



**WOHNBAUVORHABEN GROß KRANKOW**  
**UMWELTRELEVANZ UND EINGRIFFS-AUSGLEICHS-BILANZ**

STADT LAND FLUSS Hellweg & Höpfner  
Dorfstraße 6  
18211 Rabenhorst

Stand: 17.05.2017



## Inhalt

Anlass und Aufgabe.....	4
Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes .....	4
Übergeordnete Planung und Informationen.....	6
Ermittlung der planbezogenen Wirkungen gem. Eingriffsregelung.....	8
Kompensation und Bilanz.....	10

## Anlass und Aufgabe

Die Gemeinde Bobitz im Landkreis Westmecklenburg plant in der Ortschaft Groß Krankow das Flurstück Nr. 54/2, welches sich derzeit im Außenbereich befindet, in den Innenbereich der Siedlung einzubeziehen und zu integrieren.

Da für dieses Vorhaben kein Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird, ist es nach § 34 BauGB zu beurteilen. Es ist zu prüfen, ob umweltrelevante Schutzgüter von der Vorhabenumsetzung betroffen sind.

In diesem Zusammenhang ist zu ermitteln, inwieweit das Vorhaben einen kompensationspflichtigen Eingriff generiert.

## Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes

Das Planungsgebiet liegt im Landkreis Nordwestmecklenburg, in der Gemeinde Bobitz südwestlich von Wismar in der Ortschaft Groß Krankow.

