

Gemeinde Mölschow

LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD

MECKLENBURG - VORPOMMERN

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

zum

BEBAUUNGSPLAN NR. 7 für das

„Wohngebiet nordöstlich des Mölschower Weges“

im Ortsteil Bannemin



Satzungsfassung von 12-2020

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	1
2	EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG	3
2.1	METHODIK.....	3
2.1.1	Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes	3
2.1.2	Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalentes der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	5
2.1.3	Abschließende Gegenüberstellung	6
3	EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG ZUM PLANVORHABEN.....	7
3.1	ERMITTLUNG DES KOMPENSATIONSBEDARFS	7
3.1.1	Kompensationsermittlung mit Hilfe der Biotopwertansprache.....	7
3.1.2	Darstellung des Eingriffstatbestandes.....	11
3.1.3	Berücksichtigung der Beeinträchtigung von landschaftlichen Freiräumen	12
3.1.4	Ermittlung der versiegelten Flächen	13
3.2	TABELLARISCHE DARSTELLUNG DER EINGRIFFSERMITTLUNG DURCH BIOTOPVERLUSTE.....	13
3.3	ERMITTLUNG DES KOMPENSATIONSFLÄCHENÄQUIVALENTES DER AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN	15

1 Einleitung

Die Gemeinde Mölschow hat am 01.02.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 für „Wohngebiet nordöstlich des Mölschower Weges“ im Ortsteil Bannemin gefasst. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO geschaffen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Mölschow umfasst eine Fläche von 6.172 m².

Das Plangebiet wird im Süden und im Westen durch Wohnbebauung begrenzt. Nördlich und östlich befinden sich Grünlandflächen, die in unterschiedlicher Intensität genutzt werden. Der Planbereich weist eine Hoflage auf, die bereits mit einem Wohnhaus und Nebenanlagen bebaut ist. Südlich der Hoflage befindet sich ein unbefestigter Stichweg. Über diesen ist die Erschließung des südlichen Grundstückes 6 des Plangebietes vorgesehen. Dieses Grundstück weist vorwiegend ruderele Fluren, bestehend aus Landreitgras, auf. Für die verbleibenden Wohnbaugrundstücke ist intensive Grünlandnutzung prägend. Insgesamt wird das Plangebiet von Biotopen gekennzeichnet, die aus naturschutzfachlicher Sicht von untergeordneter bzw. mittlerer Bedeutung sind.

Westlich der Wohngrundstücke erstreckt sich der Mölschower Weg, der mit einem Pflasterbelag befestigt ist. Der Weg ist nachrichtlich in die Darstellung des Bebauungsplanes aufgenommen. Über diesen Weg ist die Erschließung der Baugrundstücke des Plangebietes gesichert.

Das Plangebiet weist mit Ausnahme einer Baumgruppe aus Fichten im Bereich der bereits bebauten Hoflage keine Gehölze auf. Da es sich um Bäume im Bereich eines Hausgartens handelt, ist der gesetzliche Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V nicht zutreffend. Das Plangebiet weist keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V auf.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Nachverdichtung der bebauten Ortslage Bannemin angestrebt. Die städtebauliche Zielsetzung sieht die Entwicklung eines **Allgemeinen Wohngebietes** gemäß § 4 BauNVO vor. Geplant ist die Bildung von 6 Wohngrundstücken, wobei ein Grundstück bereits eine bebaute Hoflage aufweist. Zulässig ist die Bebauung mit Einzelhäusern mit maximal einer Wohneinheit je Wohngebäude. Eine Wohneinheit befindet sich bereits im Bestand.

Das zulässige Höchstmaß der Grundflächenzahl (GRZ) ist in der Nutzungsschablone mit 0,3 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ von 0,3 ist zugelassen, so dass eine Überbauung der Grundstücksflächen zu maximal 45% erfolgen darf.

Weiterhin erfolgte gemäß der Nutzungsschablone eine Festsetzung der Geschossigkeit mit einem Vollgeschoss. Die Festsetzungen zur Geschossigkeit und zur Gebäudehöhe garantieren eine harmonische Einbindung der geplanten Wohnbebauungen in das gewachsene Ortsgefüge.

