

Stadt Franzburg

## **Landschaftspflegerischer Fachbeitrag**

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

zur

**„Ergänzungssatzung der Stadt Franzburg“**

**für einen Bereich südwestlich der Ernst - Thälmann – Straße**



Abschließende Fassung Juli 2021



**USEDOM Projektentwicklungsgesellschaft mbH**

Strandstraße 1a, 17449 Trassenheide  
Tel. (038371)260-0, Fax (038371)26026

Carl-Heydemann-Ring 55, 18437 Stralsund  
Tel. (03831)6664924, Fax (03831)3035475

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. EINLEITUNG</b> .....	<b>1</b>
1.1 ANLASS UND BESCHREIBUNG DES UNTERSUCHUNGSRRAUMES .....	1
1.2 PLANINHALTE .....	2
1.3 AUFGABENSTELLUNG .....	2
1.4 SCHUTZGEBIETSERFORDERNISSE .....	3
<b>2. METHODIK DER EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG</b> .....	<b>4</b>
2.1 BEWERTUNG DER EINGRIFFE .....	4
2.2 ERMITTLUNG DES MULTIFUNKTIONALEN KOMPENSATIONSBEDARFS .....	4
2.3 ERMITTLUNG DES KOMPENSATIONSUMFANGS .....	8
2.4 GESAMTBILANZIERUNG (GEGENÜBERSTELLUNG EFÄ/ KFÄ) .....	9
<b>3. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG ZU DEN PLANUNGEN</b> .....	<b>10</b>
3.1 ERMITTLUNG DES MULTIFUNKTIONALEN KOMPENSATIONSBEDARFS .....	10
3.1.1 Ermittlung der betroffenen Biotope und Zuordnung eines Biotopwertes .....	10
3.1.2 Ermittlung des Lagefaktors .....	14
3.1.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen) .....	14
3.1.4 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung (mittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen) .....	15
3.1.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung .....	15
3.1.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs .....	16
3.2 ERMITTLUNG DES KOMPENSATIONSFLÄCHENÄQUIVALENTES DER AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN ....	17
<b>4. BELANGE DES GESETZLICHEN GEHÖLZSCHUTZES</b> .....	<b>18</b>

## **1. Einleitung**

### **1.1 Anlass und Beschreibung des Untersuchungsraumes**

Durch abgängige Bausubstanz sind im Ortskern der Stadt Franzburg, insbesondere im Bereich der Ernst-Thälmann-Straße, größere Baulücken entstanden. Dieses betrifft speziell die beräumten Grundstücke zwischen der Ernst-Thälmann-Straße 87 und 93.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Franzburg ist dieser Bereich als Wohnbaufläche gemäß § 1 Absatz 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen.

Die Stadt möchte verbindliche planungsrechtliche Voraussetzungen für die Baulückenschließung schaffen, die der Erhaltung und Aufwertung des Stadtgefüges dienen und zur Umsetzung der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsziele beitragen.

Die Stadt Franzburg hat als geeignetes Planungsinstrument die Aufstellung einer Ergänzungssatzung gewählt. Aufgrund der standörtlichen Situation mit der prägenden Umgebungsbebauung können im Rahmen einer Ergänzungssatzung mit dem hierfür zur Verfügung stehenden Festsetzungsrahmen die notwendigen Voraussetzungen zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen geschaffen werden.

Das unbebaute Areal entlang der Ernst-Thälmann-Straße stellt sich derzeit als innerörtliche Grünfläche dar, die kontinuierlich einer Mahd unterzogen wird, um keine ortsbildbildenden Konflikte hervorzurufen. Eingestreut in die Grünfläche sind einzelne ältere Obstgehölze. Mittig der für eine Bebauung vorgesehenen Fläche befindet sich ein Lagerplatz für Bauschutt, der wallartig angelegt ist und zwischenzeitlich rudernale Artenbestände des gestörten Standortes aufweist. Teilweise sind auch im Zuge der natürlichen Sukzession einzelne Gehölze aus Ahorn, Holunder und Kastanien gewachsen.

Entlang der Ernst-Thälmann-Straße befinden sich zu den Baugrundstücken hin gepflegte Rabatten mit Rosen, Lavendel und Storchschnabel sowie einzelnen Ziergehölzen.

Die bereits bebauten Flurstücke 27/304, 27/136 der Flur 1 Gemarkung Franzburg und Flurstück 13/10 der Flur 1 Gemarkung Neubauhof befinden sich nördlich der geplanten Baugrundstücke. Eine Abgrenzung der Wohngrundstücke bilden Hecken und einzelne Ziergehölze aus Forsythien und Jasmin. Die westliche bzw. südwestliche Grenze des Baugebietes bilden Hecken aus Lebensbäumen, die teilweise in das Plangebiet hineinreichen.

## **1.2 Planinhalte**

Im Gestaltungskonzept des Städtebaulichen Rahmenplanes wird für das Plangebiet durch Neubebauung eine straßenbegleitende ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung vorgeschlagen. Zur Schließung der Raumkante zur Ernst-Thälmann-Straße ist eine Bebauung mit vier Hauptgebäuden möglich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Aus städtebaulichen Gründen wurde festgelegt, dass Hauptgebäude ausschließlich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen als einreihige Bebauung zur Ernst-Thälmann-Straße zugelassen werden.

