

54.00173
07.09.2007



Baukontor Lange GmbH

1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3
"Sondergebiet - Handel" Gemeinde Sagard

Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

1. Änderung und Ergänzung Bebauungsplan Nr. 3 "Sondergebiet - Handel" Gemeinde Sagard

Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Auftraggeber:

Baukontor Lange GmbH
Küstersteig 13, 17258 Feldberger Seenlandschaft

Verfasser:

Jennifer Nolte
Ellerried 7
19061 Schwerin
Tel. 0385 6382-0
Fax 0385 6382-101
environment.schwerin.de@poyry.com
www.ibs-schwerin.de, www.poyry.com

Schwerin, den 07.09.2007

Pöyry ibs GmbH



Inhalt

1	EINLEITUNG	5
2	BESTANDBESCHREIBUNG	7
2.1	Biotoptypen	7
2.2	Sonstige Schutzgüter	8
3	ANWENDUNG DER EINGRIFFSREGELUNG	8
3.1	Ermittlung der Kompensationserfordernisse	8
3.1.1	Ermittlung des Kompensationserfordernis beeinträchtigter Biotoptypen	8
3.1.2	Gehölzverluste	4
4	GEPLANTE MASSNAHMEN UND BILANZIERUNG	4
4.1	Eingriffsminimierung	4
4.2	Maßnahmen innerhalb des Plangebietes	5
4.2.1	E0: naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens	5
4.2.2	Gehölzpflanzungen im Bereich der Stellplatzflächen	6
4.3	Bilanzierung	6
4.4	Gegenüberstellung des Kompensationserfordernis und der Flächenäquivalente für die Kompensation	6
4.5	Ausgleich für geschützte Gehölze	6
5	KOSTENSCHÄTZUNG DER GRÜNORDNERISCHEN MASSNAHMEN	7

Tabellen

Tabelle 1:	Ermittlung des Kompensationserfordernis mit Hilfe der Biotopwertansprache	8
Tabelle 2:	Gehölzverluste und erforderlicher Ersatz	4
Tabelle 3:	Bilanzierung der Kompensationsmaßnahme	6
Tabelle 4:	Kostenschätzung für die grünordnerischen Maßnahmen	7

Anlage

Anlage 1: Bestands- und Konfliktplan

Maßstab 1:1.000

1 EINLEITUNG

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Sondergebiet Handel“ ist am 17.05.2003 in Kraft getreten. Die 1. Änderung dieses Bebauungsplans möchte gemäß der Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans Einzelhandelseinrichtungen entgegen den Festsetzungen des o.g. B-Plans im gesamten Plangebiet zulassen und entsprechend steuern.

Anlass für die Planung ist die Beobachtung, dass im Geltungsbereich des B-Plans ein starkes Ansiedlungsinteresse von Einzelhandelsbetrieben besteht u.a. mit einer Auswahl an zentral- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Im Zusammenhang mit der Überplanung des Gebiets östlich der Glower Straße / Anbindung Schulstraße – Bebauungsplan Nr. 11 „Sondergebiet – Handel II“ sollen nun die Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen gebündelt und zentral angesiedelt werden, um auch folgende Vorteile zu sichern und Synergieeffekte zu nutzen:

- Optimierung der Erreichbarkeit des zentralen Einkaufsbereichs für den größten Teil der Bevölkerung mit ausreichenden Park-/ Stellplätzen durch die Lage an der Landesstraße L 30, die als Durchgangsstraße in Richtung Glowé – Altenkirchen führt und im Ort als Glower Straße bezeichnet wird,
- ÖPNV, was besonders wichtig für Personengruppen des Umfeldes der Gemeinde Sagard ist, die nicht über einen Pkw verfügen
- Herstellung und Sicherung einer lebendigen Mischung von Einkaufsmöglichkeiten
- Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, insbesondere der nicht motorisierten Käuferschichten mit Gütern des täglichen Bedarfs

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 wird eine Teilfläche im räumlichen Geltungsbereich geändert und das Gebiet wird um Teilflächen erweitert. Die Änderung betrifft die Zulässigkeit einer neuen Nahversorgungseinrichtung – Lebensmittel.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters mit einer Verkaufsraumfläche von ca. 1.040 m² (netto) schaffen und eine geordnete Entwicklung mit geplanten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie einer Tankstelle sichern. Des Weiteren wird die verkehrsmäßige Erschließung über die Glower Straße (Landesstraße L 30) in Verbindung mit der Anbindung Schulstraße neu geordnet und die südwestliche Fläche des Plangebiets wird als Grün- und Ausgleichfläche festgesetzt, die einen Übergang und Puffer zur Landschaft erfüllen soll und als Vorbehaltsfläche für Oberflächenentwässerung dient.