Die **Erschließung** des Wohngebietes ist über den Mölschower Weg gesichert. Von diesem aus führt in östlicher Richtung ein Stichweg, der die Erschließung des Grundstücks 6 ermöglicht. Am nördlichen Ende des Mölschower Weges ist eine Wendeanlage für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, Krankenwagen und Feuerwehr vorgesehen, die gemäß den vorgegebenen Parametern einen Durchmesser von 22,0 m haben muss.

Mit der Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes sind hauptsächlich Verluste von Biotopen der Verkehrsflächen und Grünlandflächen zu erwarten. Die geplanten Bebauungen sind mit Bodenversiegelungen verbunden.

Der Eingriffstatbestand ist durch die Definition „Versiegelung von Flächen von mehr als 300 Quadratmetern“ gemäß § 12, Abs. 1, Pkt. 12 NatSchAG M-V gegeben. Daraus ergibt sich das Erfordernis, die vom Vorhaben zu erwartenden Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter unter Berücksichtigung ihrer Empfindlichkeiten darzustellen. Dieses ist in umfassender Weise im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan umgesetzt worden.

Auch wenn aufgrund der Vermeidungsmaßnahmen Eingriffswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter teilweise vermieden und vermindert werden können, müssen nachfolgend die verbleibenden Beeinträchtigungen und zerstörten Werte und Funktionen von Natur und Landschaft ausgeglichen werden. In Anwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des LUNG M-V (1999) sind die vom Vorhaben zu erwartenden Eingriffe zu bilanzieren und den Ausgleichsmaßnahmen in Kompensationsflächenäquivalenten gegenüberzustellen. Können die Eingriffe durch geeignete Maßnahmen im Bereich des B- Planes nicht ausgeglichen werden, sind Ersatzmaßnahmen festzulegen.

2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

2.1 Methodik

Die Bilanzierung erfolgt entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Schriftenreihe 1999/ Heft 3) mit Hilfe von Kompensationsflächenäquivalenten. Da der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 3 sowie die Vorentwurfsfassung vor dem Inkrafttreten der aktualisierten Fassung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (Juni 2018) erfolgte, wird die Bilanzierung nach dem ursprünglich geltenden Modell durchgeführt.

Das Bauvorhaben wird in einem von Grünland- und siedlungstypischen Nutzungen gekennzeichneten Areal umgesetzt. Da mit der Umsetzung der Planinhalte des Bebauungsplanes generell nur Funktionen von allgemeiner Bedeutung betroffen sind, kann das Verfahren der vereinfachten Biotopwertansprache durchgeführt werden.

Die Bilanzierung des Eingriffs basiert auf der Bestandserfassung und –bewertung der Naturhaushaltsfaktoren und im speziellen der Schutzgüter Flora/ Fauna. Einbezogen werden in die Eingriffsbilanzierung alle im Plangebiet vom Eingriff betroffenen Biotop. Ein Bestands- und Konfliktplan im Anhang verdeutlicht die zu erwartenden Biotopverluste und Eingriffszuordnungen.

Im Folgenden werden die Arbeitsschritte zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs dargestellt.

2.1.1 Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes

1. Stufe: *Kompensationsermittlung mit Hilfe der Biotopwertansprache*

Für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses wird zunächst der im Plangebiet vorkommende Vegetationsbestand den Biotoptypen gemäß der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH- Lebensraumtypen“ (2013) zugeordnet. Für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses wird der betroffene Biotoptyp nach der vereinfachten Biotopwertansprache, abgeleitet aus der Biotopbewertung nach der Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V, eingeordnet. Diese Biotopbewertung beinhaltet eine fünfstufige Skala, die die Regenerationsfähigkeit und eine Einstufung nach Rote- Liste- Vorkommen zur Grundlage hat. Für die Bewertung der Biotop wird jeweils der höchste Wert zur Berechnung hinzugezogen.

Die Kompensationswertzahl ergibt sich unter Berücksichtigung der Anlage 10, Tabelle 2 (Hinweise zur Eingriffsregelung), in dem den einzelnen Wertstufen unterschiedliche

Bemessungsspannen für das entsprechende Kompensationserfordernis zugeordnet werden.

