Pkt 2.31 HzE)	2.570	4,00	0	0	0	4,00	1,00	10.279
Anlage von Wald auf Acker durch Sukzession mit Initialbepflanzung (Pkt 1.12 HzE)	2.937	3,50	0	0	0	3,50	1,00	10.279

Zu 5. Gesamtbilanzierung

Der multifunktionale Kompensationsbedarf beträgt insgesamt **10.279 m² EFÄ** und muss vollständig ausgeglichen werden. Dies kann auf folgende Weise erfolgen:

- durch Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes
- oder durch die Inanspruchnahme eines geeigneten Ökokontos mittels Kaufs von Ökopunkten im Naturraum „Vorpommersches Flachland“.

Auch eine Kombination dieser Ausgleichsmöglichkeiten ist zulässig und kann im weiteren Verfahren abgestimmt werden.

Es wird vorgeschlagen, die Kompensation im Rahmen des Vorhabens über ein entsprechendes Ökokonto abzuwickeln.