

**1.Änderung
Bebauungsplan Nr. 11 "Sondergebiet - Handel II"
Gemeinde Sagard**

Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Auftraggeber:

Baukontor Lange GmbH
Küstersteig 13,
17258 Feldberger Seenlandschaft

Verfasser:

Claudia Oberländer
Ellerried 7
19061 Schwerin
Tel. 0385 6382-0
Fax 0385 6382-101
environment.schwerin.de@poyry.com
www.poyry.de

Schwerin, den 10.09.2012

Pöry Deutschland GmbH

Inhalt

1	EINLEITUNG	3
2	BESTANDSBESCHREIBUNG	3
2.1	Biotoptypen	3
3	ANWENDUNG DER EINGRIFFSREGELUNG	3
3.1	Ermittlung der Kompensationserfordernisse	3
3.1.1	Ermittlung des Kompensationserfordernisses beeinträchtigter Biotoptypen	3
3.1.2	Gehölzverluste	4
4	GEPLANTE MASSNAHMEN UND BILANZIERUNG	5
4.1	Eingriffsminimierung	5
4.2	Beschreibung und Bilanzierung der Kompensationsmaßnahme	5
4.3	Maßnahmen innerhalb des Plangebietes Baumpflanzungen im Bereich der Stellplatzflächen	5
4.4	Maßnahmen außerhalb des Plangebiets Baumpflanzungen im Bereich des Kinderspielplatzes nördlich der Schulstraße	6
4.5	Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen für den Verlust von 4 Bäumen	6
5	KOSTENSCHÄTZUNG DER GRÜNORDNERISCHEN MASSNAHMEN	6

Tabellen

Tabelle 1: Bilanzierung der Eingriffe in Biotoptypen und Ermittlung des Kompensationserfordernisses	4
Tabelle 2: Gehölzverluste und erforderlicher Ersatz	5
Tabelle 3: Kostenschätzung für die grünordnerischen Maßnahmen	6

Anlage

Anlage: Maßnahmen außerhalb des Plangebiets des B-Plans Nr. 11	Maßstab 1:1.000
--	-----------------

1 EINLEITUNG

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Sondergebiet Handel II“ der Gemeinde Sagard ist seit dem Jahr 2007 rechtskräftig. Auf der überplanten Fläche haben sich die Einzelhandelsmärkte EDEKA (Vollversorger) sowie ALDI angesiedelt.

Aufgrund von Kundenwünschen sollte das vorhandene Sortiment des EDEKA-Marktes um ca. 3.000 Artikel erweitert werden. Durch die geplante Erhöhung der Produktpalette wird eine Erweiterung des EDEKA-Marktes um ca. 300 m² Verkaufsraumfläche erforderlich.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Planabsicht getroffen werden. Die Änderung betrifft die nördliche Fläche in Verlängerung des EDEKA-Marktes.

Für das Bebauungsplanverfahren zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 11 „Sondergebiet Handel II“ der Gemeinde Sagard ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB, in Verbindung mit § 18 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes sowie § 12 des Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V) zu beachten.

Als Art der baulichen Nutzung ist in der 1. Änderung des Bebauungsplanes für die Erweiterungsfläche „Sondergebiet“ (SO) nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 bestimmt. Im Baufeld ist ein Vollgeschoss als Höchstmaß zulässig.

2 BESTANDSBESCHREIBUNG

2.1 Biototypen

Aktuell handelt es sich bei dem Plangebiet um ein Einzelhandelsgebiet mit zwei Gebäuden des Einzelhandels im südlichen Teil des B-Plangebietes. Der nördliche Teil wird durch den versiegelten Parkplatzbereich dominiert (OVP). Außerdem sind im Bereich der Stellplätze 8 Einzelbäume vorhanden. Diese wurden im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes als Ersatzmaßnahme für die Rodung von Bestandsgehölzen gepflanzt.