Aufgrund der Kleinteiligkeit des Gebietes, der Grundstückszuschnitte, möglichen Bautiefen sowie der Festsetzung der traufständigen einreihigen Bebauung entlang der Ernst-Thälmann-Straße ist ein ausreichendes Regelungsmaß zur Erreichung der städtebaulichen Qualität gegeben.

Entsprechend dem Verkehrskonzept des Städtebaulichen Rahmenplanes wurde im Bereich des Plangebietes bereits der Fußgängerbereich mit Längsparkplätzen mit Klein- und Verbundpflaster neu befestigt und eine Baumreihenbepflanzung angelegt.

Um den Eingriff in die neu angelegten öffentlichen Freianlagen so gering wie möglich zu halten, ist die örtliche Einordnung der Grundstückszufahrten in Abstimmung mit den zuständigen Behörden vorzunehmen.

Die baulich nicht genutzten Flächen sind als Vor-, Wohn- oder Nutzgärten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Mit der Festsetzung zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen wird die Qualität der künftigen Wohnbebauung, die maßgeblich durch das Verhältnis von versiegelten Flächen und Vegetationsflächen bestimmt wird, aufgewertet.

## **1.3 Aufgabenstellung**

Gemäß der Stellungnahme der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen ist im Rahmen des Planverfahrens zur Ergänzungssatzung die Eingriffsregelung abzarbeiten. Dieses bedeutet, dass die sich mit der zulässigen Bebauung ergebenden Eingriffe zu ermitteln und das sich daraus ergebende Kompensationserfordernis abzuleiten sind. Die Errichtung baulicher Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundstücken sowie Versiegelungen von Flächen von mehr als 300 m<sup>2</sup> stellt gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 12 NatSchAG M-V einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Die Eingriffe werden in Anwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt M-V (2018) ermittelt und den Ausgleichsmaßnahmen in Kompensationsflächenäquivalenten gegenübergestellt. Können die Eingriffe durch geeignete Maßnahmen im Bereich des Bauvorhabens nicht ausgeglichen werden, sind Ersatzmaßnahmen festzulegen.

Gemäß der Stellungnahme der zuständigen Naturschutzbehörde zur Entwurfsfassung Mai 2021 ist bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung auch der Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V zu berücksichtigen.

#### **1.4 Schutzgebietserfordernisse**

Das Bauvorhaben wird außerhalb von nationalen und internationalen Schutzgebietskulissen umgesetzt.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V kommen im Plangeltungsbereich nicht vor.

Auch gesetzlich geschützter Baumbestand gemäß § 18 NatSchAG M-V wurde im Rahmen der Kartierung des Plangebietes nicht vorgefunden. Die Stadt Franzburg verfügt über keine Baumschutzsatzung. Bei den im Bereich der Bauschuttlagerung erfassten Bäumen handelt es sich um durch natürliche Sukzession entstandenen Gehölzaufwuchs von Ahorn und Kastanien. Stammumfänge von mehr als 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m, werden nicht erreicht.

Im nördlichen Teil der Baufläche wurden einzelne ältere Obstbäume (Birne und Kirsche) erfasst. Obstbäume unterliegen nicht dem gesetzlichen Gehölzschutz. Da die Bäume bereits Schädigungen und eine nachlassende Vitalität aufweisen, wurden sie nicht mit einem Erhaltungsgebot unterlegt. Es wird jedoch empfohlen, die Bäume weitgehend in die Gestaltung der Gartenflächen einzubeziehen.

## 2. Methodik der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Methodik zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt entsprechend den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt M-V (HzE) in der Neufassung von Juni 2018. Die Kartierung des Bestandes und die Zuordnung der Vegetationsflächen zu den Biotoptypen wurde auf der Grundlage der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH- Lebensraumtypen“ des LUNG Mecklenburg- Vorpommern (2013) vorgenommen. Die Bewertung der Biotope erfolgt gemäß Anlage 3 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ in der Neufassung von Juni 2018.

Im Folgenden werden die Arbeitsschritte zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs dargestellt.

### 2.1 Bewertung der Eingriffe

Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist zwischen einem multifunktionalen und einem additiven Kompensationsbedarf zu unterscheiden.

Bei der Ermittlung des **multifunktionalen Kompensationsbedarfs** sind Funktionen von allgemeiner Bedeutung betroffen. Es gehen neben der Biotopausstattung auch die abiotischen Naturhaushaltfaktoren, wie Boden, Wasser, Klima/ Luft sowie das Landschaftsbild ein.

Sind Schutzgüter mit Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung betroffen, ist der **additive Kompensationsbedarf** zu ermitteln. Hierbei sind die jeweils beeinträchtigten Funktionen im Einzelnen zu erfassen und zu bewerten, wodurch sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf ergibt. Die Funktionen von besonderer Bedeutung sind der Anlage 1 der HzE zu entnehmen.

### 2.2 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Die sich im Vorhabensbereich befindenden Biotope sind zu erfassen und zu bewerten. Grundlage für die Biotopzuordnung bildet die „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen“ des LUNG M-V (2013).

Bei UVP- pflichtigen Vorhaben ist neben der Ermittlung des Biotoptyps eine differenzierte floristische und faunistische Kartierung vorzunehmen. Auch wenn das Vorkommen von Rote-Liste-Arten nicht ausgeschlossen werden kann bzw. ein Biotop mit der Wertstufe 3 und einer Flächengröße ab 0,5 ha betroffen ist, ist eine konkrete Bestandserfassung vorzunehmen.

