

Eingriffs – Ausgleichs - Bilanzierung

zur Satzung der Stadt Krakow am See

über Klarstellung und Ergänzung

des im Zusammenhang bebauten Ortsteils

Möllen

26. April 2005

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Wolfgang Geistert
Kirchenstraße 11
18 292 Krakow am See

Inhaltsverzeichnis

Flächennutzungsplan

Landschaftsplan

Mögliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts

Boden

Bestandsaufnahme

Kompensation

Literatur

- Anlagen:
1. Plan Nutzungstypen Bestand
 2. Tabellarische Berechnung des Eingriffs
 3. Tabellarische Berechnung der Ersatzmaßnahme

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Krakow am See wurde im Dezember 2001 wirksam. Das Plangebiet ist im FNP in wesentlichen Teilen als Wohnbaufläche W 21, W 22 und W 23 sowie als Grünfläche definiert. Damit wurde eine bauliche Nutzung der bisher unbebauten Flächen vorbereitet.

Landschaftsplan

Im Teilplan 6 "Biotoptypen und -strukturen" wird das Plangebiet in folgende, vorhandene Flächenkategorien eingeteilt:

Südlicher Teil (Bereich Ahornring)

- Aufgelockerte Bebauung
- Acker am Südrand

Östlicher Teil (Bereich Dorfallee)

- Landwirtschaftliche Bebauung

In Teilplan 10 "Eingriffspotential" wird das Plangebiet nicht bewertet.

Teilplan 11 "Maßnahmeempfehlungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" gibt folgende Hinweise für das Plangebiet

- Aufwertung gestörter Ortsrandbereiche
in Bezug auf die unvollkommene Bebauung des südlichen Ortsrandes
- Reduzierung von Düngemittelverbrauch
in Zusammenhang mit der damaligen Bewirtschaftung als Ackerfläche und insbesondere zur Reduzierung des Nährstoffeintrags in den Möllener See

Die Empfehlungen des Landschaftsplans werden befolgt.

Mögliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts

Bei Umsetzung der durch die Satzung geschaffenen Baurechte kommt es zu einer Versiegelung des Bodens durch Einfamilienhäuser sowie zugehörige Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze. Weiterhin erfolgt durch die Umnutzung von Wiesenflächen zu Hausgärten eine Veränderung von Bodenflächen. Die öffentliche Erschließung der Bauplätze ist bereits vorhanden und führt somit zu keiner neuen Beeinträchtigung der Natur.

Wasserflächen sind von der Planung nicht betroffen. Verunreinigungen von Gewässern sind durch die Bebauung nicht zu erwarten, da alle Baugrundstücke an die zentrale Kanalisation und somit an das moderne Klärwerk Charlottenthal angeschlossen werden.

Nennenswerte Luftverunreinigungen und Lärmbelastigungen sowie Beeinträchtigungen des Klimas,

insbesondere des örtlichen Klimas, sind durch den Neubau von ca. 10 -14 Einfamilienhäusern nicht zu erwarten.

Die vorgesehenen Eingriffsobjekte entsprechen in Höhe und Ausdehnung den ortsüblichen, bereits vorhandenen Gebäuden. Das Landschaftsbild wird durch den Neubau der o.g. Vorhaben in der Nachbarschaft der vorhandenen Bebauung nur unerheblich verändert, eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes des Ortsteils Möllen wird nicht relevant.

Die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts beschränken sich auf die Eingriffe in den Boden durch Versiegelung und Funktionsverlust durch Umnutzung in private Hausgärten.

Bezüglich der ursprünglich vorgesehenen Bebauung der am westlichen Rand des Plangebiets gelegenen Flächen wird dem Vermeidungsgebot des Bundesnaturschutzgesetzes gefolgt. 2 Bauplätze wurden aus der Planung herausgelöst.