3 ANWENDUNG DER EINGRIFFSREGELUNG

3.1 Ermittlung der Kompensationserfordernisse

3.1.1 Ermittlung des Kompensationserfordernisses beeinträchtigter Biototypen

Zum Vollzug der Eingriffsregelung gelangten die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V 1999) zur Anwendung. Als betroffene Eingriffsfläche im Sinne des Modells wird in der Unterlage zur 1. Änderung die Erweiterung der Baufläche von 300 m² verstanden. Da sich die Änderung auf die Erweiterungsflä-

che des EDEKA-Marktes beschränken, bleiben die anderen Flächenanteile in der Kompensationsermittlung unberücksichtigt:

Das Kompensationserfordernis wurde aufgrund der Vorbelastungen durch die aktuelle Nutzung einschließlich der vorhandenen Störlastungen durch versiegelte und verdichtete Bereiche im unteren Bereich angeordnet. Der Korrekturfaktor Störungsgrad mit dem Faktor 0,75 als Grad der Vorbelastung wird bei der Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfes aufgrund der Lage des Gebiets in unmittelbarer Nähe zur Straße und zu angrenzenden Nutzungen angewendet.

Tabelle 1: Bilanzierung der Eingriffe in Biotoptypen und Ermittlung des Kompensationserfordernisses

Konflikt	Betroffener Biotoptyp	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationserfordernis x Freiraumbelastungsgrad	FÄQ* in m ²
Erweiterung Edekamarkt	OVP	300	0	0 x 0,75 = 0	0
Gesamt		300			0
Überbauung (80 %)		240			0
Zuschlag für Überbauung		240		0,5 x 0,75 = 0,375	90
Abschlag für Entsiegelung bestehender Versiegelungsflächen		-240		0,5 x 0,75 = 0,375	-90
Kompensationsbedarf Erweiterungsfläche FÄQ in m²					0

Bei der Eingriffsfläche handelt es sich um versiegelte Parkplatzflächen (OVP). Entsprechend der Eingriffsintensität kommt es zu einem Totalverlust der Flächen. Der Zuschlag für den Totalverlust wird durch den Abschlag für Entsiegelung der Ausgangsflächen ausgeglichen. Da es sich bereits um vorbelastete, versiegelte Flächen mit einer Werteinstufung von 0 handelt, ergibt sich lt.

Tabelle 1 ein Kompensationsbedarf von **0 FÄQ (m²)**.

3.1.2 Gehölzverluste

Im Rahmen der Überplanung der Stellplatzflächen kommt es zum Verlust von vier Bäumen. Der Kompensationsbedarf ermittelt sich gemäß „Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Sagard“ (2003) in Abhängigkeit des Stammumfanges. Dementsprechend sind Laubbäume bis 60 cm Stammumfang durch einen Baum derselben oder gleichwertigen Art mit einem Stammumfang von 16/18 in einem Kompensationsverhältnis von 1 : 1 zu ersetzen.

In der folgenden Tabelle 2 werden Angaben zur Art der betroffenen Bäume, zum Stammumfang und zum erforderlichen Ersatz getroffen.

Tabelle 2: Gehölzverluste und erforderlicher Ersatz

Art	Anzahl	Stammumfang	erforderlicher Ersatz gemäß Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes der Gemeinde Sagard
<i>Acer platanoides</i> (Spitz- ahorn)	4	ca. 0,3 m	4
gesamt	4		4

4 GEPLANTE MASSNAHMEN UND BILANZIERUNG

4.1 Eingriffsminimierung

Die Aussagen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (PÖYRY, 2007) zum B-Plan aus dem Jahr 2007 zu Lärmschutz und Minderung von Lichtemissionen bleiben bestehen.

4.2 Beschreibung und Bilanzierung der Kompensationsmaßnahme

Das Kompensationserfordernis von 4 **Baumrodungen** soll durch

- Anpflanzung von 2 Bäumen im Bereich der Stellplatzflächen sowie,
- Pflanzung von 2 Bäumen im Bereich des Spielplatzes nördlich der Schulstraße

ausgeglichen werden. Die Baumstandorte im Bereich des Stellplatzes sind Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.11. Der Spielplatz befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum B-Plangebiet innerhalb der Gemarkung Sagard, Flur 9, Flurstück 61.

4.3 Maßnahmen innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 11 Baumpflanzungen im Bereich der Stellplatzflächen

Im Bereich der Stellplatzflächen ist die Anpflanzung von 2 Hochstämmen der Art Spitzahorn (*Acer platanoides*) vorgesehen.

