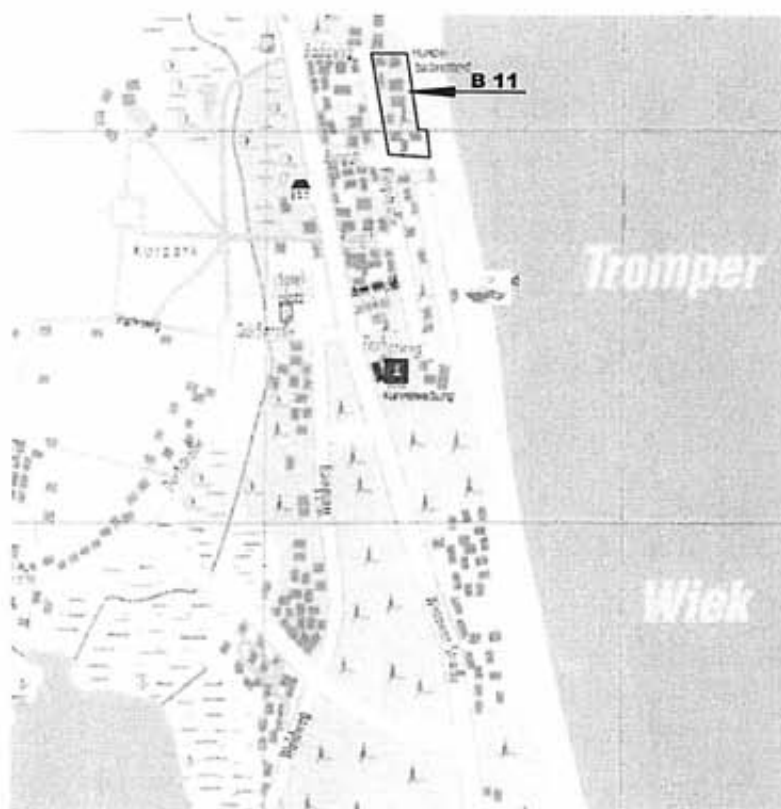


GEMEINDE BREEGE

Übersichtsplan



SATZUNG

Stand vom: 07.03.2007

GOP-BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan Nr.11 "Badeweg Juliusruh"

Planung:



Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl.-Ing.(FH) Jörg Nalenz

Stadt- und Landschaftsplanung - Architektur und Statik - Abgeschlossenheitsbescheinigungen - Visualisierung

Damaschkeweg 107 • 18437 Stralsund • Fon: 03831/494588 • Fax: 482350 • Mobil-Fon: 0170/3213800

BEGRÜNDUNG ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

Im Umweltbericht, als gesonderten Teil der Planbegründung, ist über die Hauptbeeinträchtigungen und Auswirkungen der Schutzgüter durch die geplante Veränderung der baulichen Anlagen ausführlich berichtet worden. Darüber hinaus sind Möglichkeiten der Eingriffsvermeidung und -minderung sowie der Ausgleichbarkeit untersucht und aufgezählt worden.

Aus diesen Gründen ist eine Wiederholung des Inhalts des Umweltberichtes unnötig.

Es wurden in der Planung die erforderlichen Maßnahmen so gezielt in die nähere Umgebung des Eingriffs eingesetzt, dass die beeinträchtigte Funktionsfähigkeit des Landschaftsraumes wieder hergestellt wird und somit eine gleichwertige Aufwertung für den Naturhaushalt geleistet wird.

In der Bilanzierung nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung M-V“, in der Anlage ersichtlich, ist die Kompensation mit Durchführung der Kompositionsmaßnahmen des Eingriffs in Natur und Landschaft erfüllt.

Das gesamte Gebiet wird in ihrer ökologischen Wertigkeit als fast gleich charakterisiert.

a) für das SO 1-Gebiet: artenarmer Zierrasen mit einer Fläche von insgesamt 4.760 m² wurde ein Kompensationsflächenäquivalent von 0,2 ermittelt und

b) für das SO 2-Gebiet: Trittsflur mit einer Fläche von insgesamt 1.794 m² wurde ein Kompensationsflächenäquivalent von 0,3 ermittelt.

Die Kompensationsflächenäquivalente des betroffenen Bestandes und der Planung betragen 0,05.

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme erfolgt außerhalb, aber auch für das SO 1 innerhalb des Planungsgebietes (genaue Lage ist im Umweltbericht beschrieben).

Stralsund, 07.03.07

.....
(Ort, Datum)

Planungsbüro:
Ingenieurbüro für Bauwesen Dipl.-Ing. (FH) Jörg Nalenz

J. Nalenz

.....
(Jörg Nalenz)

ANLAGE: EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Vorhaben: ERWEITERUNG EINES HOTELS UND ERSATZ-/NEUBAU VON FERIENHÄUSERN

A Ausgangsdaten

1 Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabensbestandteile

Auf dem Gelände einer im Bestand befindlichen Ferienbungalowsiedlung und eines Beherbergungsgebäudes mit Restaurantbetrieb mit einer Fläche von ca. 0,66 ha ist eine bauliche Erweiterung bzw. ein Ersatz-/Neubau geplant. Mit der öffentlichen Verkehrsfläche aus den teilweisen Flurstücken 96 und 97 beträgt die Gesamtfläche des Plangebietes 0,71 ha.

2 Abgrenzung der Wirkzonen

Da das Gebiet bis zum heutigen Tage eine in Nutzung befindliche Ferienhaussiedlung mit einem Beherbergungsgebäude mit Restaurantbetrieb ist, werden die Wirkzonen nicht berücksichtigt.