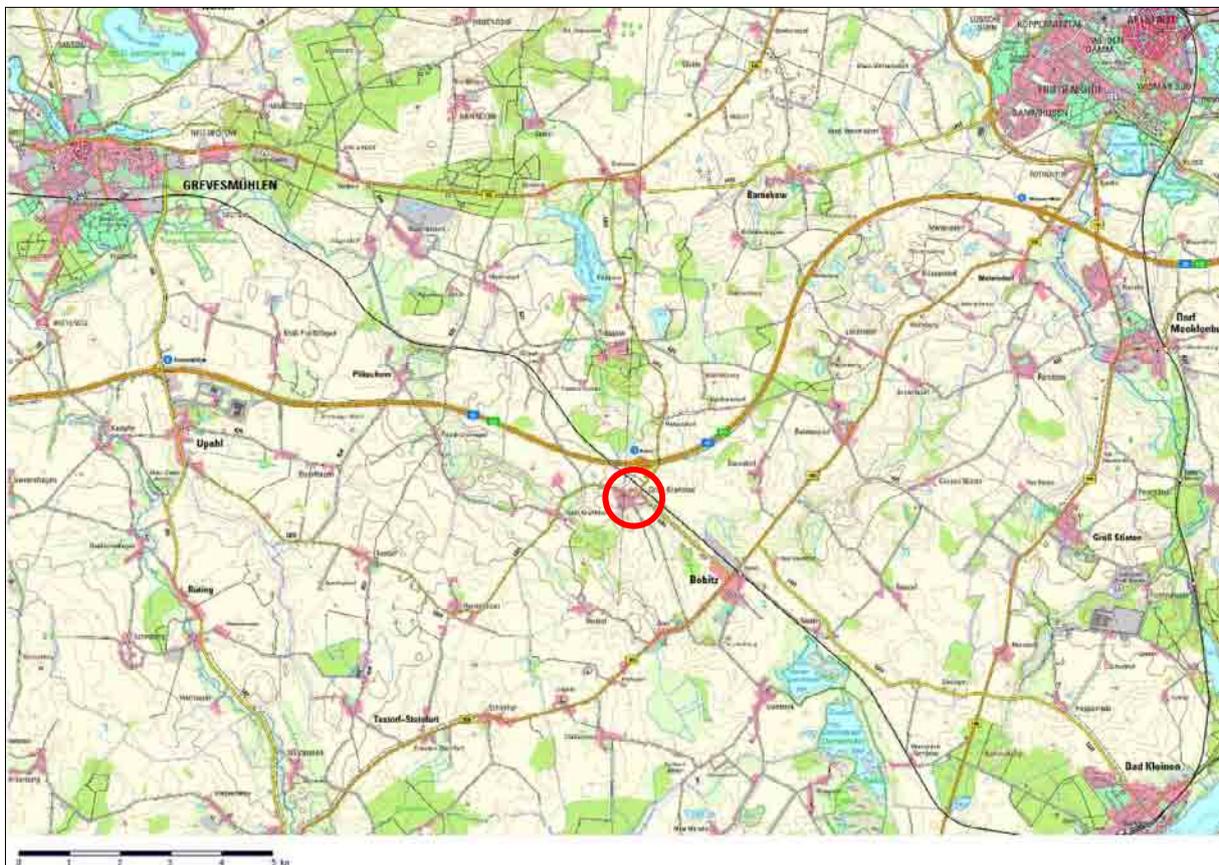


Abbildung 1: Übersicht über die Lage der Vorhabenfläche (roter Kreis). Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2016.

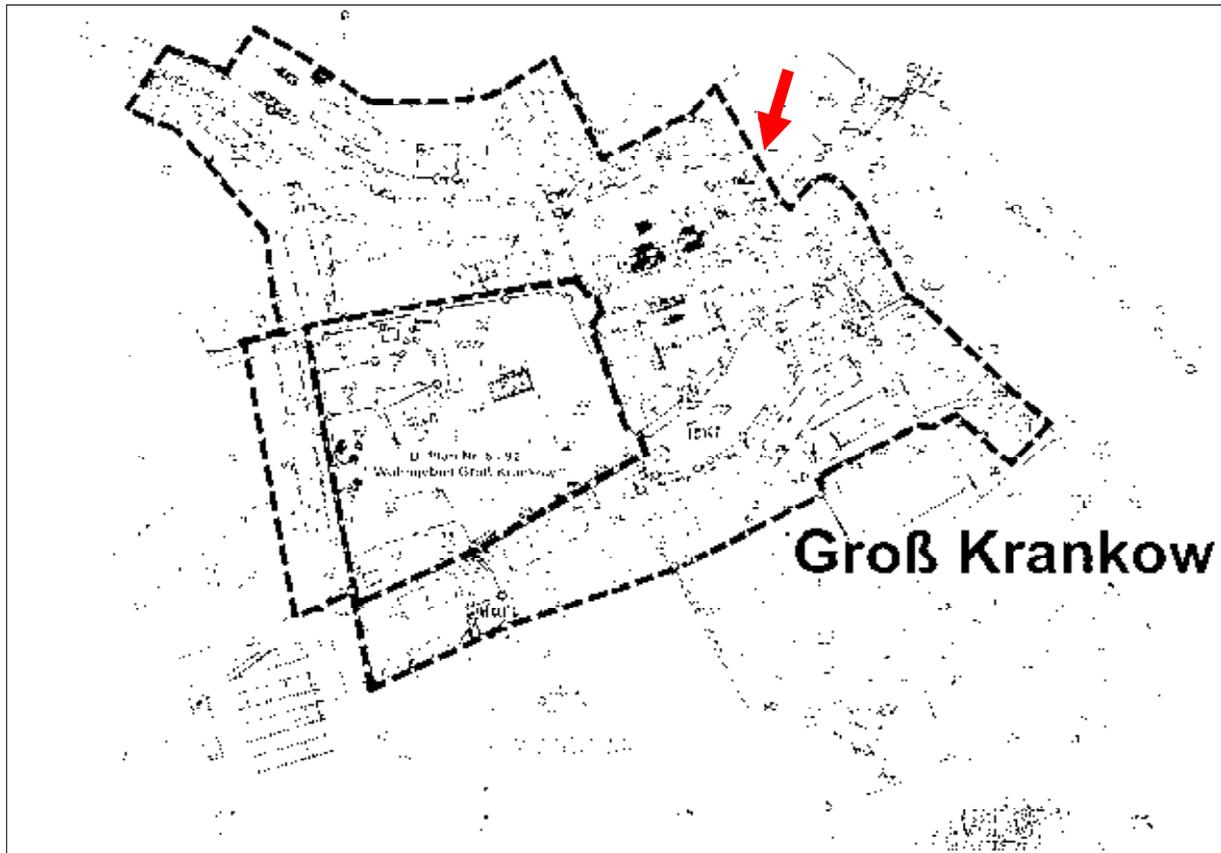


Abbildung 2: Satzungsgebiete in der Ortslage Groß Krankow mit Kennzeichnung des Flst. 54/2 (Pfeil).