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Sondergebiet – Handel“ liegt am nordwestlichen Ortsrand / westlich der Glower Straße der Gemeinde Sagard in städtebaulich integrierter Lage.

Das Gebiet besitzt eine Fläche von ca. 3,2 ha und umfasst die Teilflächen der Flurstücke Nr. 85/2, 110, 104, 101/2 und die Flurstücke Nr. 89/2, 90/2, 95/2, 91/2, 92/1, 94/2, 94/4, 102/2, 94/5, 102/4, 102/3, 103/1, 103/2, 111, 120, 121, 123, 91/1, 155, 154, 153, 152, 151, 150, 149, 126, 125, 124, 119 der Flur 1 der Gemarkung Marlow sowie eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 1 der Flur 9 der Gemarkung Sagard.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden/ Nordwesten durch Einzelhandelseinrichtungen
- im Osten durch die Glower Straße
- im Südosten durch Wohnhäuser eines Mischgebiets
- im Süden durch einen Weg und Flächen für die Landwirtschaft
- im Südwesten/ Westen durch Flächen für die Landwirtschaft (Grünland)

Entsprechend des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtanpassungsgesetz Bau EAG Bau) vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) sowie der gesetzlichen Verpflichtungen des Landes- und Bundesnaturschutzgesetzes sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege ausreichend zu berücksichtigen.

Für das Bebauungsplanverfahren zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 3 „Sondergebiet Handel“ der Gemeinde Sagard ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuches (Bau GB, in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005) in Verbindung mit § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG, in der Fassung vom 25.03.2002, zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 21.06.2005) sowie § 13 Abs. 4 des Landesnaturschutzgesetzes M-V (LNatG M-V) vom 22.10.2002, zuletzt geändert am 11.07.2005) zu beachten.

Dieser Verpflichtung wird im Zuge der Umweltprüfung mit der Erstellung eines Umweltberichts nachgekommen, in dem die umweltrelevanten Schutzgüter und durch das Vorhaben zu erwartende Auswirkungen betrachtet werden. Im Umweltbericht werden außerdem alternative Planungsmöglichkeiten untersucht und Vorschläge für die Überwachung möglicher Umweltauswirkungen gegeben.

In der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung werden die Eingriffe in Natur und Landschaft anhand der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen gemäß der Hinweise zur Eingriffsregelung ermittelt, Beeinträchtigungen der weiteren Schutzgüter zusammenfassend aufgeführt und grünordnerische Festsetzungen bzw. Kompensationsmaßnahmen abgeleitet. Die grünordnerischen Festsetzungen finden im Umweltbericht Berücksichtigung und werden in den Bebauungsplan übernommen.

Es ergibt sich eine Flächenbilanz von:

Sondergebiet	ca. 1,75 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,59 ha
Grünfläche	ca. 0,93 ha
gesamt:	ca. 3,27 ha

Im Rahmen des B-Plans Nr. 3 wurde im Jahr 2003 von einer vollständig versiegelten Fläche ausgegangen, die in die Bilanzierung einfluss. Lediglich die Strauchhecke im Norden des Gebiets wurde als zu erhalten festgesetzt. Laut Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rügen sind nur die Eingriffe zu bilanzieren, die sich zusätzlich zu dem bereits genehmigten B-Plan Nr. 3 ergeben. Dies betrifft das Regenrückhaltebecken und den südlichen Teil der Straße.

Da von einer komplett versiegelten Fläche ausgegangen wurde, führt auch die höhere Grundflächenzahl nicht zu einem höheren Eingriff. Ausgenommen von dieser Einschätzung sind Gehölzbestände, die gemäß §§ 20 oder 27 LNatG M-V bzw. der Satzung zum Schutz des Baumbestands der Gemeinde Sagard geschützt sind.

