

Eingriffs - Ausgleichsbilanzierung

Ergänzungssatzung „Holländer Baracken“
Stadt Wesenberg

gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Stand 29.11.2012

I Inhalt

1. Einleitung.....	3
2. Bilanzierung Eingriff – Ausgleich	3
2.1. Methodik	3
2.2. Bilanzierungsparameter	4
3. Umsetzung der Eingriffsregelung in den Bebauungsplan	8
4. Zusammenfassung	9

1. Einleitung

Der Anlass für die Erarbeitung einer Ergänzungssatzung für den Bereich südlich der Straße Holländer Baracken ergibt sich aus der stetigen Weiterentwicklung des durch Wohnnutzen geprägten Umfeldes.

Die Grundstücke im Plangebiet werden zurzeit als Grün- und Wegeflächen genutzt. Aufgrund der zwischenzeitlich geänderten Marktsituation und der steigenden Nachfrage nach Wohngrundstücken wird nun die Entwicklung dieses Bereichs mit einer ortstypischen Wohnbebauung angestrebt.

2. Bilanzierung Eingriff – Ausgleich

2.1. Methodik

Die Ermittlung des Eingriffs und notwendiger Kompensationsmaßnahmen erfolgt nach anerkannten fachlichen Grundlagen (Hinweise zur Eingriffsregelung M-V; nfg. HzE M-V genannt) auf der Basis der empfohlenen Regelung im Land Mecklenburg - Vorpommern.

Jeder Biotopwertestufung ist ein Kompensationserfordernis zuzuordnen, das geeignet ist, betroffene Werte und Funktionen des Naturhaushaltes wiederherzustellen. Das Kompensationserfordernis lässt sich danach in jedem Einzelfall und nachvollziehbar auf die konkrete qualitative Ausprägung der Werte und Funktionen ausrichten. Sind, wie im vorliegenden Fall, nur Biotope mit der Wertstufe 0 betroffen, sind zur adäquaten Wiederherstellung der betroffenen Werte und Funktionen bei der Bemessung des Kompensationserfordernisses Zahlenwerte zwischen 0 und 0,9 (gem. HzE M-V, Punkt 2.4.1 Tabelle 2) anzusetzen. Die Einstufung richtet sich nach dem Grad der Vorbelastung und der verbliebenen ökologischen Funktion.

Die Lage von Flächen in einem durch Störung bereits belasteten Raum bestimmt maßgeblich das Entwicklungspotential der Werte und Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Grenzen vom Vorhaben betroffene Biotoptypen bereits an vorhandene Bauflächen, Verkehrsanlagen und andere Störungen verursachende Einrichtungen an, sind Vorbelastungen gegeben, die eine Abnahme des ermittelten Kompensationserfordernisses rechtfertigen.

Die nach diesem Prinzip der Kompensation ermittelten Werte führen zu einem Flächenäquivalent für die vom Eingriff beanspruchten Biotoptypen. Für die geplanten Kompensationsmaßnahmen wird ebenfalls ein Flächenäquivalent ermittelt und diese werden anschließend gegenübergestellt.

2.2. Bilanzierungsparameter

Der Untersuchungsraum setzt sich überwiegend aus Biotopen zusammen, die durch menschliche Tätigkeit entstanden sind und weiterhin geprägt werden und damit auch einer ständigen Störung unterliegen.

Für die Fällung von Einzelbäumen wird ein gesonderter Fällantrag gestellt.

Flächenverbrauch

Durch die Planung der Ergänzungssatzung „Holländer Baracken“ sind mehrere Biotoptypen betroffen. Hierzu gehören gemäß Biotoptypenkatalog Mecklenburg-Vorpommern Biototyp:

Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (13.1.1)

Jüngerer Einzelbaum (2.7.2)

Artenarmer Zierrasen (13.3.2)

Insgesamt handelt es sich um eine Fläche von 11.022 m², die Gegenstand der Bilanzierung ist.

Hierbei werden 4.259 m² als Totalverlust bilanziert und 6.613 m² als Flächen mit Funktionsverlust. Als Totalverlust werden Flächen angesehen, die als „Verkehrsflächen“ festgesetzt sind, da hier von einer großflächigen Versiegelung auszugehen ist. Bereiche, die als Grünflächen geplant sind, sowie Flächen, auf denen sich die Nutzung in Bestand und Planung decken, sind als Funktionsverlust bilanziert.

Werteinstufung und Kompensationserfordernis

Den vom Eingriff betroffenen Flächen und Biotoptypen sind entsprechende Wertstufen zuzuordnen, aus denen ein Kompensationserfordernis gemäß HzE M-V Punkt 2.4.1 Tabelle 2 zu formulieren ist.

Dem Biototyp **Siedlungsgehölze aus heimischen Baumarten** ist gemäß Biotoptypenkatalog Mecklenburg - Vorpommern die Wertstufe 2 zugeordnet. Aufgrund der einerseits relativen Strukturarmut und der Tatsache, dass dieser Bereich in der Vergangenheit noch mehrfach gemäht wurde und der andererseits zukünftig zu erwartenden teilweisen Nutzung als Gartenland, wird der Fläche ein **Kompensationserfordernis von 2,0** zugeordnet.