Werteinstufung	Kompensationserfordernis (Kompensationswertzahl)	Bemerkungen
-	0 – 0,9	Bei der Werteinstufung „ - „ sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw. der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln
1	1 – 1,9	Bei der Werteinstufung 1, 2, 3 oder 4 sind Kompensationserfordernisse in ganzen oder halben Zahlen zu ermitteln
2	2 – 3,5	
3	4 – 7,5	
4	> 8	

Bei einer Versiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5, bei einer Teilversiegelung um 0,2.

2. Stufe Berücksichtigung der Beeinträchtigung von landschaftlichen Freiräumen

Da das Entwicklungspotential der Werte und Funktionen des Naturhaushaltes im Wesentlichen durch vorhandene Störungen des Raumes bestimmt wird, müssen diese Formen der Beeinträchtigung bei der Ermittlung des Kompensationserfordernisses berücksichtigt werden. Es wird dazu ein sogenannter Korrekturfaktor angegeben, der sich aus dem Freiraumbeeinträchtigungsgrad entsprechend dem Abstand des Vorhabens zu vorhandenen Störquellen ergibt.

Es ergibt sich folgende tabellarische Darstellung.

Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen	Korrekturfaktor
1	≤ 50 m	0,75
2	≤ 200 m	1,0
3	≤ 800 m	1,25
4	> 800 m	1,5

3. Stufe Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs

Die Formel zur Ermittlung des Kompensationserfordernisses setzt sich aus der folgenden multiplikativen Verknüpfung aller oben genannten Faktoren zusammen und lautet:

$$\text{Fläche des betroffenen Biototyps} \times \text{Konkretisiertes biotopbezogenes Kompensationserfordernis} = \text{Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf)}$$

2.1.2 Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalentes der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Nachdem das Kompensationserfordernis über eine "Eingriffsermittlung" berechnet wurde, wird anhand der vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen die "Kompensationsbedarfsdeckung" bestimmt. Grundlage dafür sind die in den textlichen Festsetzungen genannten grünordnerischen Maßnahmen, die als Ausgleichsmaßnahmen anerkannt werden.

1. Stufe Ermittlung der Kompensationswertzahl für die Kompensationsmaßnahmen

Die Berechnung des Kompensationsflächenäquivalentes der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt analog zur Ermittlung des Kompensationserfordernisses.

Die Kompensationswertzahl der Kompensationsmaßnahme setzt sich aus der Wertstufe des "neugeschaffenen" Biototyps, d.h. des Zielbiotops, das aus der Anlage 11 abgeleitet wurde, und einem Faktor zusammen, der der Berücksichtigung örtlicher Bedingungen dient. Die in der Anlage 10, Tabelle 2 angegebenen Spannbreiten sind dem unteren Bereich zuzuordnen. Die Kompensationswertzahl ist dem mittleren (oberen) Bereich zuzuordnen, wenn mindestens eines der folgenden Kriterien erfüllt ist:

Die geplante Kompensationsmaßnahme

- entspricht räumlich konkreten Zielen der örtlichen oder überörtlichen gutachtlichen Landschaftsplanung
- befindet sich innerhalb eines landschaftlichen Freiraumes hoher Wertigkeit (Wertigkeit ≥ 3)
- befindet sich im Areal eines fachplanerisch oder fachgutachtlich nachgewiesenen vorhandenen oder zu entwickelnden Biotopverbundkomplexes

- grenzt an Biotoptypen mit einer Wertigkeit ≥ 3 und einer Fläche von mind. 1 ha oder mit einem Vorkommen besonders gefährdeter Arten an oder
- weist eine überdurchschnittliche qualitative Ausprägung auf.

2. Stufe Berücksichtigung des Wirkungsgrades der grünordnerischen Maßnahmen

Analog zur Eingriffsermittlung sind auch bei der Bewertung der Kompensationsmaßnahmen die Beeinträchtigungen durch vorhandene Störquellen als auch Störwirkungen, die vom geplanten Vorhaben selbst verursacht werden, zu berücksichtigen. Dieser Korrekturfaktor wird in der tabellarischen Darstellung der Ermittlung des Kompensationsbedarfs als Wirkungsfaktor ausgewiesen.