2 BESTANDSBESCHREIBUNG

2.1 Biotoptypen

Aktuell handelt es sich bei dem Plangebiet um eine großflächig versiegelte Fläche am Ortsrand, auf der sich ein ALDI-Markt und eine Teppich-Domäne befinden. Neben Gebäuden und versiegelten Freiflächen (OVP, OVU, OVW, OVL) kommen offenen Freiflächen (PEU), Zierrasen (PER) und Staudenfluren (RHU) vor. Nördlich der Verkaufsgebäude sowie am südlichen Planungsrand befinden sich gem. § 20 LNatG M-V geschützte Strauchhecken (BHF). Im südwestlichen Bereich des Gebiets befinden sich Intensivgrünland (GIM). Zum Stand der Genehmigung des B-Plans Nr. 3 im Jahr 2003 war die Fläche fast vollständig durch mittlerweile abgerissene Gebäude und Verkehrsflächen versiegelt. Im Osten des Gebiets befindet sich die Glower Straße, die von Straßenbegleitgrün (PSJ), Staudenfluren (RHU), ein Graben (FGY) und einer gemäß § 27 LNatG M-V geschützten Ahornallee (BAA) gesäumt wird. Im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan ist sie als Bestandteil eines bedeutsamen Alleenabschnitts dargestellt, sie befindet sich allerdings in einem schlechten Zustand.

Im Bereich der neuen Planung, die nicht innerhalb des B-Plans 3 bilanziert wurde, befinden sich lediglich der südliche Bereich der Straße mit Staudenfluren, Graben, Straßenbegleitgrün und Allee sowie das Intensivgrünland (Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens). Im Bereich, der gleichzeitig im B-Plan 3 im Jahr 2003 berücksichtigt und bilanziert wurde, sind lediglich geschützte Gehölzbestände relevant.

2.2 Sonstige Schutzgüter

Die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima, Landschaft und Kultur- und sonstige Sachgüter werden im Rahmen des Umweltberichtes behandelt. Es erfolgt eine Bestandsbeschreibung sowie eine Einschätzung möglicher Auswirkungen bzw. Maßnahmen zur Minimierung erheblicher Eingriffe.

Da sich die vorliegende Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ausschließlich auf die Eingriffe in Biotoptypen beschäftigt, werden die anderen Schutzgüter hier nicht nochmals abgehandelt.

Das Plangebiet ist kein Bestandteil eines Schutzgebietes. Zu Schutzgebieten in der weiteren Umgebung werden ebenfalls im Rahmen des Umweltberichts Aussagen getroffen. Auswirkungen auf Schutzgebiete sind nicht zu erwarten.

3 ANWENDUNG DER EINGRIFFSREGELUNG

3.1 Ermittlung der Kompensationserfordernisse

3.1.1 Ermittlung des Kompensationserfordernis beeinträchtigter Biotoptypen

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 die Bebauungsplanfläche verstanden. Dabei unberücksichtigt bleiben die Flächenanteile, die über Erhaltungsgebote gemäß §§ 1a und 9 (1) 15, 20 und / oder 25a und b BauGB gesichert bzw. als Grün-, Maßnahmen- und / oder Anpflanzflächen dargestellt sind. Übersteigt der Wert des überplanten Bestandsbiotops aber den Wert der letztgenannten Funktionsfestsetzungen, ist auch das als Eingriff zu beurteilen. Der Kompensationsflächenbedarf richtet sich nach der Wertstufe des betroffenen Biotoptyps und des daraus resultierenden Kompensationserfordernis, das erforderlich ist, die betroffenen Werte und Funktionen des Naturhaushaltes wiederherzustellen. Die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ geben entsprechende Ausgleichsrelationen vor, die auf folgender Zuordnung beruhen:

Tabelle 1: Ermittlung des Kompensationserfordernis mit Hilfe der Biotopwertansprache

Wertstufe	Kompensationserfordernis	Bemerkungen
0	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.
2	2 – 3,5 fach	
3	4 – 7,5 fach	
4	>= 8 fach	Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2)

Entsprechend der Eingriffsintensität wird unterschieden in Beeinträchtigungen durch Totalverlust und durch Funktionsverlust. Beeinträchtigungen, die einen Totalverlust der Biotopfunktionen nach sich ziehen, sind Flächenversiegelungen aller Art.