Die Fläche des geplanten Vorhabens befindet sich in der Ortschaft Groß Krankow. Das Flurstück 54/2 ist bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, liegt jedoch am Nordostrand der Abrundungssatzung des Ortsteiles Groß Krankow (Abb. 2). Das Flurstück hat insgesamt eine Größe von 1.461 m<sup>2</sup>.

Der Bereich wird dem Biotoptyp Nutz- bzw. Ziergarten zugeordnet und ist überwiegend mit artenarmen Zierrasen bewachsen, außerdem befinden sich sieben jüngere Obstbäume im Vorhabenbereich.



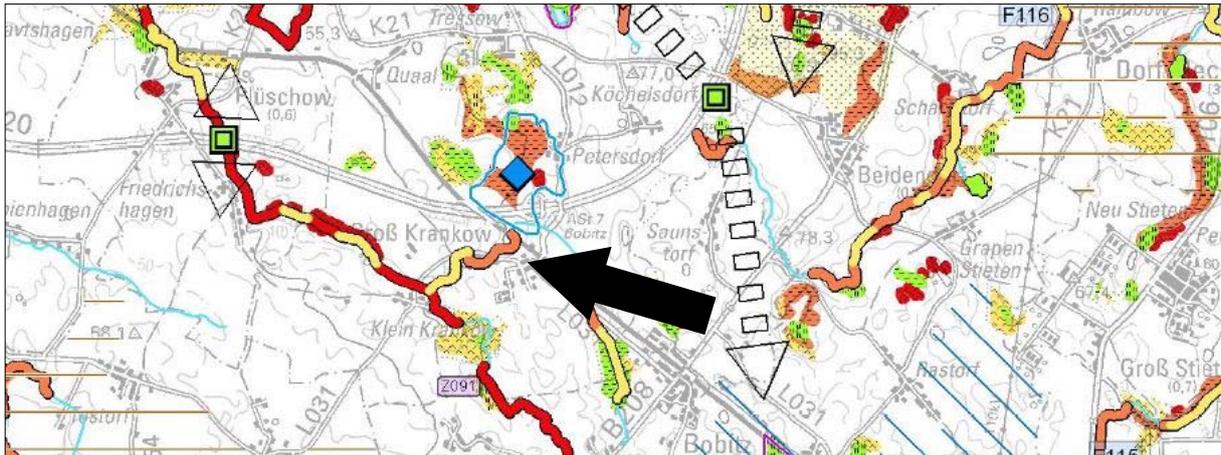


Abbildung 5: Vorhaben im Zusammenhang mit geplanten Maßnahmen, Quelle Plankarte III Maßnahmen GLRP Westmecklenburg 2008

In der Umgebung des Vorhabenbereiches sind mehrere Maßnahmen an Fließgewässern verzeichnet. Der Vorhabenbereich selbst ist ausgespart von Schraffuren und somit auch nicht Teil von geplanten Maßnahmen.

#### Gesetzlich geschützte Biotope

Der Vorhabenbereich liegt außerhalb von gesetzlich geschützten Biotopen. Eine Beeinträchtigung von Gestalt und Funktion der geschützten Biotope im Umfeld ist mit der Umsetzung des Planvorhabens aufgrund der ausreichenden Entfernung ausgeschlossen.