Der Kompensationsbedarf ist als **Eingriffsflächenäquivalent in m<sup>2</sup>** (m<sup>2</sup> EFÄ) anzugeben. Er ergibt sich aus folgenden Faktoren:

• **Ermittlung des Biotopwertes**

Für den betroffenen Biotoptyp ist aus Anlage 3 der HzE die naturschutzfachliche Wertigkeit, die unter Berücksichtigung der Faktoren „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ abgeleitet wurde, zu entnehmen.

Maßgeblich ist der jeweils höchste Wert für die Einstufung. Jeder Wertstufe ist, mit Ausnahme der Wertstufe 0, ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet. Diese Zuordnung ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Wertstufe (nach Anlage 3)	Durchschnittlicher Biotopwert
0	1 – Versiegelungsgrad *
1	1,5
2	3
3	6
4	10
*Bei Biotoptypen mit der Wertstufe „0“ ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach o.a. Formel zu berechnen.	

Werden Biotope mit der Wertstufe 0 bewertet, ergibt sich der durchschnittliche Biotopwert aus der Differenz des Wertes 1 und dem Versiegelungsgrad.

Bei UVP- pflichtigen Vorhaben, bei der direkten Betroffenheit von gesetzlich geschützten Biotopen sowie von Biotopen mit einer Wertstufe größer als 3 und einer Fläche von 0,5 ha ist nicht der durchschnittliche Biotopwert zum Ansatz zu bringen. Hier erfolgt die Bewertung gemäß Anlage 4 der HzE wie folgt:

Wertstufe	Unterer Biotopwert	Durchschnittlicher Biotopwert	Oberer Biotopwert
1	1	1,5	2
2	2	3	4
3	4	6	8
4	8	10	12

Die Maßstäbe für die Zuordnung zu dem unteren, durchschnittlichen und oberen Biotopwert sind der Anlage 4 der HzE zu entnehmen.

- **Ermittlung des Lagefaktors**

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotope in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt. Die Zuordnung wird wie folgt vorgenommen:

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	0,75
> 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,25
innerhalb von Natura 2000-Gebieten, Biosphärenreservaten, LSG, Küsten- und Gewässerschutzstreifen, landschaftlichen Freiräumen der Wertstufe 3 (1.200 ha bis 2.399 ha)	1,25
innerhalb von NSG, Nationalparks, landschaftlichen Freiräumen der Wertstufe 4 (>2400 ha)	1,50
*als Störquellen gelten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelte ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks	

Der Lagefaktor ist entsprechend der konkreten Betroffenheit differenziert zu ermitteln. Beträgt in einem Schutzgebiet der Abstand zu einer Störquelle weniger als 100 m, ist der Lagefaktor um einen Wert von 0,25 zu reduzieren.

- **Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen)**

Das Eingriffsflächenäquivalent für Biotope, die durch den Eingriff beseitigt oder verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich aus der Multiplikation folgender Faktoren:

Fläche des betroffenen Biototyps (m <sup>2</sup> )	X	Biotopwert des betroffenen Biototyps	X	Lagefaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m <sup>2</sup> EFÄ)
--	---	--------------------------------------	---	------------	---	--

- **Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen)**

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung). Werden gesetzlich geschützte Biotope oder Biototypen ab einer Wertstufe 3 mittelbar beeinträchtigt, ist dieses bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs zu berücksichtigen. Die Funktionsbeeinträchtigungen nehmen mit einer größeren Entfernung zum Eingriffsort ab, so dass Wirkzonen unterschieden werden und ihnen ein Wirkfaktor zugeordnet wird.

Wirkzone	Wirkfaktor
I	0,50
II	0,15

Die Eingriffstypen und die zu berücksichtigenden Wirkbereiche sind der Anlage 5 der HzE zu entnehmen.

Die Funktionsbeeinträchtigung wird wie folgt ermittelt:

Fläche (m <sup>2</sup> ) des beeinträchtigten Biotoptyps	X	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps	X	Wirkfaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung (m <sup>2</sup> EFÄ)
--	---	---------------------------------------	---	------------	---	---

#### • Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Neben der Beseitigung der Biotope sind auch Versiegelungen und Überbauungen von Flächen als Beeinträchtigungen von abiotischen Schutzgütern in die Ermittlung des Kompensationsbedarfs einzustellen. Es sind biotopunabhängig die teil-/ vollversiegelten bzw. überbauten Flächen in m<sup>2</sup> zu ermitteln. Die Teilversiegelungen von Böden werden mit einem Zuschlag von 0,2, die Vollversiegelungen mit einem Zuschlag von 0,5 berücksichtigt.

Das Eingriffsflächenäquivalent für Versiegelungen und Überbauungen wird wie folgt berechnet:

teil-/ vollversiegelte bzw. überbaute Fläche (m <sup>2</sup> )	X	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung (0,2 bzw. 0,5)	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung (m <sup>2</sup> EFÄ)
--	---	---	---	---

#### • Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Der **multifunktionale Kompensationsbedarf (m<sup>2</sup> EFÄ)** ergibt sich aus der Addition des:

- Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung
- Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen
- Eingriffsflächenäquivalents für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung.

