

**Anlage 1 zur Begründung zur Satzung nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Bebauung Oebelitz - Zur Eichenallee “ der Gemeinde Millienhagen-Oebelitz**

**Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung  
(Entwurf)**

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt gem. Anlage 15 Teil B und C (Muster für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung) der Hinweise zur Eingriffsregelung des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (HzE M-V).

**Flächenverbrauch**

Die Planfläche beträgt 4.849 m<sup>2</sup>. Im Plangebiet werden 4.101 m<sup>2</sup> als „Baugebiet (überbaubare Grundstücksfläche)“, 312 m<sup>2</sup> als Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und 436 m<sup>2</sup> (250 + 186 m<sup>2</sup>) als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist möglich. Das Baufeld hat eine Fläche von 2.823 m<sup>2</sup>.

Bezugsgröße für die Ermittlung der GRZ ist die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche mit 4.101 m<sup>2</sup>. Durch den geplanten Eingriff sind von Überbauung 1.538 m<sup>2</sup> (Fläche mit GRZ 0,25 + 50% zulässige Überschreitung) betroffen (842 m<sup>2</sup> sind bereits bebaut).

Der südliche bebaute Teil des Plangebietes mit den Flurstücken 252/1 und 252/2 mit insgesamt 2.496 m<sup>2</sup> hat eine Baufläche von 2.246 m<sup>2</sup>. Hier sind 436 m<sup>2</sup> mit Gebäuden bebaut und 406 m<sup>2</sup> Fläche befestigt (zusammen also 842 m<sup>2</sup>). Die unbebauten Flächen haben eine Größe von 1.404 m<sup>2</sup>.

Durch die geplante GRZ und die mögliche Überschreitung könnten 842 m<sup>2</sup> versiegt werden. Damit ist die Fläche ausgeschöpft. Auf der verbleibenden Fläche von 1.404 m<sup>2</sup> ändert sich die Nutzung nicht. Für den Ausgleich stehen 250 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Der nördliche unbebaute Teil des Plangebietes mit dem Flurstück 253/1 mit 2.353 m<sup>2</sup> hat eine Baufläche von 1.855 m<sup>2</sup>. Eine Fläche von 312 m<sup>2</sup> ist für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen. Hier findet kein Eingriff statt.

Durch die geplante GRZ und die mögliche Überschreitung könnten 696 m<sup>2</sup> bebaut bzw. versiegt werden. Die verbleibende unbebaute Fläche hat eine Größe von 1.159 m<sup>2</sup>. Für den Ausgleich stehen 186 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

## **B Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs**

### **1. Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen**

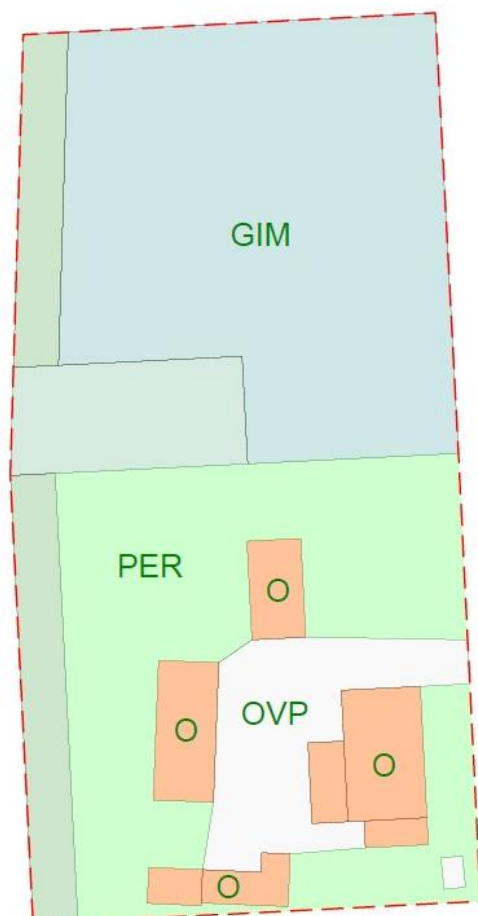
#### **Erfassung und Bewertung der Biotoptypen:**

Der südliche bebaute Teil des Plangebietes besteht aus mit Gebäuden bebauten Flächen „Gebäude (O) 14.“ und befestigten Flächen „Parkplatz, versiegelte Freifläche (OVP) 14.07.08“.

Die unversiegelten Flächen können als „Artenarmer Zierrasen (PER) 13.03.02“ eingestuft werden.

Das nördliche unbebaute Plangebiet ist eine Freifläche in Siedlungsrandlage, die intensiv bewirtschaftet wird. Die Fläche wird als „Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM) 9.3.2“ eingestuft.

Die Erfassung der Biotoptypen erfolgte im Rahmen einer Begehung im Juni 2019. Die Ausgrenzung der Biotoptypen erfolgte gemäß der aktualisierten Biotopkartieranleitung Mecklenburg-Vorpommern. Es erfolgte keine Vegetationsaufnahme. Die Biotoptypen waren prinzipiell gut ansprechbar. Eine differenzierte Wertbiotopermittlung wurde nicht notwendig.