3. Stufe Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalentes der Kompensationsmaßnahmen

Die Formel zur Ermittlung des Kompensationserfordernisses setzt sich aus der folgenden multiplikativen Verknüpfung aller obengenannten Faktoren zusammen und lautet:

$$\text{Kompensationsfläche} \times \text{Kompensationswertzahl} \times \text{Wirkungsfaktor} = \text{Kompensationsflächenäquivalent (Planung)}$$

2.1.3 Abschließende Gegenüberstellung

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes und die Ermittlung der Kompensationserfüllung, die beide über ein Flächenäquivalent ausgedrückt werden, müssen sich entsprechen, um die erforderliche Kompensation herbeizuführen. Der Eingriff gilt als kompensiert, wenn der Quotient aus Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Maßnahmen und Kompensationsflächenbedarf bei der Ermittlung des Eingriffs einen Wert von mindestens 0,95, d.h. eine Kompensationsquote von 95% aufweist.

3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Planvorhaben

3.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

3.1.1 Kompensationsermittlung mit Hilfe der Biotopwertansprache

Die bei den Bestandserhebungen beschriebenen Vegetationsbestände wurden den Biotopen gemäß Kartieranleitung des Landes M-V zugeordnet und gemäß der Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des LUNG M-V (1999) eine Werteinstufung vorgenommen. Die Ermittlung des Kompensationserfordernisses erfolgt mittels der Tabelle 2 der Anlage 10, bei der die standörtliche Ausprägung sowie bereits vorhandene anthropogene Beeinträchtigungen in die Bewertung des Biotops eingehen. Dem Bewertungsschlüssel liegen 4 bzw. 5 Wertstufen zugrunde

- von keiner bzw. sehr geringer Bedeutung
- 1 von geringer Bedeutung
- 2 von durchschnittlicher Bedeutung
- 3 von hoher Bedeutung
- 4 von sehr hoher Bedeutung

Das Plangebiet wird im Norden vorrangig von Grünlandflächen gekennzeichnet. Aufgrund der Nutzungsart und des Bodenstandortes erfolgte eine Zuordnung zum Biotoptyp *Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)*. Die Grünlandflächen sind aus naturschutzfachlicher Sicht von geringer Bedeutung (Wertstufe 1).

Die Grünlandflächen weisen aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen ein verschiedenartiges Artenpotential auf. Bei den nördlich gelegenen Flächen ist eine intensive Nutzung erkennbar. An der östlichen Grenze des Plangebietes haben sich aufgrund möglicherweise hoher Wasserstände im Zusammenhang mit den sich anschließenden Wiesenflächen teilweise Binsen und Seggen entwickelt. In Richtung der vorhandenen Hoflage beginnt eine zunehmende Ruderalisierung der Vegetationsbestände. Die rückwärtigen Flächen in Richtung der Wiesen weisen Restbestände von Unterbringungen und Futterlager für die Tierhaltung auf.

Angesichts der unterschiedlichen Nutzungsintensitäten und des vorgefundenen Vegetationsbestandes ist eine Aufwertung der Wertstufe zur Kompensationswertzahl von 1,5 begründbar.

An die Grünlandflächen schließt in südlicher Richtung eine Hoflage mit Wohngebäuden und ehemaligen Stallgebäuden an. In Richtung des Mölschower Weges sind die Freiflächen mit Beeten und Rabatten, Rasenflächen, Terrassen und einem Teich begrünt. Die Biotope wurden gemäß der Kartieranleitung den Freiflächen des Siedlungsbereiches zugeordnet, die aus naturschutzfachlicher Sicht

nur von untergeordneter Bedeutung sind. Hier befindet sich in dem Vorgartenbereich eine Baumgruppe aus Fichten. Die Bäume unterliegen gemäß § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V aufgrund der Zuordnung zum Vorgarten/ Hausgarten nicht dem gesetzlichen Gehölzschutz.

Die rückwärtig der Bebauungen gelegenen Grundstücksflächen werden als Hofflächen in unterschiedlicher Art genutzt. Eine Zuordnung zu einem Biotoptyp gemäß der Kartieranleitung des LUNG M-V war nur bedingt möglich, so dass eine eigen gewählte Kategorie erstellt wurde. Da auf dem Grundstück keine über den vorhandenen Bestand und Versiegelungen hinaus gehenden Bebauungen und Eingriffe zu erwarten sind, ist für dieses Grundstück keine Eingriffsermittlung vorgenommen worden.