- **Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen**

Kompensationsmindernde Maßnahmen sind Maßnahmen, die positive Wirkungen für den Naturhaushalt haben, was zu einer Minderung des ermittelten Kompensationsbedarfs führt. Eine Beschreibung und Bewertung der Maßnahmen erfolgen in Anlage 6 der HzE.

### 2.3 Ermittlung des Kompensationsumfangs

Die zur Kompensation des Eingriffs anerkannten Maßnahmen sowie ihre Bewertungen sind dem Maßnahmenkatalog in der Anlage 6 der HzE zu entnehmen. Die ökologische Aufwertung ergibt sich aus dem voraussichtlich ökologischen Zustand einer Maßnahme 25 Jahre nach Ersteinrichtung.

Der Kompensationswert setzt sich aus einer Grundbewertung (1,0 – 5,0) und einer Zusatzbewertung (0,5 – 2,0) zusammen. Die Zusatzbewertung führt zu einer Erhöhung des Kompensationswertes, wenn weitere Anforderungen bei der Umsetzung der Maßnahme erfüllt werden.

Das Kompensationsflächenäquivalent in m<sup>2</sup> (m<sup>2</sup> KFÄ) ergibt sich aus dem Kompensationswert und der Flächengröße der Maßnahme.

Fläche der Maßnahme (m <sup>2</sup> )	X	Kompensationswert der Maßnahme	=	Kompensationsflächen- äquivalent (m <sup>2</sup> KFÄ)
--	---	-----------------------------------	---	--

- **Entsiegelungszuschlag**

Bei Entsiegelungen von Flächen und Gebäudeabbrüchen wird ein Entsiegelungszuschlag von 0,5 bis 3,0 auf den Wert der Kompensationsmaßnahme gemäß Anlage 6 der HzE gewährt.

- **Lagezuschlag**

Bei der Bewertung der Kompensationsmaßnahmen werden Lagezuschläge berücksichtigt. Diese betragen 10% bei einer Lage der Kompensationsmaßnahme in einem Nationalpark/ Natura 2000-Gebiet/ landschaftlichen Freiraum Stufe 4, 15% bei einer vollständigen Lage in einem Naturschutzgebiet und 25%, wenn die Kompensationsmaßnahme der Erreichung des günstigen Erhaltungszustandes eines FFH-LRT oder der Erreichung eines guten ökologischen Zustandes gemäß WRRL im betreffenden Gewässerabschnitt dient.

- **Berücksichtigung von Störquellen**

Befindet sich die geplante Kompensationsmaßnahme in der Nähe zu einer Störquelle, kann diese nicht ihre vollständige Funktionsfähigkeit erreichen. Die verminderte Funktionsfähigkeit einer Maßnahme wird durch einen Leistungsfaktor berücksichtigt und führt zu einer Minderung des Kompensationswertes.

Der Leistungsfaktor ergibt sich aus der Differenz 1 und dem jeweiligen Wirkfaktor. Dieser ist differenziert je nach der Lage in einer Wirkzone zu ermitteln:

Wirkzone	Leistungsfaktor (1-Wirkfaktor)
I	0,50
II	0,85

Das **Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ)** der Ausgleichsmaßnahme ergibt sich aus der folgenden multiplikativen Verknüpfung:

Fläche der Kompensationsmaßnahme (m <sup>2</sup> )	X	Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung + Zusatzbewertung + Entsiegelungszuschlag + Lagezuschlag)	X	Leistungs-faktor	=	Kompensationsfläche n-äquivalent (m <sup>2</sup> KFÄ)
--	---	--	---	------------------	---	---

## 2.4 Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ/ KFÄ)

Der Umfang der Kompensationsmaßnahmen muss dem auf der Eingriffsseite ermittelten Kompensationsbedarf entsprechen. Damit kann von einer vollständigen Kompensation des Eingriffs ausgegangen werden.

### 3. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu den Planungen

#### 3.1 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Die geplante Bebauung auf den Flurstücken 27/137, 27/238, 27/300, 27/302, 27/306 und 27/307, Flur 1 der Gemarkung Franzburg bewirkt Verluste von vorwiegend siedlungstypischen Biotopen, die von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung sind. Eine Erfassung des Biotopbestandes erfolgte im April des Jahres 2021.

Es sind nur Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes betroffen, die von allgemeiner Bedeutung sind. Somit kann für das Planvorhaben die Methodik zur Ermittlung des **multifunktionalen Kompensationsbedarfs** Anwendung finden.

##### 3.1.1 Ermittlung der betroffenen Biotope und Zuordnung eines Biotopwertes

Im Zuge der Ermittlung des Kompensationsbedarfs sind vom Vorhaben betroffene bzw. sich im Wirkungsbereich des Vorhabens befindende **Biotope** gemäß der Kartieranleitung des LUNG M-V zu ermitteln und ihnen ein Biotopwert zuzuordnen. Da lediglich Biotope von untergeordneter naturschutzfachlicher Bedeutung betroffen sind, ist der in Anlage 3 der HzE zu den Biotoptypen aufgeführte **durchschnittliche Biotopwert** zu berücksichtigen. Die Biotopbewertung ist der folgenden tabellarischen Darstellung zu entnehmen. Die Biotope der bebaubaren Grundstücke, für die sich somit eine unmittelbare Betroffenheit ergibt, wurden in der Tabelle fett unterlegt.