Biotopkartenskizze



Luftbild mit Räumlichen Geltungsbereich der Satzung

[Quelle: www.gaia-mv.de]

## Sonstige Biotoptypen der Siedlungsgebiete (O) (14)

Bei den nachfolgend aufgeführten Biotoptypen der Siedlungsgebiete handelt es sich ausnahmslos um versiegelte, teilversiegelte oder stark belastete Standorte. Die Wertstufe für diese vorhandenen Siedlungsbiotope ist mit „0“ einzustufen.

Bewertung im Rahmen der Eingriffsbilanzierung:

Biotoptyp	Wertstufe	Kompensationsfaktor
Gebäude (O) (14)	0	0,0
Parkplatz, versiegelte Freifläche (OVP) (14.07.08)	0	0,0

## Artenarmer Zierrasen (PER) (13.3.2)

Artenarme, intensiv gepflegte Rasenflächen mit wenigen Kräutern, oft hoher Anteil an Ausdauerndem Weidelgras.

**Als artenarmer Zierrasen wurden die regelmäßig gemähte Rasenflächen erfasst. Überwiegend handelt es sich um Raseneinsaat aus Weidelgras, Rotschwengel und Wiesen-Rispe. An Kräutern kommt Löwenzahn, Gänseblümchen und Weißklee vor.**

Bewertung im Rahmen der Eingriffsbilanzierung:

Artenarme Zierrasen werden im Rahmen der Eingriffsermittlung mit der Wertstufe „0“ belegt. Dieser Wertstufe lässt sich entsprechend der Wertigkeit des Biotops ein

Kompensationsfaktor zwischen „0,0“ und „0,9“ zuordnen. Hierbei spielt die Biotopqualität die entscheidende Rolle.

Der Kompensationsfaktor wurde im mittleren Bereich, das heißt mit 0,5 eingestuft.

## **Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM) 9.3.2**

Artenarmes Dauergrünland oder Saatgrasland in intensiver Nutzung mit geringem oder fehlendem Kräuteranteil auf Mineralböden frischer Standorte. Brachliegende Flächen weisen weniger als 50 % Hochstauden auf.

Vegetationseinheiten:

Rasenschmielen-Quecken-Grasland, Knickfuchsschwanz-Quecken-Grasland, Bärenklau- Quecken-Grasland, Knaulgras-Grasland, Wiesenfuchsschwanz-Saatgrasland, Weidelgras-Saatgrasland

Charakteristische Pflanzenarten:

K: Achillea millefolium, Alopecurus pratensis, Capsella bursa-pastoris, Cardaminopsis arenosa, Convolvulus arvensis, Dactylis glomerata, Deschampsia cespitosa, Elytrigia repens, Heracleum sphondylium, Holcus lanatus, Leontodon autumnalis, Lolium perenne, Lolium multiflorum, Phleum pratense, Plantago major, Poa pratensis, Poa trivialis ssp. trivialis, Ranunculus repens, Stellaria media, Taraxacum sect. Ruderalia, Trifolium repens; in Flutrasenmulden: Agrostis stolonifera, Alopecurus geniculatus Alopecurus pratensis, Poa annua, Polygonum aviculare

**Als artenarmes Dauergrünland wurden die Flächen im nördlichen Teil des Plangebietes erfasst. Die Flächen werden regelmäßig gemäht und bestehen neben Weidelgras auch aus Schwingelarten, Quecke und Rispengräser.**

Intensivgrünland auf Mineralstandorten wird im Rahmen der Eingriffsermittlung mit der Wertstufe „1“ belegt. Dieser Wertstufe lässt sich entsprechend der Wertigkeit des Biotops ein Kompensationsfaktor zwischen „1,0“ und „1,5“ zuordnen. Hierbei spielt die Biotopqualität die entscheidende Rolle.

Der Kompensationsfaktor wurde im unteren Bereich, das heißt mit 1,0 eingestuft.

Nr.	Abk.	Biotop	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationsfaktor
09.3.02	GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	1.855	1	1,0
13.3.03	PER	Artenarmer Zierrasen	1.404	0	0,5
14.	O	Gebäude	436	0	0,0
14.7.08	OVP	Parkplatz, versiegelte Freifläche	406	0	0,0
		<b>Fläche gesamt:</b>	<b>4.101</b>		

## 1.1 Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Fläche: **696 m<sup>2</sup>** mögliche Versiegelung (0,375 x 1.855 m<sup>2</sup>)  
(GRZ 0,25 + 50 % zulässiger Überschreitung)

Biototyp (gem. Anlage 9 HzE M-V)	Flächen- verbrauch (m <sup>2</sup> )	Wert- stufe	(Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung) x Korrekturfaktor Freiraum- Beeinträchtigungsgrad	Flächen- äquivalent für Kompensation (m <sup>2</sup> )
9.3.2 GIM	696 vollversiegelte Grundfläche	1	(1,0 + 0,5) x 0,75 = 1,125	783
gesamt:	<b>696</b>		gesamt:	<b>783</b>