Im Zuge der Planung erfolgt keine Straßenverbreiterung, so dass keine Eingriffe in die straßenbegleitenden Biotoptypen zu verzeichnen sind. Dies betrifft auch die gemäß § 27 LNatG M-V geschützte Allee, die vollständig erhalten werden kann.

Eingriffe ergeben sich dagegen im Bereich des Grünlandes, durch Anlage eines Regenrückhaltenbeckens. Das Becken wird als Erdbecken angelegt, das weiterhin Funktionen für den Naturhaushalt übernehmen kann. Trotzdem wird das Becken als technische Anlage gewertet, die einen Funktionsverlust der vorhandenen Biotope nach sich zieht.

Biototyp	Fläche [m ²]	Wertstufe	Kompensationsanfordernis	+/- Ver- bzw. Entsigelungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent [m ²]
Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)	1.777	1	1	0	1.777

3.1.2 Gehölzverluste

Im Rahmen der Überplanung des Gebiets kommt es zum Verlust von zwei Gehölzen. In der folgenden Tabelle werden Angaben zur Art, 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>Populus sp.</i> (Pappel)	1	1,25 m	4
<i>Salix caprea</i> (Salweide)	1	0,90 m	2
gesamt	2		6

4 GEPLANTE MASSNAHMEN UND BILANZIERUNG

4.1 Eingriffsminimierung

Erhaltungsmaßnahmen

Eingriffsminimierend wirkt sich der Erhalt der geschützten Gehölzbiotope aus. So werden Strauchhecken (Schutz gem. § 20 LNatG M-V), die Allee (Schutz gemäß § 27 LNatG M-V) sowie ein Großteil der vorhandenen Einzelbäume (Schutz gemäß Satzung zum Schutz des Baumbestands der Gemeinde Sagard) erhalten.

Vermeidung / Minderung von Lichtemissionen

Besonders auffällige Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig. Bei den Beleuchtungsanlagen sollten unter Berücksichtigung von Artenschutzbelangen ausschließlich Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampen) verwendet werden.

Regenrückhaltebecken

Durch die Anlage als Erdbecken ohne zusätzliche Versiegelungen kann das Regenrückhaltebecken noch Funktionen für den Naturhaushalt übernehmen.

4.2 Maßnahmen innerhalb des Plangebietes

4.2.1 E0: naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens

Das Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten. Die Böschungsneigungen und die Uferlinie sind möglichst unterschiedlich und heterogen auszubilden, um mittelfristig eine ökologische Vielgestaltigkeit mit den typischen Pflanzengesellschaften entstehen zu lassen.

Der nicht vom Becken eingenommene Teil der Fläche (es wird von ca. 50 % der Fläche, d.h. 890 m² ausgegangen) ist durch Baum-/ Strauchgruppen zu gestalten. Dazu sind je 100 m² nicht vom Becken eingenommener Fläche mindestens ein Baum und 10 Sträucher in möglichst gruppierter Form anzupflanzen. Die Gebüschgruppen sollten in einem Pflanzabstand von 1 x 1 m angelegt werden. Zur Anwendung sollten ausschließlich standortgerechte Arten der Pflanzliste mit Herkunftsnachweis und den folgenden Pflanzqualitäten gelangen:

- Sträucher, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm
- Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 150-175/200 cm

Vorschläge für die Artenauswahl gibt die folgende Pflanzliste:

<u>Bäume:</u>	Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
	Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
	Silberweide	<i>Salix alba</i>
<u>Sträucher:</u>	Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
	Salweide	<i>Salix caprea</i>
	Grauweide	<i>Salix cinerea</i>
	Europäisches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europäus</i>
	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
	Wildbirne	<i>Pyrus communis</i>
	Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
	Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

Hochstämme sind mit einem Dreibock zu versehen, Heister sind mit einem Schrägpfahl zu verankern. Zum Schutz gegen Wildverbiss wird die Fläche eingezäunt. Es ist eine insgesamt dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege vorzusehen.