Code	Biotoptyp	§1)	Reg <sup>2)</sup>	Gef <sup>3)</sup>	Wert- stufe	durchschnittlicher Biotopwert
PHY	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten		0	0	0	1,0
<b>PEG</b>	<b>Artenreicher Zierrasen</b>		<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1,5</b>
<b>PEB</b>	<b>Beet / Rabatte</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1,0</b>
PGB	Hausgarten mit Großbäumen		2	0	2	3,0
PGZ	Ziergarten		0	0	0	1,0
<b>OSM</b>	<b>Kleiner Müll- und Schutzplatz</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,8</b>

<sup>1)</sup> §20/§30/FFH – nach §20 NatSchAG M-V bzw. §30 BNatSchG gesetzlich geschützt/ FFH-Lebensraumtyp

<sup>2)</sup> Reg – Regenerationsfähigkeit nach Anlage 3 HzE LUNG M-V(2018)

<sup>3)</sup> Gef – Gefährdungsgrad nach Anlage 3 HzE LUNG M-V (2018)

\* Selbst gewählte Biotopkategorie

Die von der geplanten Bebauung unmittelbar betroffenen und in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellten Biotope wurden in einem Bestands- und Konfliktplan in der Anlage des Fachgutachtens dargestellt.

Der bebaubare Planbereich wird vorwiegend von Grünflächen des Siedlungsbereiches geprägt. Diese werden zur Vermeidung von Konflikten für das Ortsbild einer kontinuierlichen Mahd unterzogen. In einigen Teilbereichen ist eine fortschreitende Ruderalisierung zu erkennen, die durch Pflegemaßnahmen begrenzt bleibt. Dieses betrifft u.a. Flächen, in denen z.B. *Giersch* (*Aegopodium podagraria*) zur Ausprägung kommt. Das vorhandene Arteninventar der Grünflächen wurde im Rahmen der Kartierungen im April 2021 erfasst und der Bestand auf dieser Grundlage dem Biotoptyp **Artenreicher Zierrasen (PEG)** zugeordnet.

Gemäß Anlage 3 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wird der Biotoptyp der Wertstufe 1,0 zugeordnet. Damit geht gemäß Pkt. 2.1 des Bewertungsmodells ein **durchschnittlicher Biotopwert von 1,5** in die Berechnung des Eingriffs ein.



Foto 1: Die bebaubaren Grundstücke sind hauptsächlich von gepflegten Rasenvegetationen geprägt. Der Artenbestand weist neben dominierenden Grasarten verschiedene Krautvegetationen auf, so dass eine Zuordnung zum Biotoptyp Artenreichen Zierrasen begründet werden kann.

Mittig der Baufläche befindet sich eine Lagerfläche mit Bauschuttrückständen. Es handelt sich hierbei um Abbruch ehemaligen Gebäudebestandes. Der Bauschutt ist wallartig angelegt und weist im Zuge der natürlichen Sukzession einen Bewuchs mit ruderalen Stauden und Gehölzen, die solcherart gestörte und trockene

Standorte bevorzugen. Neben *Brennesselfluren* wurden ruderale Zeigerarten, wie *Nachtkerze* (*Oenothera spec.*) vorgefunden. Als Gehölzinitiale wurden randständig des Bauschuttwalls *Schwarzer Holunder* (*Sambucus nigra*), *Gemeine Esche* (*Fraxinus excelsior*), *Kirsche* (*Prunus spec.*), *Gewöhnliche Rosskastanie* (*Aesculus hippocastanum*) und *Ahorn* (*Acer spec.*) erfasst.

Da es sich um einen Lagerplatz für Bauschutt handelt, wurde dieses für die Zuordnung zum Biotoptyp zugrunde gelegt. Gemäß Kartieranleitung des Landes MV entspricht dies dem Biotoptyp **Kleiner Müll- und Schuttplatz (OSM)**. Der Biotoptyp wird gemäß Anlage 3 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ der Wertstufe 0 zugeteilt. In die Ermittlung des durchschnittlichen Biotopwerts geht maßgeblich der Versiegelungsgrad ein. Man kann hier von einer vollständigen Versiegelung des Bodens ausgehen, jedoch wurde der sich bereits entwickelte Vegetationsbestand bei der Biotopbewertung berücksichtigt. In die Berechnung des Eingriffs wurde ein **durchschnittlicher Biotoptyp von 0,8** eingestellt.



Foto 2: Diese sich wallartig erstreckende Bauschuttablagerung befindet sich mittig des Plangebietes. Teilweise kommt ruderaler Vegetationsbestand, auch ruderale Gehölzarten wie Holunder, zur Ausprägung.

Entlang der Gehweges der Ernst-Thälmann-Straße wurden unter gestalterischen Aspekten Rabatte mit *Rosen* (*Rosa spec.*), *Lavendel* (*Lavendula spec.*) und *Storchnabel* (*Geranium spec.*) gepflanzt.

Möglicherweise sind zur Einordnung der Grundstückszufahrten Verluste dieser Siedlungsbiotope erforderlich. Dies wurde bei der Bilanzierung des Eingriffs

berücksichtigt, wobei die Flächeninanspruchnahme gering bleibt. Der Vegetationsbestand wurde dem Biotoptyp **Beete/Rabatte (PEB)** der Kartieranleitung zugeordnet. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist der Bestand von untergeordneter Bedeutung und wird mit der Wertstufe 0 bewertet. In die Bilanzierung des Eingriffs wird gemäß Pkt. 2.1 des Bewertungsmodells ein **durchschnittlicher Biotopwert von 1,0** eingestellt.