Das an der südlichen Grenze des Plangebietes gelegene Grundstück 6 weist aufgrund der jahrelangen Auflassung vorrangig ruderale Vegetationen auf. Es hat sich massiv das Land-Reitgras entwickeln können, welches eine Zuordnung zum Biotoptyp *Ruderaler Kriechrasen (RHK)* begründen lässt. Vereinzelt sind in die Biotopfläche Gehölzinitiale, zumeist Traubenkirschen, eingestreut. Ansonsten dominiert aufgrund der hohen Konkurrenzkraft des Land-Reitgrases vorwiegend diese Grasart. Die Entwicklung von Krautvegetationen ist lediglich in den Randflächen des Biotops möglich. Der Biotopbestand ist aus naturschutzfachlicher Sicht von durchschnittlicher Bedeutung mit Zuordnung zur Wertstufe 2,0.



Foto 1: Das Grundstück 6 wird ausschließlich von ruderalen Vegetationen eingenommen. Hier hat sich flächenhaft das Land-Reitgras mit einzelnen eingestreuten Gehölzinitiale entwickeln können.

Das Grundstück 6 wird durch einen Stichweg erschlossen, der vom Mölschower Weg ausgeht. Dieser Weg ist derzeit unversiegelt und weist durch Bodenverdichtungen und teilweise Befestigungen mit Schotterbelag Spurbildungen auf. Auf den mittleren unbefahrenen Bereichen sowie in den Randstreifen haben sich spontan Rasenvegetationen mit einem geringen Anteil an Kräutern entwickeln können. Der Weg wird als *Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (OVU)* klassifiziert und ist aus naturschutzfachlicher Sicht von untergeordneter Bedeutung. Aufgrund des vorgefundenen Vegetationsanteils wurde eine Aufwertung zur Kompensationswertzahl von 0,5 vorgenommen.



Foto 2: Ein Stichweg führt vom Mölschower Weg in östlicher Richtung und erschließt das geplante Wohngrundstück 6. Der Weg weist aufgrund der starken Bodenverdichtungen und teilweisen Auflage von Schotterbelag nur im mittleren Streifen und in den Randflächen Vegetationen auf.

Auch entlang des Mölschower Weges haben sich lediglich in den Randstreifen Rasenvegetationen entwickeln können. Hier ist der Kräuteranteil relativ hoch, so dass gemäß der Kartieranleitung des LUNG M-V eine Zuordnung zum Biotoptyp *Artenreicher Zierrasen (PEG)* vorgenommen wurde. Es wurden neben verschiedenen Grasarten im Zuge der Bestandserfassungen im November des Jahres 2018 u.a. folgende Pflanzenarten erfasst: *Gemeine Schafgarbe* (*Achillea millefolium*), *Löwenzahn* (*Taraxacum officinale*), *Spitz- Wegerich* (*Plantago lanceolata*), *Breit- Wegerich* (*Plantago major*), *Weg-Malve* (*Malva neglecta*), *Weißer Lichtnelke* (*Silene pratensis*), *Graukresse* (*Berteroa incana*) u.a.



Foto 3: Entlang des Mölschower Weges erstreckt sich auf der Seite der Grünlandnutzungen ein Grünstreifen, der als Artenreicher Zierrasen klassifiziert wurde.

Die Biotopfläche entlang des Mölschower Weges ist aus naturschutzfachlicher Sicht nur von untergeordneter Bedeutung und wird mit der Wertstufe 1,0 bewertet. Eine Aufwertung innerhalb der Biotopwertspanne ist nicht begründbar.

Der folgenden Darstellung sind die Bewertungen für die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindenden Biotope zu entnehmen. Die unmittelbar von der Bebauung betroffenen Biotope, die in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellt werden, wurden fett unterlegt.