## 1.2 Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Fläche: **1.159 m<sup>2</sup>** nicht überbaubare Baufläche (0,625 x 1.855)

Biototyp (gem. Anlage 9 HzE M-V)	Flächen- verbrauch (m <sup>2</sup> )	Wert- stufe	Kompensations- erfordernis x Korrekturfaktor Freiraum- Beeinträchtigungsgrad	Flächen- äquivalent für Kompensation (m <sup>2</sup> )
9.3.2 GIM	1.159 Fläche mit Funktionsverlust	1	1,0 x 0,75 = 0,75	869
gesamt:	<b>1.159</b>		gesamt:	<b>869</b>

## 1.3 Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkungen)

keine

### 2. Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

#### 2.1 Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen der Wertstufe 4

keine

#### 2.2 Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 3 und überdurchschnittlichem Natürlichkeitsgrad

keine

### **3. Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen**

#### **3.1 Vorkommen von Arten mit großen Raumannsprüchen**

keine

#### **3.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen**

keine

### **4. Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen**

#### **4.1 Boden**

keine

#### **4.2 Wasser**

keine

#### **4.3 Klima / Luft**

keine

### **5. Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes**

keine

### **6. Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs**

Summe:	1.1	783 m <sup>2</sup>
	1.2	869 m <sup>2</sup>
	1.3	0 m <sup>2</sup>
	2.1	0 m <sup>2</sup>
	2.2	0 m <sup>2</sup>
	3.1	0 m <sup>2</sup>
	3.2	0 m <sup>2</sup>
	4.1	0 m <sup>2</sup>
	4.2	0 m <sup>2</sup>
	4.3	0 m <sup>2</sup>
	5.	0 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtsumme:</b>		<b>1.652 m<sup>2</sup></b>

Der Kompensationsflächenbedarf mit einem Flächenäquivalent von **1.652 m<sup>2</sup>** ist auszugleichen.

## C Geplante Maßnahmen für die Kompensation

### 1. Kompensationsmaßnahmen

#### Maßnahme M1 und M2 - Heckenpflanzung in der Plangebietsrandlage

Breite: 5,0 m  
 Länge: ca. 87 m (50 + 37 m)  
 Fläche: **436 m<sup>2</sup>** (250 + 186 m<sup>2</sup>)

- I Vegetationsmaßnahmen  
 I.4 Anpflanzung von Gehölzen, freiwachsenden Hecken und Waldsäumen  
 - mehrreihige Hecken mit Überhältern  
 - teilweise mit gleichzeitiger Entsiegelung

Wertstufe der Maßnahme gemäß Anlage 11 der Eingriffsregelung: **2**  
 Kompensationsfaktor: 2,0 - 3,5

Der Kompensationsfaktor wird aufgrund der Lage im mittleren Bereich mit „**2,5**“ angesetzt. Positiv wirken sich der Anschluss an vorhandene Gehölzflächen und die Pufferwirkung zum freien Landschaftsraum aus. Es entsteht damit eine zusammenhängende Gehölzfläche von 1.311 m<sup>2</sup>.

Naturschutzfachliche Maßnahme Lage / Standort Gegenwärtige Nutzung	Eigentümer Flurkataster	Teilfläche für Ersatz	(Biotopwertstufe) Kompensationswertzahl Kw	Leistungsfaktor Wf	Kompensationsflächenäquivalent (in m <sup>2</sup> KFA) A x Kw x Wf
Heckenpflanzung 436 m <sup>2</sup> Mehrreihig Breite 5,0 m	Innerhalb des Plangebietes	250	(2)	0,5	313
		186	2,5		233
		<b>436</b>			<b>546</b>

#### Zeitpunkt des Maßnahmebeginns:

Pflanzperiode nach Umsetzung der Baumaßnahme

Überhälter: 2x v., mit Ballen 175/200  
 Hainbuche (*Carpinus betulus*) 15 %  
 Stiel-Eiche (*Quercus robur*) 15 %

Sträucher: 3 Tr, verpflanzt ohne Ballen 60/100  
 Schlehe (*Prunus spinosa*) 30 %  
 Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*) 20 %  
 Hunds-Rose (*Rosa canina*) und Holunder 10 %  
 Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*) und Hasel 10 %

### **Sonstige Anforderungen**

- Wildschutzzaun mind. 1,6 m hoch bis zum Ende der Entwicklungspflege
- Entwicklungspflege 3 Jahre
- Pflanzabstand 1,0 m
- Reihenabstand 1,5 m
- Saum beidseitig 1,0 m

Das Flächenäquivalent der Kompensation auf der Planfläche beträgt **546 m<sup>2</sup>** (313 + 233 m<sup>2</sup>).

## **2. Bilanzierung**

In der Bilanzierung der möglichen Umweltauswirkungen sowie der Kompensationsmaßnahmen ist festzustellen, dass der Eingriff in Natur und Landschaft nicht vollständig realisiert werden kann. Es wird keine vollständige Kompensation erreicht.

Trotz Festsetzung einer sehr kleinen Grundflächenzahl von 0,25 verbleibt hinsichtlich der Kompensation des Eingriffs ein Defizit.