Foto 3: Entlang des Gehweges der Ernst-Thälmann-Straße wurden unter gestalterischen Gesichtspunkten Rabatte mit Rosen gepflanzt. Diese wurden mit Lavendel und Storchschnabel ergänzt.

Nachrichtlich, ohne dass Eingriffe für den Biotopbestand zu erwarten ist, wurden sowohl im Konfliktplan als auch in die Beschreibung weitere folgende Biotoptypen aufgeführt.

Im nördlichen Plangebietsbereich befindet sich in Angrenzung zu den bereits bebauten Grundstücken eine Gehölzfläche aus *Forsythien* (*Forsythia x intermedia*). Es handelt sich hierbei um ein Siedlungsgehölz, welches freiwachsend ist und somit als **Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten (PHY)** kartiert wurde. Das Biotop ist von untergeordneter naturschutzfachlicher Bedeutung und wird der Wertstufe 0 zugeteilt. Daraus ergibt sich ein **durchschnittlicher Biotopwert von 1,0**. Aus gestalterischer Sicht bildet dieses Gebüsch insbesondere im Frühjahr mit leuchtenden Blütenfarben ein schönes Augenmerk.

Das Flurstück 27/136 ist mit einem Wohngebäude und Nebenanlagen bebaut und mit Heckenpflanzungen umgeben. Die Freiflächen sind mit Beeten und Rabatten, Rasenflächen und Ziergehölzen begrünt. In Richtung der Straße befindet sich im

Hangbereich eine Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), die einen Stammumfang von weniger als 100 cm aufweist. Als weitere Gehölze entlang der Grundstücksgrenze zur Straße hin befindet sich Aufwuchs von *Essigbaum* (*Rhus spec.*), der sich ungehindert entwickelt und mehrere Gehölzinitiale gebildet hat.

Im Hausgarten wurden zudem Birke (*Betula pendula*) und Kiefern (*Pinus spec.*) erfasst. Der Baumbestand wird dem Hausgartenbereich zugeordnet. Demzufolge erfolgte eine Kartierung der unbebauten Grundstücksflächen als **Hausgarten mit Großbäumen (PGB)**. Der Biotopbestand wird der Wertstufe 2 zugeteilt, so dass sich daraus ein **durchschnittlicher Biotopwert von 3,0** ergibt.

Die Flurstücke 27/304, Flur 1 Gemarkung Franzburg und 13/10, Flur 1 Gemarkung Neubauhof weisen neben der vorhandenen Bebauung vorwiegend Ziergarten mit Rasen und einzelnen Ziergehölzen auf. Für den Bestand der unbebauten Grundstücksflächen erfolgte eine Zuordnung gemäß der Kartieranleitung zu **Ziergarten (PGZ)**. Dieser Biotopbestand wird aus naturschutzfachlicher Sicht der Wertstufe 0 zugeordnet, woraus sich ein **durchschnittlicher Biotopwert von 1,0** ergibt.

### 3.1.2 Ermittlung des Lagefaktors

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotope in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt.

Das Plangebiet schließt unmittelbar an die Ernst-Thälmann-Straße an. Es kann gemäß Pkt. 2.2 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ ein Lagefaktor von 0,75 berechnet werden, da von der Straße unmittelbare Störwirkungen ausgehen.

### 3.1.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen)

Dem Bestands- und Konfliktplan im Anhang des Fachgutachtens sind die in die Bilanzierung der unmittelbaren Wirkungen durch Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung eingestellten Biotopflächen zu entnehmen.

Da mit der geplanten Bebauung auf den bisher unbebauten Grundstücksflächen eine Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung zu erwarten ist, wird dieses in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellt. Die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Vor-, Wohn- oder Nutzgärten (angenommener durchschnittlicher Biotopwert von 1,0) führt zu einer Biotopveränderung der derzeit vorzufindenden Zierrasenvegetationen, die einen durchschnittlichen Biotopwert von 1,5 haben. Demzufolge ist in Umsetzung der Planungen von einem

Funktionsverlust und einer Biotopminderung auszugehen, die eine entsprechende Kompensation erforderlich macht.

Die Bilanzierung des Eingriffsflächenäquivalentes für Biotopbeseitigung und Biotopveränderung stellt sich wie folgt dar:

Biotop- typ	Fläche des Biotops (m <sup>2</sup> )	Wert- stufe	Durchschnitt- licher Biotopwert	Lage- faktor	Wirk- faktor	Eingriffsflächen- äquivalent (m <sup>2</sup> EFÄ)
<b>Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung</b>						
PEG	2.070,0	1	1,5	0,75	1,0	2.328,8
PEB	30,0	0	1,0	0,75	1,0	22,5
OSM	300,0	0	0,8	0,75	1,0	180,0
<b>Ges.</b>	<b>2.400,0</b>					<b>2.531,3</b>

### 3.1.4 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung (mittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen)

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe gelegene naturschutzfachlich hochwertige Biotope (gesetzlich geschützte Biotope, Biotope mit der Wertstufe 3) mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), so dass sie nur noch eingeschränkt funktionsfähig sind.