Code	Biotoptyp	Status ¹⁾	RF ²⁾	RL ³⁾ BRD	Wertein- stufung	Kompensations- wertzahl ⁴⁾
GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten			1	1,0	1,5
RHK	Ruderaler Kriechrasen			2	2,0	2,0
PEG	Artenreicher Zierrasen	BWB	1	-	1,0	1,0
PEB	Beet / Rabatte		0	-	0	0,5
PEU	Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation		0	-	0	0,5

Code	Biotoptyp	Status ¹⁾	RF ²⁾	RL ³⁾ BRD	Wertein- stufung	Kompensations- wertzahl ⁴⁾
OVU	Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt		-		-	0,5
OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt		-		-	0

- 1) §20 BWB – nach §20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt/ besonders wertvolles, nicht geschütztes Biotop (nach LUNG 1999)
 2) RF – Regenerationsfähigkeit nach Biotoptypenkatalog LUNG (1999)
 3) RL - Gefährdeter Biotoptypen Deutschlands (Riecken et al. 2006)
 4) Biotopbewertung nach standörtlicher Ausprägung

3.1.2 Darstellung des Eingriffstatbestandes

Wohnbebauung auf den Grundstücken 2 - 6

Bei dem Grundstück 1 handelt es sich um eine Hoflage, die bereits mit Gebäuden und Nebenanlagen bebaut ist. Die Freiflächen sind begrünt und Terrassen mit einem kleinen Teich angelegt worden. Für die Wohnbaufläche 1 ist keine Eingriffswirkung erkennbar, so dass hier eine Bilanzierung des Eingriffs nicht erforderlich wird.

Die geplante Wohnbebauung auf den Grundstücken 2 bis 5 bedingt Biotopverluste und Bodenversiegelungen, die in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellt wurden. Betroffenheiten ergeben sich ausschließlich für die Vegetationen des **Intensivgrünlandes auf Mineralstandorten (GIM)**. Diese Biotopflächen sind aus naturschutzfachlicher Sicht von geringer Bedeutung und wurden mit der Kompensationswertzahl von 1,5 bedacht. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes begrünt, so dass siedlungstypische Strukturen entstehen werden. Diese siedlungstypischen Biotope sind mit der Wertigkeit der derzeitigen Grünlandflächen vergleichbar, so dass die Nutzungsänderung nicht als Funktionsverlust in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellt wurde.

Auf dem Grundstück 6 hat sich im Zuge der Auflassung **Ruderaler Kriechrasen (RHK)** entwickelt, der aus naturschutzfachlicher Sicht von durchschnittlicher Bedeutung ist (Wertstufe 2). Infolge der geplanten Wohnbebauung ist ein Verlust dieses Biotopes sowie zusätzlich Bodenversiegelungen zu erwarten. Da davon ausgegangen werden kann, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen nachfolgend mit siedlungstypischen Freiflächen überformt werden, ist auch der funktionale Verlust dieser Biotopflächen als Eingriff zu werten. In die Bilanzierung des Eingriffs wird eine Kompensationswertzahl von 2,0 eingestellt.

Anlage der Verkehrsflächen

Die Erschließung der Grundstücke 1 bis 5 ist über den Mölschower Weg gegeben, der nachrichtlich in die Darstellung des Bebauungsplanes übernommen wurde. Der Weg ist bereits mit einem Pflasterbelag befestigt und weist eine Breite von 4,50 m auf. Der Mölschower Weg endet auf Höhe des Grundstücks 5. Um ein Wenden der Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, von Krankenwagen und Feuerwehr zu ermöglichen, ist die Errichtung einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 22,0 m erforderlich. Die Einordnung der Wendeanlage auf Teilflächen des Flurstücks 357/1 bedingt sowohl Verluste von **Grünlandflächen (GIM)** als auch von **Artenreichen Zierrasen (PEG)**. Ein vorhandener **unversiegelter Wirtschaftsweg (OVU)** wird überformt und zusätzlich versiegelt. Die benannten Biotopverluste und Versiegelungen von Böden wurden in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellt.