4.2.2 Gehölzpflanzungen im Bereich der Stellplatzflächen

Im Bereich der Stellplatzflächen ist die Anpflanzung von 8 Hochstämmen der Art Spitzahorn (*Acer platanoides*) vorgesehen. Die Maßnahme ist geeignet, die entstehenden Verluste von Einzelgehölzen auszugleichen.

Pflanzqualität:

Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 16/18 cm

Der Hochstamm ist mit einem Dreibock zu versehen.

4.3 Bilanzierung

Entsprechend der Werteinstufung für Kompensationsmaßnahmen in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ wird für die Anpflanzung von Gehölzgruppen die Wertstufe 2 und die Kompensationswertzahl 2,0 angegeben.

Dementsprechend ergibt sich für Maßnahme außerhalb des Plangebiets folgende Bilanzierung:

Tabelle 3: Bilanzierung der Kompensationsmaßnahme

Bezeichnung der Maßnahme	Fläche [m ²]	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Flächenäquivalent Kompensation [Bezugseinheit m ²]
E0: naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens	889	2	2,0	1.778

4.4 Gegenüberstellung des Kompensationserfordernis und der Flächenäquivalente für die Kompensation

Kompensationserfordernis [m ²]	Flächenäquivalent Kompensation [m ²]
1.777	1.778

Dementsprechend sind die geplanten Maßnahmen ausreichend, um die Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren.

4.5 Ausgleich für geschützte Gehölze

Laut Kap. 3.1.2 sind für den Ausgleich geschützter Gehölze 6 Bäume erforderlich. Die Anpflanzung von 8 Hochstämmen der Art Spitzahorn (*Acer platanoides*) ist geeignet, die entstehenden Verluste auszugleichen.

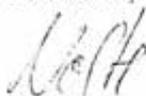
5 KOSTENSCHÄTZUNG DER GRÜNORDNERISCHEN MASSNAHMEN

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

Tabelle 4: Kostenschätzung für die grünordnerischen Maßnahmen

Teilmaßnahme / Position	Dimension	Einzelpreis	Gesamtpreis
Anpflanzung von Hochstämmen			
Lieferung und Pflanzung Hochstämme, StU 16/18 cm	8 St.	95,00 EUR/St.	760,00 EUR
Baumverankerungen (Dreibock)	8 St.	25,00 EUR/St.	200,00 EUR
Verbiss- und Fegeschutz (Klappmanschette)	8 St.	3,00 EUR/St.	24,00 EUR
Mulchen	8 St.	2,50 EUR/St.	20,00 EUR
Gehölzpflege, 2 Pflegegänge je Jahr, 3 Pflegejahre, einschließlich Bewässerung	8 St.	25,00 EUR/St.	200,00 EUR
gesamt			1.204,00 EUR
Maßnahme E 0 Naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens			
Vegetationsflächenvorbereitung einschließlich Bodenverbesserung	889 m ²	0,20 €/ m ²	177,80 EUR
Lieferung, Pflanzung und Verankerung von Heistern 150-200 cm	9 Stk.	10,00 €/ Stk.	90,00 EUR
Lieferung und Pflanzung von Sträuchern, 60-100 cm	90 Stk.	1,00 €/ Stk.	90,00 EUR
Mulchen der Pflanzscheiben	99 Stk.	1,50 €/ Stk.	148,50 EUR
Einzäunung durch einen Wildschutzzaun	175 m	6,00 €/ m	1.050,00 EUR
3-jährige Gehölzflächenpflege mit jeweils 2 Pflegegängen im Jahr incl. Mahd der Sukzessionsflächen (1 Pflegegang 0,13 €/ m ²)	889 m ²	0,80 €/ m ²	711,20 EUR
Bewässerung (3 Bewässerungsgänge a 10 l je m ² Gehölzfläche pro Pflegejahr)	80 m ³	10,00 €/ m ³	800,00 EUR
gesamt			3.067,50 EUR
Kleinleistungen (ca. 5 % der Baukosten)			220,00 EUR
Maßnahmen gesamt netto			4.491,50 EUR
zzgl. 19 % MwSt.			853,39 EUR
Maßnahmen gesamt brutto			5.344,89 EUR

Aufgestellt: Schwerin, 15.06.07



Dipl. Landsch.-Ökol. J. Nolte