Abbildung 6: Vorhabenbereich im Zusammenhang mit geschützten Biotopen, Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2016

## Ermittlung der planbezogenen Wirkungen gem. Eingriffsregelung

Wie den Ausführungen oben zu entnehmen ist, ergeben sich aus verbal-argumentativer Sicht in Anbetracht des geringen Umfangs des Bauvorhabens im Zusammenhang mit der Umwandlung von Grünfläche in Bauland geringe jedoch eingriffsrelevante vorhabenbezogene Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.



Abbildung 7: Flurkarte mit Luftbild, rot=Planfläche, BAB Wismar 2016.

Dieser Sachverhalt wird nachfolgend unter Heranziehung der Methodik „Hinweise zur Eingriffsregelung in M-V“ (HZE M-V) untermauert.

Die vorgenannte Methodik verfolgt den biotopbezogenen Ansatz bei der Ermittlung von Eingriffen. Ausschlaggebend ist dabei die anteilige Größe der jeweils betroffenen Biotoptypen. Deren ökologische Wertigkeit fließt in die Bewertung der Intensität des Eingriffs und die Bemessung des daraus resultierenden Kompensationsbedarfs ein.

Insgesamt beträgt die Vorhabenfläche 1.461 m<sup>2</sup>. Laut Planung anzusetzen ist eine Grundflächenzahl von 0,4, eine mögliche Überschreitung von 50% wird explizit ausgeschlossen. Daraus ergibt sich eine bebaubare Realfäche von max. ca. 584,4 m<sup>2</sup>.

Die in Anlage 9, Tabelle 2 HZE M-V pro Biotoptyp aufgeführten Wertstufen RF (Regenerationsfähigkeit) und RL (Rote Liste der Biotoptypen der BRD) fließen (mit dem jeweils höheren Wert) in die Ermittlung des Kompensationserfordernisses ein. Betroffen ist ausschließlich der Biotoptyp Nutzgarten (PGN)/Ziergarten (PGZ). Dieser Biotoptyp weist gem. Anlage 9 HZE M-V keine Wertstufe in den Kategorien Regenerationsfähigkeit und Rote Liste Biotoptyp der BRD auf und wird demzufolge mit 0 eingestuft. Die Zuordnung von Werteinstufung (Wert RF oder RL) und Kompensationserfordernis ist mithilfe von Anlage 10, Tab. 2 HZE-MV (siehe nachfolgende Tabelle) möglich.

Werteinstufung	Kompensationserfordernis (Kompensationswertzahl)	Bemerkungen
0 <sup>1</sup>	0 - 0,9 fach	Bei der Werteinstufung „0“ sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw. der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln.
1	1 - 1,5 fach	Bei der Werteinstufung 1, 2, 3 oder 4 sind Kompensationserfordernisse in ganzen oder halben Zahlen zu ermitteln  Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2).
2	2 - 3,5 fach	
3	4 - 7,5 fach	
4	≥ 8 fach	

Tabelle 1: Zusammenhang zwischen Werteinstufung und Kompensationserfordernis gemäß Anlage 10, Tabelle 2 HZE M-V. Quelle: HZE M-V 1999, unverändert.

Die Kompensationswertzahl wird auf 0,5 festgesetzt (Spanne 0-0,9), da sich das Plangebiet im Randbereich einer Siedlung befindet und vom Biotoptyp Ziergarten/Nutzgarten eine gewisse ökologische Funktion ausgeht. Aus der möglichen Vollversiegelung ergibt sich ein Zuschlag von 0,5.

Gemäß Anlage 10 Tabelle 4 wird ein Korrekturfaktor von 0,75 für den Freiraumbeeinträchtigungsgrad angesetzt, da der Abstand des Vorhabens zu Störquellen ≤ 50 m (Straße, Wohnbebauung) betragen.

Die nicht versiegelbaren Freiflächen werden weiterhin als Nutz- und Ziergarten genutzt, insofern ergibt sich vorhabenbedingt auf der Restfläche keine Änderung des Status Quo.

Die nachfolgende Tabelle gibt den Flächenverbrauch und das entsprechende Flächenäquivalent für die Kompensation wieder.