Laut der Recherche der LINFOS-Daten des LUNG M-V befinden sich im Wirkungsbereich des Vorhabens keine gesetzlich geschützten Biotope bzw. Biotope mit einer Wertstufe von 3,0. Damit sind keine mittelbaren Beeinträchtigungen bedeutsamen Biotopbestandes zu erwarten.

### 3.1.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Neben der Beseitigung der Biotope sind auch Versiegelungen und Überbauungen von Flächen als Beeinträchtigungen von abiotischen Schutzgütern in die Ermittlung des Kompensationsbedarfs einzustellen. Es sind biotopunabhängig die teil-/ vollversiegelten bzw. überbauten Flächen in m<sup>2</sup> zu ermitteln. Die Teilversiegelungen von Böden werden mit einem Zuschlag von 0,2, die Vollversiegelungen mit einem Zuschlag von 0,5 berücksichtigt.

Im Städtebaulichen Rahmenplan ist das Plangebiet als Besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO ausgewiesen. In Besonderen Wohngebieten ist gemäß § 17 BauNVO die zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl mit 0,6 festgelegt. Es wurde bei der Bilanzierung der zu erwartenden Versiegelungen der bebaubaren Grundstücke von einer Überbauung der Grundstücksflächen von maximal 60%

ausgegangen. Die Gesamtfläche der in die Berechnung des Eingriffs eingestellten Baugrundstücke beträgt ca. 2.400 m<sup>2</sup>.

Unter Berücksichtigung eines Zuschlages von 0,5 auf die versiegelte Fläche ergibt sich für Versiegelungen ein zusätzlicher Eingriff, der wie folgt ermittelt wurde:

teilversiegelte Fläche (m <sup>2</sup> )	vollversiegelte Fläche (m <sup>2</sup> )	Zuschlag Teilversiegelung	Zuschlag Vollversiegelung	Eingriffsflächenäquivalent für Versiegelungen (m <sup>2</sup> EFÄ)
<b>Versiegelungen und Überbauungen</b>				
zulässige überbaubare Grundstücksfläche GRZ 0,4 (zzgl. Überschreitung)				
	1.440,0		0,5	720,0
<b>Eingriffsflächenäquivalent Versiegelungen gesamt</b>				<b>720,0</b>

### 3.1.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

In die Bilanzierung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes wurden die sich mit der Biotopbeseitigung bzw. -veränderung sowie mit den Versiegelungen angenommenen Eingriffe eingestellt. Daraus ergibt sich folgende Berechnung:

	m <sup>2</sup> EFÄ
Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung	2.531,3
Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung	0,0
Eingriffsflächenäquivalent für Voll-/ Teilversiegelungen	720,0
<b>multifunktionaler Kompensationsbedarf</b>	<b>3.251,3</b>

Mit der zulässigen Bebauung im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung der Stadt Franzburg ergibt sich ein multifunktionaler Kompensationsbedarf in Höhe von **3.251 EFÄ/m<sup>2</sup>** (Eingriffsflächenäquivalenten).

#### • Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen / Korrektur Kompensationsbedarf

Als kompensationsmindernde Maßnahmen sind Maßnahmen zu benennen, die eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt haben und somit zu einer Minderung des Kompensationsbedarfs führen. Kompensationsmindernde Maßnahmen gemäß Anlage 6 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V können in Anbetracht des geplanten Vorhabens und unter Berücksichtigung der standörtlichen Situation bei der Bilanzierung des Kompensationserfordernisses nicht einberechnet werden.

### 3.2 Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalentes der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Nachdem der Eingriff ermittelt worden ist, werden Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen, die geeignet sind, einen Ausgleich zerstörter und beeinträchtigter Werte wieder herzustellen.

In der Anlage 6 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (2018) wurde ein Katalog mit Maßnahmen aufgenommen, die als Ausgleichsmaßnahmen anerkannt werden bzw. mit Kriterien unterlegt, die für eine Anrechenbarkeit zu erfüllen sind.

Im Plangebiet ist aufgrund der Grundstückszuschnitte die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen entsprechend den Anforderungen des Maßnahmenkataloges nicht möglich. Die Pflanzung von Einzelbäumen entlang der Ernst-Thälmann-Straße zum Zwecke des Ausgleichs ist nicht vorgesehen, zumal hier bereits Grünmaßnahmen umgesetzt wurden. Um den zukünftigen Grundstückseigentümern Freiheiten bei der Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen einzuräumen, wurden Vorgaben zur Pflanzung von Einzelbäumen nicht gemacht. Es kann allerdings davon ausgegangen werden, dass gemäß der Festsetzung zur Begrünung der Freiflächen Gehölzpflanzungen, zumeist von Zier- und Obstgehölzen, vorgenommen werden und damit die Wohnqualität gesteigert wird.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB kann der Kompensationsbedarf auch außerhalb des Plangebietes durch Ersatzmaßnahmen beglichen werden. Die Stadt Franzburg hat sich für eine Ablösung von Ökopunkten aus dem Ökokonto „Naturwald Langenhanshäger Holz“ (VR-016) entschieden, welches sich wie der Eingriff in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ befindet.