Boden

Auf den einbezogenen Außenbereichsflächen wird der Neubau von ca. 10 -14 Einfamilienhäusern ermöglicht. Für die weitere Betrachtung wird von durchschnittlich 12 Einfamilienhäusern mit einer vollversiegelten Fläche von jeweils 200 m² für Wohnhaus und Nebenanlagen ausgegangen.

Bei einer einbezogenen Außenbereichsfläche von ca. 12.407 m² (siehe Anlage 1) ergibt sich ein Anteil der Versiegelung von

$$12 \times 200 \text{ m}^2 = 2.400 \text{ m}^2 / 12.407 \text{ m}^2 \Rightarrow 19 \%$$

Auf dieser Fläche ist ein Totalverlust der Bodenfunktion zu erwarten. Auf den restlichen Flächen findet durch Besiedlung und Bewirtschaftung ein Funktionsverlust statt.

Bestandsaufnahme

Die im Landschaftsplan angeführte ackerbauliche Nutzung der Flächen wurde südlich des Ahornringes wieder aufgenommen.



Fläche südlich des Ahornweges, Blick nach Westen, April 2005

Die dort befindliche alte Kleinkläranlage wird nicht mehr genutzt und soll zurückgebaut werden. Der Rückbau hat auch Bedeutung für die Beseitigung der Schadstoffquellen im Einzugsgebiet des Möllener Sees im Zusammenhang mit der Seesaniebung.

Im Innenbogen des Ahornweges teilt sich die vorgefundene Fläche in eine Ruderalflur und eine Sandfläche mit geringen Ansätzen zur Ruderalflur



Fläche innerhalb des Ahornweges, Ruderalflur im westlichen Teil



Fläche innerhalb des Ahornweges, Sandfläche im östlichen Teil

Östlich der Dorfallee befinden sich Garagen und Stallungen mit Zuwegungen und vorgelagerten Stellplätzen.



Fläche östlich der Dorfallee, Blick nach Norden

Kompensation

Der Kompensationsbedarf für den Eingriff in den Boden wird anhand eines Lageplans mit Eintragung der Nutzungstypen der betroffenen Flächen für den Zustand „Bestand“ (Anlage 1) ermittelt. Der Umfang des Eingriffs wurde bereits unter dem Abschnitt „Boden“ dargestellt. Der Zustand vor und nach Umsetzung der Planung wird in einer tabellarischen Zusammenstellung (Anlage 2) gegenübergestellt. Die Bewertung der Grundflächen erfolgt in Anwendung der Ausgleichsabgabenverordnung des Landes Hessen vom 9. Februar 1995.

Ein Ausgleich über Entsiegelung ist nur teilweise möglich. Dazu sollen die Kleinkläranlage, die Garagen und ein landwirtschaftlich genutztes Gebäude innerhalb des Plangebiets sukzessiv zurückgebaut werden. Eine Extensivierung bisher intensiv genutzter Flächen ist im Zusammenhang mit dieser Satzung nicht vorgesehen.

Als Ausgleich für den Eingriff werden Baum und Strauchpflanzungen auf den betroffenen Flächen vorgesehen und in den Textlichen Festsetzungen definiert.

Zur Minderung des Eingriffs dient die Textliche Festlegung über Ausführung der Zufahrten mit wasserdurchlässigem Belag.

Weiterhin wurde in Möllen der Abriss der ehemaligen Kartoffellagerhalle als Ersatzmaßnahme durchgeführt.



Kartoffellagerhalle im April 1998



Fläche nach der Entsorgung der Halle und der Betonflächen

Aus diesen Maßnahmen ergibt sich folgende Bilanz:

Eingriff nach Anlage 2	13.796,00€
Ersatzmaßnahme nach Anlage 3	9.548,00€
Differenz	4.248,00€
Bebaubare Fläche auf den einbezogenen Flächen	2.357 m ²
Erforderlicher Ausgleich / Bebaubare Fläche	1,80€ / m ²