Weiterhin sind der Ausbau und die Befestigung des vorhandenen Stichweges zur Erschließung des Grundstücks 6 vorgesehen. Dieser Ausbau bedingt Biotopverluste und Versiegelungen des bisher **unversiegelten Wirtschaftsweges (OVU)** und von randständigen **Artenreichen Zierrasen (PEG)**. Der Biotopverlust und die Versiegelungen wurden in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellt.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die geplanten Bebauungen auf den Grundstücken sowie für die Errichtung der Wendeanlage und dem Ausbau des Stichweges ergibt sich aus der multiplikativen Verknüpfung folgender Faktoren:

Fläche des betroffenen Biototyps	x	Konkretisiertes biotopbezogenes Kompensationserfordernis	=	Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf)
----------------------------------	---	--	---	---

3.1.3 Berücksichtigung der Beeinträchtigung von landschaftlichen Freiräumen

Da der Eingriff in Natur und Landschaft in durch die bestehenden Nutzungen bereits vorbelasteten Räumen stattfindet, muss diese Tatsache in die Berechnung des Kompensationserfordernisses mit einfließen. Da die "Störquellen" weniger als 50 Meter von dem Vorhaben entfernt sind, wird ein Korrekturfaktor von 0,75 in die nachstehende Formel zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes eingerechnet.

3.1.4 Ermittlung der versiegelten Flächen

In der weiteren Berechnung des Kompensationserfordernisses wird bei der Vollversiegelung von Flächen durch die Überbauung mit Wohngebäuden und Nebenanlagen das Kompensationserfordernis um einen zusätzlichen Betrag von 0,5 erhöht.

In der Nutzungsschablone wurde unter Berücksichtigung der vorgesehenen Parzellengröße die Obergrenze für die Grundflächenzahl im Bereich der geplanten Wohnbebauungen einheitlich mit 0,3 festgelegt. Bei der Ermittlung des tatsächlichen Versiegelungsgrades ist ein weiterer Wert zu ermitteln. Diesbezüglich gilt die Regelung des § 19 (4) Satz 1 BauNVO, die folgendes festschreibt:

„Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- 1) Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- 2) Nebenanlagen im Sinne des § 14,
- 3) baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mit anzurechnen.“

Überschreitungen der zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO sollen zugelassen werden, so dass von einer maximalen GRZ von 0,45 ausgegangen werden kann.

3.2 Tabellarische Darstellung der Eingriffsermittlung durch Biotopverluste

Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgt separat für die geplanten **Bebauungen im Bereich der Grundstücke 2 bis 6**. Der folgenden Tabelle sind die mit der Wohnbebauung verbundenen Biotopbeseitigungen mit Flächenversiegelungen sowie die zu erwartenden funktionalen Biotopverluste dargestellt.

Biotop- typ	Flächen- verbrauch in m ²	Wert- stufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquiva- lent für Kompensation
Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelungen durch Wohnbebauungen (GRZ 0,3 +50%)				
Grundstück 1 (1.654m ²) bereits bebaut				
Grundstück 2 (791m ²)				
GIM	356	1,0	1,5 + 0,5 x 0,75	534
Grundstück 3 (791m ²)				
GIM	356	1,0	1,5 + 0,5 x 0,75	534
Grundstück 4 (791m ²)				
GIM	356	1,0	1,5 + 0,5 x 0,75	534

Biotop- typ	Flächen- verbrauch in m ²	Wert- stufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquiva- lent für Kompensation
Grundstück 5 (739m ²)				
GIM	333	1,0	1,5 + 0,5 x 0,75	499
Grundstück 6 (708m ²)				
RHK	319	2,0	2,0 + 0,5 x 0,75	597
Ges.	1.719			2.698

Biotop- typ	Flächen- verbrauch in m ²	Wert- stufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquiva- lent für Kompensation
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust auf den Wohngrundstücken				
Grundstück 6				
RHK	389	2,0	2,0 + 0,0 x 0,75	214
Ges.	389			214

Für die **geplanten Wohnbebauungen** ergibt sich ein Kompensationsbedarf in Höhe von **2.912 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten).

Der Eingriff infolge des Ausbaus der Stichstraße und der Einordnung der Wendeanlage stellt sich wie folgt dar:

Biotop- typ	Flächen- verbrauch in m ²	Wert- stufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquiva- lent für Kompensation
Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelungen durch Anlage der Verkehrsflächen				
Wendeanlage				
GIM	286	1,0	1,5 + 0,5 x 0,75	429
PEG	57	1,0	1,0 + 0,5 x 0,75	64
OVU	70	0,0	0,5 + 0,5 x 0,75	53
Ges.	413			546
Stichweg				
PEG	26	1,0	1,0 + 0,5 x 0,75	29
OVU	158	0,0	0,5 + 0,5 x 0,75	119
Ges.	184			148
Ges.	597			693

Für die **geplanten Verkehrsflächen** ergibt sich ein Kompensationsbedarf in Höhe von **693 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten). In der Gesamtheit ergibt sich ein Ausgleichserfordernis von **3.605 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten).