Biotoptyp	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Versiegelung	Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation in m <sup>2</sup>
PGN/PGZ	584,4	0	0,5	0,5	0,75	438
<b>Gesamt FÄQ in m<sup>2</sup>:</b>						<b>438</b>

Tabelle 2: Ermittlung des Kompensationsbedarfes.

Für den von der festsetzungsgemäß zulässigen Bebauung ausgehenden Eingriff ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 438 m<sup>2</sup> FÄQ.

Für die Umsetzung des gesamten dargestellten Vorhabens ergibt sich somit ein Gesamtbedarf von 438 m<sup>2</sup> FÄQ.

## Kompensation und Bilanz

Das Plangebiet liegt in der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“. Der Umfang des Kompensationsflächenäquivalents von 438 m<sup>2</sup> kann über die **Neupflanzung von 9 Obstbäumen StU 10/12, 3x verpflanzt mit Ballen im Gemeindegebiet zur Ergänzung von Baumreihen / Alleen (wegebegleitend) oder zur Anlage / Ergänzung einer Obstwiese** realisiert werden.

Die Sicherung der Bäume erfolgt per Dreibock, je nach Lage der Pflanzung ist bei Bedarf ein Verbisschutz per Drahtkorb vorzusehen.

Pro Baum wird gem. Anlage 11 HZE M-V eine Grundfläche von 25 m<sup>2</sup> und eine Wertstufe 2 (Kompensationswertzahl 2,0) angesetzt. Daraus resultiert ein Kompensationswert von

9 Bäume x KWZ 2,0 x LF 1,0 = 450 m<sup>2</sup> FÄQ.

Sollte eine Baumpflanzung vor Ort (teilweise) nicht möglich sein, kann der Eingriff alternativ (ergänzend) per Abbuchung eines entsprechenden (Rest-) Betrages von aktuell verfügbaren Ökokonten (Tab. 3) kompensiert werden.