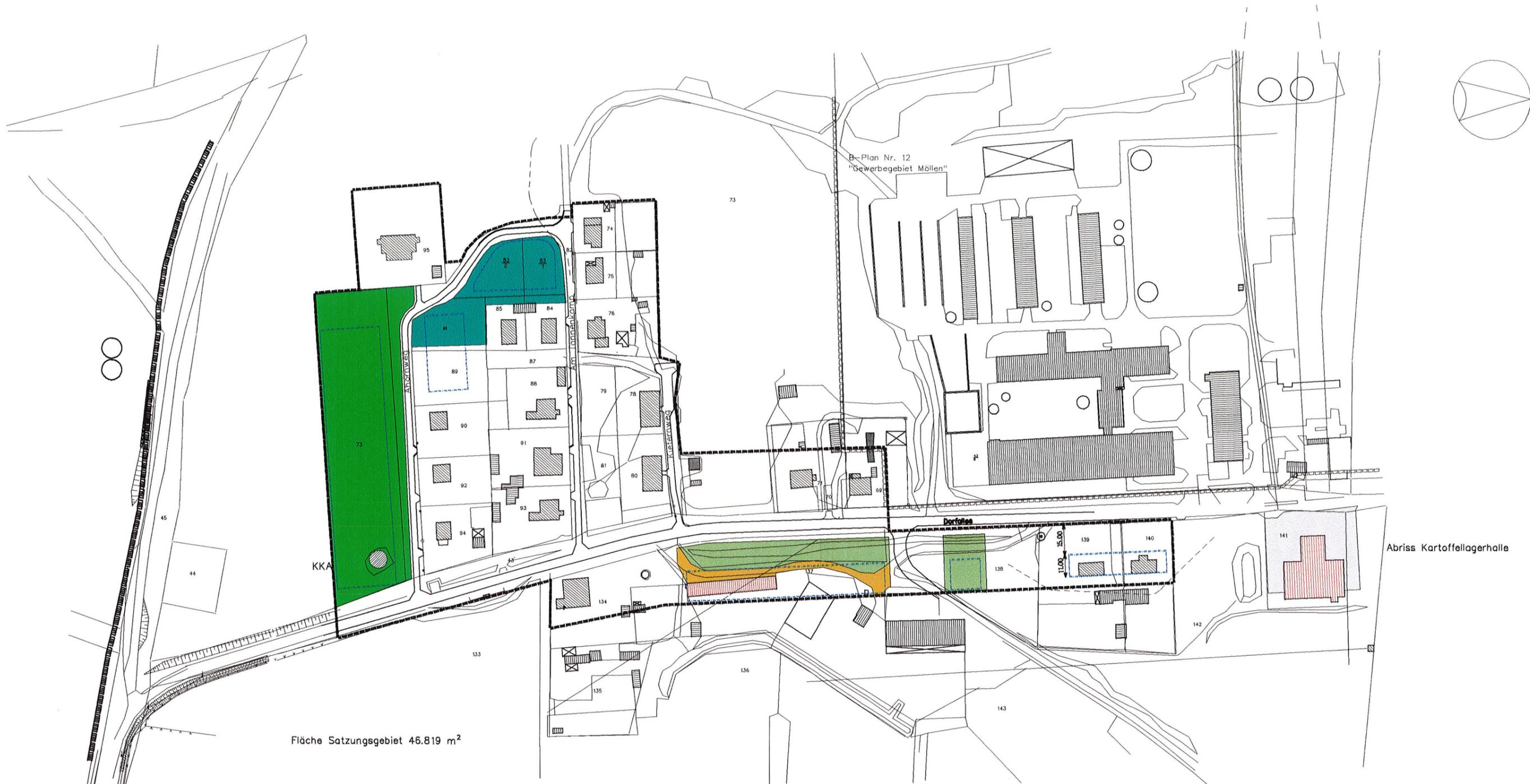
Da innerhalb und auch in der Umgebung des Plangebiets kein sinnvoller Ausgleich weiter möglich ist, wird die Stadt Krakow am See eine geplante Maßnahme im Bereich des Bahnhofsumfeldes als Ersatz einbringen. Dort soll eine versiegelte ehemalige Laderampe zur Grünfläche umgestaltet werden. Dazu wird eine Kostenerstattungsregelung auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages oder der Kostenerstattungssatzung getroffen