Als Pflanzqualität sind Hochstämmen mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu verwenden. Für eine ausreichende Wurzelversorgung ist eine mindestens 12 m² große Baumscheibe wasserdurchlässig zu gestalten. Vor der Pflanzung sind Bodenverbesserungsmaßnahmen durchzuführen. In der Anwuchszeit sind die Bäume durch einen Dreibock in ihrer Standfestigkeit zu sichern. Weiterhin sind die Hochstämmen vor zu starker Sonneneinstrahlung mit einer Stamm-schutzfarbe zu schützen. Zur Gewährleistung des Anwuchserfolges sind eine über eine Vegetationsperiode gehende fachgerechte Fertigstellungs- und 2-jährige Entwicklungspflege vorzusehen. Die Schnittmaßnahmen während der Pflanzung und der Pflege sind fachgerecht auszuführen. Es ist auf einen durchgehenden Leittrieb zu achten.

**4.4 Maßnahmen außerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 11
 Baumpflanzungen im Bereich des Kinderspielplatzes nördlich der Schul-
 straße**

Im Bereich des Spielplatzes ist die Anpflanzung von 2 Hochstämmen der Art Spitzahorn (*Acer platanoides*) oder alternativ Gewöhnliche Roskastanie (*Aesculus hippocastanum*) vorgesehen.

Sonstige Anforderungen sind dem Kap. 4.3 zu entnehmen.

Die Sicherung der Finanzierung und Umsetzung der plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen durch den Investor ist Bestandteil des Städtebaulichen Vertrages.

4.5 Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen für den Verlust von 4 Bäumen

Laut Kapitel 3.1.2 sind für den Ausgleich der Baumrodungen 4 Baumpflanzungen erforderlich. Die Anpflanzung von 2 Hochstämmen der Art Spitzahorn (*Acer platanoides*) im Bereich der Stellplätze innerhalb des B-Plangebietes Nr. 11 sowie von 2 Hochstämmen im Bereich des Spielplatzes nördlich der Schulstraße ist geeignet, die entstehenden Verluste auszugleichen.

5 KOSTENSCHÄTZUNG DER GRÜNORDNERISCHEN MASSNAHMEN

Nachfolgend wird eine Kostenschätzung für die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes angegeben.

Tabelle 3: Kostenschätzung für die grünordnerischen Maßnahmen

Teilmaßnahme / Position	Dimen- sion	Einzelpreis	Gesamtpreis
Anpflanzung von Hochstämmen innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans Nr.11			
Lieferung und Pflanzung Hochstämme, StU 16/18 cm	2 St.	130,00 EUR/St.	260,00 EUR
Baumverankerungen (Dreibock)	2 St.	25,00 EUR/St.	50,00 EUR
Verbiss- und Fegeschutz	2 St.	3,00 EUR/St.	6,00 EUR
Rindenschutz herstellen	2 St.	7,00 EUR/St.	14,00 EUR
Mulchen	2 St.	3,50 EUR/St.	5,00 EUR
1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege incl. Wässerung	2 St.	25,00 EUR/St.	50,00 EUR
gesamt			385,00 EUR
Anpflanzung von Hochstämmen außerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 11			
Lieferung und Pflanzung Hochstämme, StU 16/18 cm	2 St.	130,00 EUR/St.	260,00 EUR
Baumverankerungen (Dreibock)	2 St.	25,00 EUR/St.	50,00 EUR
Verbiss- und Fegeschutz	2 St.	3,00 EUR/St.	6,00 EUR
Rindenschutz herstellen	2 St.	7,00 EUR/St.	14,00 EUR
Mulchen	2 St.	3,50 EUR/St.	5,00 EUR
1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege	2 St.	25,00 EUR/St.	50,00 EUR

ANLAGE 1 – Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11
„Sondergebiet Handel II“, Gemeinde Sagard

Teilmaßnahme / Position	Dimen- sion	Einzelpreis	Gesamtpreis
incl. Wässerung			
gesamt			385,00 EUR
Kleinleistungen (ca. 5 % der Baukosten)			40,00 EUR
Maßnahmen gesamt netto			810,00 EUR
zzgl. 19 % MwSt.			153,90 EUR
Maßnahmen gesamt brutto			963,90 EUR

Aufgestellt: Schwerin, 10.09.2012

Dipl. Ing. (FH) Claudia Oberländer