3.3 Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalentes der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Nachdem der Eingriff ermittelt worden ist, werden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen, die geeignet sind, einen Ausgleich zerstörter und beeinträchtigter Werte wiederherzustellen. Die Ermittlung der Deckung des Kompensationsbedarfes erfolgt anhand einer analogen Formel und zeigt in einem Flächenäquivalent ebenfalls einen entsprechenden Wert auf.

Die Kompensationswertzahl der Kompensationsmaßnahme setzt sich aus der Wertstufe des "neugeschaffenen" Biotoptyps, d.h. des Zielbiotops, das aus der Anlage 11 abgeleitet wurde, und einem Faktor zusammen, der der Berücksichtigung örtlicher Bedingungen dient.

Im Plangebiet sind auf den Grundstücken 2 bis 6 je zwei **Einzelbäume** in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheibe hat eine unversiegelte bzw. wasser- und luftdurchlässige Bodenfläche von 12,0 m² aufzuweisen. Eine Artenauswahl für die zu pflanzenden Bäume wurde in den nachrichtlichen Hinweisen zum Text des Bebauungsplanes beigefügt. Die Einzelbaumpflanzungen werden mit einer Kompensationswertzahl von 1,0 bewertet. Als Bezugsfläche wird pro Baum ein Flächenäquivalent von 25 m² zugrundegelegt.

In die Berechnung der Ausgleichsmaßnahmen wurde ein Leistungsfaktor von 0,5 eingestellt, da eine Störwirkung durch die geplanten Nutzungen und eine zum landschaftlichen Freiraum vergleichbare ungehinderte Entwicklung nicht gegeben sind. Die Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahme im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Mölschow stellt sich wie folgt dar:

Maßnahme	Fläche in m ²	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ m ²)
Anpflanzung von insg. 10 Einzelbäumen auf den Grundstücken 2-6	250	1	0,5	125
Summe:	250			125

Mit den Ausgleichsmaßnahmen kann eine Kompensation innerhalb des Plangebietes nur zu 3% erreicht werden. Die Anpflanzung der Bäume erbringt ein Kompensationsflächenäquivalent von **125 KFÄ**.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB kann der Kompensationsbedarf auch außerhalb des Plangebietes durch Ersatzmaßnahmen beglichen werden. Da auch im Gemeindegebiet nur bedingt Möglichkeiten des Ersatzes gegeben sind, hat sich der Vorhabenträger für eine finanzielle Ablösung von **3.480 KFÄ (Kompensationsflächenäquivalenten)** aus dem Ökokonto NPA VP-001 mit der Bezeichnung „Flächenpool von Wersebe Lüßvitz-Unrow“ entschieden.

Da sich sowohl das Ökokonto als auch das Plangebiet in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ befinden, sind die Voraussetzungen für die Nutzung des Ökokontos gegeben.

Die Verantwortlichkeit des Vorhabenträgers zur Übernahme der Kosten für die Ablösung der Ökopunkte aus dem Ökokonto wurde im Bebauungsplan klarstellend zusätzlich im Text (Teil B) unter „Nachrichtliche Hinweise“ wie folgt ausgewiesen:

3. Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135 a bis 135 c BauGB

(1)

Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

(2)

Für die externe Kompensation von Eingriffen ist durch den Vorhabenträger eine finanzielle Ablösung von 3.480 KFÄ (Kompensationsflächenäquivalenten) aus dem Ökokonto NPA VP-001 mit der Bezeichnung „Flächenpool von Wersebe Lüßvitz-Unrow“ vorzunehmen.

(3)

Das Abbuchungsprotokoll ist durch den Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

Mit der Ablösung der Ökopunkte aus dem Ökokonto kann die Kompensation der mit der geplanten Bebauung verbundenen Eingriffe nachgewiesen werden.