Es wird davon ausgegangen, dass die Störungen nach der geplanten Erweiterung bzw. nach dem Ersatz-/Neubau etwa dem heutigen Stand entsprechen.

Vorkommen spezieller störungsempfindlicher Arten

entfällt

3 Ermittlung des Freiraum-Beeinträchtigungsgrades

Die maßgeblich eingriffsrelevanten Vorhabensbestandteile zu den bereits vorhandenen Störquellen betragen unter 50 m. Aus diesem Grunde wird mit einem Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von 0,75 gerechnet.

B Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

1 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

Allgemeine Bemerkungen:

Durch die geringfügige Vergrößerung der überbaubaren Grundflächen ist ein Totalverlust von ehemals offenen Bodenflächen zu verzeichnen.

1.1 Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Biotoptyp	Flächenverbrauch (ha)	Wertstufe	(Kompensationserfordernis+Zuschlag Versiegelung) x Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
SO 1 - Artenarmer Zierrasen				
geht wie folgt verloren:				
Vollversieg.der zukünftigen Gebäudegrundflächen (Differenz zw. alt u. neu)	0,0208	0	(0,5+0,5)* 0,75	0,75
Vollversieg.der zukünftigen Terrassen	0,005	0	(0,5+0,5)* 0,75	0,75
Teilversiegel.der zukünft. Stellflächen	0,00375	0	(0,5+0,2)* 0,75	0,525
SO 2 - Trittsflur				
geht wie folgt verloren:				
Vollversieg.der zukünftigen Erweiterg.	0,0294	0	(0,5+0,5)*0,75	0,75
Teilversiegel.der zukünft. Stellflächen	0,0129	0	(0,5+0,2)*0,75	0,525
gesamt:				0,050

Erläuterung zum Kompensationserfordernis: keine

1.2 Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Allgemeine Bemerkungen:

Biotoptyp	Flächenverbrauch (ha)	Wertstufe	Kompensationserfordernis x Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
gesamt:				

Erläuterung zum Kompensationserfordernis: keine

1.3 Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkungen)

Allgemeine Bemerkungen:

entfällt!

Biotoptyp	Flächenbeeinträchtigung (ha)	Wertstufe	Kompensationserfordernis	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent für Kompensation
gesamt:					

Erläuterung zum Kompensationserfordernis: keine

2 Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

2.1 Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 4

entfällt

2.2 Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 3 und überdurchschnittlichem Natürlichkeitsgrad

entfällt

3 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

3.1 Vorkommen von Arten mit grossen Raumansprüchen

entfällt

3.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen

entfällt

4 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

4.1 Boden

entfällt

4.2 Wasser

entfällt

4.3 Klima/Luft

entfällt

5 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

entfällt

6 Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs

Summe:	1.1:	0,05
	1.2:	
	1.3:	
	2.1:	
	2.2:	
	3.1:	
	3.2:	
	4.1:	
	4.2:	
	4.3:	
	5:	
Gesamtsumme:		0,05

C Geplante Massnahmen für die Kompensation

1. Kompensationsmassnahmen:

Allgemeine Bemerkungen:

Folgende Massnahmen sind vorgesehen:

Kompensationsmassnahmen	Fläche (ha)	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor = Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
Anpflanzen von 10 Einzelbäumen auf dem nördlichen Parkplatz Juliusruh Gem. Presenske, Flur 2, Flurstück 4/1 (Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebietes) Davon kann für das SO 1 der errechnete Ausgleich von 4 zu pflanzenden Bäumen auch im Geltungsbereich des B-Planes erfolgen.	0,025	2	3	0,7	0,0525
Gesamtumfang der Kompensation: (Flächenäquivalent für Kompensation)					0,05

Erläuterung der Massnahmen (insbesondere bei erhöhter Kompensationswertzahl):

Es wurde für den Wirkungsfaktor ein Wert von 0,7 gewählt, weil diese Leistung/Maßnahme einen gehobenen Wert besitzt, nämlich durch das Anpflanzen der Bäume

- a) in einem geschützten Bereich (geeigneter Anprallschutz, z. B. Holz aus Windbruch)
- b) Pflanzscheibe mindestens 12 m² groß
- c) künstliches Bewässerungsdargebot mindestens 3 Jahr lang

2. Bilanzierung

Bedarf (=Bestand)	Planung
Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus: - Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation	Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Kompensationsmassnahme bestehend aus: - Massnahmen der Biotopneuschaffung
Gesamtbilanz	
Flächenäquivalent (Bedarf) 0,05	Flächenäquivalent (Planung) 0,05

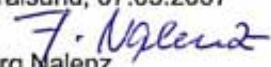
D Bemerkungen/Erläuterungen

Den Flächenäquivalenten des betroffenen Bestandes in Höhe von 0,05 stehen Flächenäquivalente der geplanten Kompensationsmaßnahmen in Höhe von 0,05 gegenüber. Der Eingriff ist daher kompensiert.

Dabei entfallen auf das SO 1-Gebiet die Neupflanzung von 4 Einzelbäumen und auf das SO 2-Gebiet 6 Einzelbäume, die als Kompensationsmaßnahme außerhalb des Planungsgebietes auf dem Flurstück 4/1 der Flur 2, Gemarkung Presenske umzusetzen sind.

Für das SO 1 kann die Pflanzung der 4 Bäume auch im Geltungsbereich des B-Planes erfolgen.

Stralsund, 07.03.2007


Jörg Malenz
Ingenieurbüro für Bauwesen