Dem Biototyp **Jüngerer Einzelbaum** ist gemäß Biotoptypenkatalog Mecklenburg - Vorpommern die Wertstufe 1 zugeordnet. Aufgrund der einerseits relativen Strukturarmut und der Tatsache, dass dieser Bereich in der Vergangenheit noch mehrfach gemäht wurde und der andererseits zukünftig zu erwartenden teilweisen

Nutzung als Gartenland, wird der Fläche ein **Kompensationserfordernis von 1,0** zugeordnet.

Dem Biotoptyp **Artenarmer Zierrasen** ist gemäß Biotoptypenkatalog Mecklenburg - Vorpommern die Wertstufe 0 zuzuordnen. Aufgrund der einerseits relativen Strukturarmut und der Tatsache, dass dieser Bereich in der Vergangenheit regelmäßig gemäht wurde, sich die aktuelle und zukünftige Nutzung decken, sowie der verbleibenden ökologischen Funktion wird der Fläche ein **Kompensationserfordernis von 0,3** zugeordnet.

Versiegelungszuschlag

Der Verlust an Boden ist grundsätzlich nicht ausgleichbar. Der Verlust muss durch Aufwertung anderer Lebensräume ersetzt werden. In der Bilanz wird mit dem „Faktor Versiegelung“ für vollversiegelte Flächen ein **Versiegelungszuschlag von 0,5** und für teilversiegelte Flächen ein **Versiegelungszuschlag von 0,2** (gemäß HzE M-V, Punkt 2.4.1 Tabelle 2) eingefügt.

Freiraum - Beeinträchtigungsgrad

Der Freiraum - Beeinträchtigungsgrad richtet sich nach dem Abstand der Wertbiotope von vorhandenen Störquellen und wird in die Berechnung als Korrekturfaktor eingefügt.

Ausgehend von den Störquellen ergibt sich die Staffelung gemäß dem Grad der Beeinträchtigung entsprechend HzE M-V, Punkt 2.4.1 Tabelle 4 und 5. Für Flächen innerhalb eines 50 m Abstandes gilt der Korrekturfaktor 0,75 und für Flächen bis 200 m der Korrekturfaktor 1.

Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs**I Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)**

Biotoptyp	Flächenverbrauch	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Freiraum - Beeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (13.1.1)	200 m ²	2	$(2 + 0,2) \times 0,75 = 1,65$	330 m ²
Jüngerer Einzelbaum (2.7.2) (2 St a 25 m ²)	50 m ²	1	$(1 + 0,2) \times 0,75 = 0,90$	45 m ²
Artenarmer Zierrasen (13.3.2)	4.009 m ²	0	$(0,3 + 0,2) \times 0,75 = 0,375$	1.503 m ²
Summe:	4.259 m²			1.878 m²

II Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Flächenverbrauch	Wertstufe	Kompensationserfordernis x Freiraum - Beeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Artenarmer Zierrasen (13.3.2)	6.613 m ²	0	$0,3 \times 0,75 = 0,225$	1.488 m ²
Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (13.1.1)	200 m ²	2	$2 \times 0,75 = 1,5$	300 m ²
Summe:	6.813 m²			1.788 m²

- III Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkungen)
entfällt
- IV Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen der Wertstufe 4
entfällt
- V Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 3 und
überdurchschnittlichem Natürlichkeitsgrad
entfällt
- VI Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen
entfällt
- VII Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen
entfällt
- VIII Boden
entfällt
- IX Wasser
entfällt
- X Klima / Luft
entfällt

Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs

I	1.878 m ²
II	1.788 m ²
III	
IV	
V	
VI	
VII	
VIII	
IX	
X	

Summe: 3.666 m²

3. Umsetzung der Eingriffsregelung in den Bebauungsplan

Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Maßnahmen auf der Eingriffsfläche

Maßnahme	Fläche	Wertstufe	Kompensationsfaktor	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent
Anlage freiwachsender Hecken	900 m ²	2	2,5	0,8	1.800 m ²
Anpflanzung von Einzelbäumen (47 St a 25 m ²)	1.175 m ²	2	2,0	0,8	1.880 m ²
Summe:	2.075 m²				3.680 m²

Kompensationsmaßnahmen außerhalb der Eingriffsfläche

sind nicht erforderlich

Die Ermittlung des Flächenäquivalens erfolgt gemäß der Vorgaben der „Hinweise zur Eingriffsregelung M-V“. Die Werteinstufungen der potentiellen Kompensationsmaßnahmen erfolgen gemäß Anlage 11.

Maßnahmen auf der Eingriffsfläche

Die Kompensation erfolgt auf der Eingriffsfläche. Dazu gehören das Anlegen einer Hecke und die Pflanzung von Bäumen. Diesen Maßnahmen werden Wertstufen entsprechend HzE M-V, Anlage 11 zugeordnet.

4. Zusammenfassung

Dem Kompensationsflächenbedarf von 3.666 m² steht ein Flächenäquivalent der geplanten Maßnahme von 3.680 m² gegenüber.

Der Eingriff wird auf jeden Fall am Eingriffsort ausgeglichen und es ergibt sich ein Kompensationsüberschuss von 14 m².