Die Stadt Franzburg hat mit dem Eigentümer des Ökokontos eine vertragliche Vereinbarung getroffen und die Kosten für die Ablösung der **3.251 EFÄ** übernommen. Die Kosten werden auf die zukünftigen Bauherren übertragen. Nach einer Berechnung des Gesamt-Kompensationsflächenäquivalentes von 3.251 EFÄ bezogen auf eine Grundstücksfläche von 2.400 m<sup>2</sup> ergibt sich je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Kompensationserfordernis von 1,35 EFÄ (Eingriffsflächenäquivalenten).

Gemäß Zahlungsnachweis wurde das Abbuchungsprotokoll erstellt und liegt nunmehr der zuständigen Naturschutzbehörde vor.

Mit der Ablösung der Ökopunkte aus dem benannten Ökokonto kann die Kompensation der sich mit der zulässigen Bebauung im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung der Stadt Franzburg ergebenden Eingriffe nachgewiesen werden.

#### **4. Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes**

Die Stadt Franzburg verfügt nicht über eine Baumschutzsatzung, so dass der gesetzliche Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V anzuwenden ist.

Bäume mit einem Stammumfang > 1,00 m (gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden) sind gemäß §18 NatSchAG M-V geschützt. Dies gilt u.a. nicht für

1. Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen sowie
2. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie.

Wie bereits bei den Biotopbeschreibungen in den vorausgehenden Kapiteln erwähnt, wurden auf den bebaubaren Grundstücksflächen keine Bäume erfasst, die den Kriterien des gesetzlichen Gehölzschutzes entsprechen. Bei dem vorkommenden Baumbestand handelt es sich um ältere Obstbäume (Birne und Kirsche) sowie um durch natürliche Sukzession entstandenen Aufwuchs von Ahorn in den Randbereichen der bestehenden Bauschuttalagerungen.

Die Obstbäume befinden sich außerhalb der in der Ergänzungssatzung ausgewiesenen Baugrenzen. Es wurde aufgrund des Alters der Bäume und vorliegender Schädigungen auf ein Erhaltungsgebot für den Baumbestand verzichtet. Es wird jedoch empfohlen, die Bäume in die Gestaltung des Hausgartens aufzunehmen.

Gemäß der Stellungnahme der zuständigen Naturschutzbehörde ist für die Bäume, die nicht den Kriterien des gesetzlichen Gehölzschutzes entsprechen und nicht mit einem Erhaltungsgebot unterlegt sind, der Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V anzuwenden. Gemäß diesem sind Bäume mit einem Stammumfang ab 50 cm geschützt und erfordern bei Fällung eine Kompensation.

Die aus den benannten Gründen nicht zum Erhalt festgesetzten Obstbäume und der Ahorn sind gemäß Aussage der Naturschutzbehörde als zu fällende Bäume zu betrachten. Der Baumschutzkompensationserlass sieht bei der Fällung von Einzelbäumen mit Stammumfängen von 50 cm bis 150 cm eine Kompensation im Verhältnis 1:1 vor. Damit sind für die drei Bäume auch drei Ersatzpflanzungen nachzuweisen.

Zur Sicherung der Ersatzpflanzungen im Bereich der bebaubaren Grundstücksflächen wurde folgende textliche Festsetzung gemäß Ergänzungssatzung getroffen:

**(2)**

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung sind drei Bäume der folgenden Artenauswahl mit der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Bei den zu pflanzenden Bäumen handelt es sich um Ersatzpflanzungen für Baumfällungen im Plangeltungsbereich.

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
<i>Acer campestre</i>	Feld- Ahorn
<i>Aesculus x carnea</i>	Rotblühende Kastanie
<i>Betula pendula</i>	Weiß- Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hain- Buche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Malus floribunda</i>	Vielblütiger Apfel
<i>Malus in Sorten</i>	Apfel in Sorten
<i>Prunus in Sorten</i>	Kirsche in Sorten
<i>Pyrus in Sorten</i>	Birne in Sorten
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere

Auf eine zeichnerische Festsetzung der Ersatzpflanzungen wurde verzichtet, da die Grundstückszuschnitte noch nicht bekannt sind und dem Grundstückseigentümer gestalterische Freiheiten gelassen werden sollten. Zudem sind entlang der Ernst-Thälmann-Straße keine straßenbegleitenden Baumbestände vorhanden, so dass Pflanzungen zur Vervollständigung bestehender Baumstrukturen nicht möglich sind und lediglich drei Baumpflanzungen betreffen würden.

Auf dem bereits von Wohnnutzungen gekennzeichneten Flurstück 27/136 befinden sich in den als Ziergarten genutzten Freiflächen Baumbestände. Es handelt sich hierbei um Birken, Kiefern, eine Buche und Ziergehölze. Die Bäume werden dem Hausgarten zugeordnet, so dass mit Ausnahme der Buche, diese nicht gesetzlich geschützt sind. Die Buche wies zum jetzigen Zeitpunkt einen Stammumfang von weniger als 100 cm auf, so dass der Baum noch nicht dem gesetzlichen Schutz unterliegt.

Klarstellend wurden in die Festsetzungen die Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes sowie das sich mit Fällungen ergebende Ersatzerfordernis gemäß dem Baumschutzkompensationserlass aufgenommen. Auf eine Einzeldarstellung

der Bäume in der Planzeichnung und eine Unterlegung mit einem Erhaltungsgebot wurde verzichtet, da durch die Planungen die Belange des gesetzlichen Gehölzschutzes nicht unmittelbar betroffen sind.