Literatur

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 21.9.1998
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz - LNatG M-V) vom 22.10.2002
- Ausgleichsabgabenverordnung für das Land Hessen vom 9.2.1995
- Flächennutzungsplan der Stadt Krakow am See vom 09.12.2001
- Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan, Entwurf von August 1995

Krakow am See, im April 2005





Fläche Satzungsgebiet 46.819 m²

	Fläche
06.910 Intensiv genutzte Wirtschaftswiese	2.772 m ²
09.220 ausdauernde Rudealfur	2.232 m ²
10.530 Schotter-, Kiesflächen (Wege)	622 m ²
10.715 Dachfläche mit Regenwasserversickerung	230 m ²
11.191 Acker, intensiv genutzt	6.221 m ²
	<hr/>
	12.076 m ²

Ersatzmaßnahme Abriss Kartoffellagerhalle

	Fläche
10.510 Ortbeton	1.267 m ²
10.715 Dachfläche nicht begrünt	741 m ²
	<hr/>
	2.008 m ²

Dipl.-Ing. Wolfgang Geisert
Kirchenstraße 11
18292 Krakow am See
Tel. 038 457/51 444

**Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
der Stadt Krakow am See
für den Ortsteil Möllen
Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung
Nutzungstypen - Bestand**

26.04.2005 M 1 : 2000

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Möllen der Stadt Krakow am See
Anlage 2

Typ-Nr. Biotop-/ Nutzungstyp Hessen	Punkte je m ²	Korrektur punkte	Summe		Flächenanteil in m ²		Biotopwert		
			21	21	vorher	nachher	vorher	nachher	
06.910 intensiv genutzte Wirtschaftswiese	21		21	2.772	58.212				
11.191 Acker, intensiv genutzt	13		13	5.307	68.991				
09.220 ausdauernde Ruderalflur	36		36	2.302	82.872				
10.530 Schotter-, Kies- und Sandflächen	6		6	622	3.732				
10.710 Dachfläche mit Regenwasserversickerung	6		6	429	2.574				
10.530 Sandfläche mit beginnender Ruderalflur	6	3	9	975	8.775				
Einbezogene Außenbereichsfläche									
10.710 davon 19% Bebauung / Befestigung mit Versickerung	6		6		12.407				
11.221 davon 69% Gärtnersch geplegte Anlagen, Hausgärten	14		14		2.357			14.144	
02.400 davon 12% Hecken- und Gebüsch, standortgerecht	27		27		8.561			119.852	
100% entspricht 12.407 m ²					1.489			40.199	
4.110 Zuschlag für Einzelbäume, 24 Stück je 10 m ²	31		31						
Summen						12.407	12.407	225.156	181.634
Differenz									
Erforderliche Aufwendungen für Ersatzmaßnahmen bei 0,62 DM / Punkt									43.522 Punkte
Erforderliche Aufwendungen in €									26.983 DM
									13.796 €

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Möllen der Stadt Krakow am See
Anlage 3

Ersatzmaßnahme Abriss Kartoffellagerhalle

Typ-Nr. Biotop-/ Nutzungstyp Hessen	Punkte je m ²	Korrektur punkte	Summe	Flächenanteil in m ²		Biotopwert	
				vorher	nachher	vorher	nachher
10.510 Ortbeton	3		3	1.267		3.801	
10.710 Dachfläche nicht begrünt	3		3	741		2.223	
09.120 kurzlebige Ruderalflur, beginnend	23	-5	18		2.008		36.144
Summen				2.008	2.008	6.024	36.144
Differenz							
Erforderliche Aufwendungen für Ersatzmaßnahmen bei 0,62 DM / Punkt							
Erforderliche Aufwendungen in €							
							-30.120 Punkte
							-18.674 DM
							-9.548 €