Reg.-Nr.	Massnahme	Zielbereich	Kontakt	Telefon	E-Mail	Äquivalente m <sup>2</sup> (gesamt)	Äquivalente m <sup>2</sup> (verfügbar)	Landschaftszone
NWM-004	Streubstwiese Teschow	Agrarlandschaft	Frau Kortas-Holzerland	038828 - 330 157	g.kortas-holzerland@schoenberger-land.de	10387	1112	Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte
SCH-012	Eichen	Agrarlandschaft	Frau Stammer	04541/888416	stammer@kreis-rz.de	719	719	Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte
LRO-031	Wiederherstellung natürlicher und naturnaher Wasserregime für das Krögerbrauk im Forstamt Schlemmin	Wälder	Volker Klein	03843 8301-211	dienstleistungen@lfoa-mv.de	168086	168086	Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte
NWM-008	Schaffung einer Obstbaumreihe bei Hof Selmsdorf auf den Fluren 59, 212/2 der Flur 1 der Gemarkung Selmsdorf	Agrarlandschaft	Frau Kortas-Holzerland	038828 - 330157	g.kortas-holzerland@schoenberger-land.de	4388	4388	Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte
LUP-015	Naturwaldzelle in Witzin	Wälder	Herr Christian von Burgsdorf	04348-338	forstverwaltung@gutdobersdorf.de	347244	347244	Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte
NWM-003	Streubstwiese Selmsdorf	Agrarlandschaft	Frau Kortas-Holzerland	038828 - 330 157	g.kortas-holzerland@schoenberger-land.de	32836	29865	Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte
MSE-007	Anlage einer landschaftsgerechten Wildschutzhecke mit Überhältern, Gemarkung Kaeselin, Flur 1, Flurstück 63/3	Agrarlandschaft	Dierk Engel	0173 8144000	Dierk.Engel@web.de	2689	2689	Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte
LUP-012	Woostener Fuhrwisch	Agrarlandschaft	Dr. Volker Friedrich	040-222403, 040-28058562	Dr_V.Friedrich@Hammburg.de	210955	210955	Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte
LRO-021	Dauerhafter Nutzungsverzicht für 99 Jahre	Wälder	Volker Klein	03843 8301-211	dienstleistungen@lfoa-mv.de	112031	112031	Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte
LUP-007	Naturwaldzelle im Bereich Brüel	Wälder	Andreas Köppinger	0174-1439571	andreaskoepfingergmail.com	54688	54688	Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte
SCH-003	Renaturierung der Schilde nördlich des Woezer Sees	Binnengewässer	Herr Pagels	038851 302-31	j.pagels@braschelb.mvnet.de	259500	98828	Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte
SCH-005	Abriss von Stallanlagen und Entsiegelung in Dutzow	Entsiegelung und Infrastruktur	Herr Pagels	038851/302-31	j.pagels@braschelb.mvnet.de	7545	7377	Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte
LUP-014	Naturwald im Mildnitztal	Wälder	Christian von Burgsdorf	04384-338	info@holsteintanne.de	646948	646948	Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte
SCH-006	Renaturierung der nördlichen Goldensee-Niederung	Moore und Auen	Herr Pagels	038851/302-31	j.pagels@braschelb.mvnet.de	147400	45501	Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte
SCH-001	Wiedervermässung Neuendorfer Moor	Moore und Auen	Herr Schriefer	038851-32136	schriefer@kranichschutz.de	1786500	76384	Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte
NWM 022	Naturnaher Gewässerausbau Holmbach bei Flechtkrug	Binnengewässer	Frau Bruer	03881/2505 und 714415	WBV-Grevesmühlen@wbvmv.de5631	5631	4173	Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte
LUP-020	Naturwald „Deipe Rieh – Quäkjuchei“ am Neumühler See	Wälder	Volker Klein	38438301211	dienstleistungen@lfoa-mv.de	188094	180646	Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte
LRO-029	Dauerhafter Nutzungsverzicht für 99 Jahre	Wälder	Volker Klein	03843 8301-211	dienstleistungen@lfoa-mv.de	110013	110013	Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte
LUP-016	Witzin II - Sukzessionsfläche Offenland	Agrarlandschaft	Herr Christian von Burgsdorf	04348-338	info@holsteintanne.de	173800	173800	Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte
NWM-013	Talkenbruch bei Pinnowhof	Wälder	Volker Klein	03843-8301211	dienstleistungen@lfoa-mv.de	89610	73360	Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte
NWM-010	Neuanlage von Wald südlich der Ortslage Selmsdorf M7	Wälder	Frau Kortas-Holzerland	038828 - 330 157	g.kortas-holzerland@schoenberger-land.de	335441	335441	Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte

Tabelle 3: Verfügbare Ökokonten in der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“, grün=verfügbare Konten im Landkreis; Quelle: LUNG M-V 22.09.2016

LUP-004	Ökokontofläche Zülow	Komplex	Christian von Burgsdorff	04348-338	info@holsteintanne. de	66928	66928	Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte
LRO-030	Dauerhafter Nutzungsverzicht für 99 Jahre	Wälder	Volker Klein	03843 8301-211	dienstleistungen@lf oa-mv.de	176130	176130	Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte
LRO-020	Dauerhafter Nutzungsverzicht für 99 Jahre	Wälder	Volker Klein	03843 8301-211	dienstleistungen@lf oa-mv.de	257739	257739	Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte
MSE-004	dauerhafter Wasserrückhalt im Katharinenholz zur Förderung der Moorentwicklung und ökologische Bereicherung von wasserfernen Kiefernwäldern	Moore und Auen	Volker Klein	03843 8301211	dienstleistungen@lf oa-mv.de	205624	199073	Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte
SCH-008	Heckenpflanzung Thandorf	Agrarlandschaft	Wilhel Schaeper	3397152878	wilhelm@schaeper @t-online.de	5900	5900	Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte
SCH-009	Renaturierung der Molzahner Rinne	Moore und Auen	Herr Pagels	038851/30231	j.pagels@bra- schelb.mvnet.de	147100	123759	Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte

Fortsetzung Tabelle 4: Verfügbare Ökokonten in der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“, grün=verfügbare Konten im Landkreis; Quelle: LUNG M-V 22.09.2016