

GEMEINDE ZARRENDORF

DIE BÜRGERMEISTERIN

Ergänzungssatzung Wiesenweg Südost der Gemeinde Zarrendorf

BEGRÜNDUNG

INHALT

1	ANLASS UND ZIEL	1
2	LAGE, ABGRENZUNG UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG	1
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSBEDINGUNGEN	1
4	STÄDTEBAULICHE AUSGANGSSITUATION	2
5	EINSCHRÄNKUNGEN ZUR BEBAUBARKEIT	2
6	INHALT DER ERGÄNZUNGSATZUNG	3
6.1	FESTSETZUNGEN ZUR BEBAUUNG : ART UND MAß DER NUTZUNG, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SOWIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	3
6.2	EINGRIFFSREGELUNG UND AUSGLEICHSMAßNAHMEN.....	3
7	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	4
8	VER- UND ENTSORGUNG.....	4
9	IMMISSIONEN/EMISSIONEN	5
10	BISHERIGER UND GEPLANNTER VERFAHRENSVERLAUF	5
11	RECHTSGRUNDLAGEN	5

ANLAGE:

- Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen-Bestand sowie
Karte Biotoptypen - Bestand auf Grundlage der Biotoptypenkartierung von Juni 2008
- Ausgleichsbilanzierung zur Ergänzungssatzung

Datum: 26.11.2009/02.03.2010

1 Anlass und Ziel

Zahlreiche Nachfragen zur Bebaubarkeit von Grundstücken in Zarrendorf wurden in den vergangenen Jahren gestellt. Im Innenbereich der Ortslage Zarrendorf sind viele Baulücken geschlossen worden. Ebenso besteht eine Nachfrage zur Bebaubarkeit der Grundstücke östlich des Wiesenweges.

Bauvoranfragen für die Flurstücke 112/11, 112/12 und 112/14 wurden mit der Begründung der Lage im Außenbereich vom Landrat des Landkreises Nordvorpommern als zuständige Genehmigungsbehörde abgelehnt. Östlich des Wiesenweges bzw. innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung stehen einzelne Wohngebäude mit beträchtlichem Abstand voneinander.

Die westliche Seite des Wiesenweges vermittelt dagegen den Eindruck einer Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit und zählt zum Innenbereich. Ebenso ist der Eindruck der Bebauung der nördlich abgrenzenden Bahnhofstraße.

Um Baurecht und eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die östliche Seite des Wiesenweges zu gewährleisten, soll der Bereich östlich des Wiesenweges mittels einer Ergänzungssatzung zum Innenbereich erklärt werden. Die Satzung wird aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Zarrendorf entwickelt.

2 Lage, Abgrenzung und gegenwärtige Nutzung

Das Satzungsgebiet liegt im östlichen Bereich der Ortslage Zarrendorf der Gemeinde Zarrendorf und schließt die Grundstücke östlich angrenzend an den Wiesenweg ein. Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die in die Ergänzungssatzung einbezogenen Flächen umfassen die aufgeführten Flurstücke 112/4, 112/5, 112/6, 112/7, 112/10, 112/11, 112/12, 112/13, 112/14, 112/15, 112/16, 112/19, 112/20, 112/21, 112/22, 112/23, 112/24, 112/25, 112/26, 114/1, 115 und 116/1 (teilw.) der Flur 2 der Gemarkung Zarrendorf.

Die Grundstücke befinden sich überwiegend im Privateigentum; die Flurstücke 112/23 und 112/25 sind als Teil des Wiesenweges und Flurstück 112/14 als Erschließung für das bereits bebaute Flurstück 112/21 im Eigentum der Gemeinde Zarrendorf.

Die Flurstücke 112/7, 112/11, 112/12, 112/21, 112/22 und 116/1 sind bereits mit Wohngebäuden und/oder Nebenanlagen bebaut.

Die unbebauten Grundstücke liegen überwiegend brach und werden in Teilbereichen zur Ablagerung von (Garten-)Abfällen genutzt. Auf den Flurstücken im Norden hat sich ab deren Mitte ostwärts ein undurchdringliches Gehölz der Späten Traubenkirsche entwickelt, welches sämtliche weitere Vegetation unter sich erstickt. Die Wiesengrundstücke im Süden werden noch bewirtschaftet. Die Biotoptypen werden in der Anlage näher beschrieben und gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung M-V bewertet.

3 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Ausgangsbedingungen

Gemäß Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern zählt die Gemeinde Zarrendorf zum Ordnungsraum Stralsund. Sie ist nicht Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen oder auf einer Siedlungsachse gelegen. Räume zwischen den Achsen sollen grundsätzlich in ihrer landschaftlichen Struktur erhalten bleiben, um sowohl ihrer Funktion als Lebensraum für die Bevölkerung als auch der besonderen Aufgabe als ökologische Ausgleichs- und Erholungsräume für den Gesamttraum gerecht zu werden. Dabei bleiben den Gemeinden, die nicht Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung darstellen, die Möglichkeiten einer angemessenen Eigenentwicklung erhalten.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Zarrendorf, rechtswirksam seit dem 26.06.1998, stellt den östlichen Bereich des Wiesenweges ebenso wie den westlichen Bereich des Wiesenweges und die angrenzende Bebauung an der Bahnhofstraße als Wohnbaufläche dar.

Östlich an den südlichen Abschnitt der Ergänzungssatzung angrenzend sind im Flächennutzungsplan Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Durch die Ortslage Zarrendorf führt die Landesstraße L 222. Innerhalb der Ortslage im Abschnitt nahe dem Wiesenweg trägt sie den Straßennamen Bahnhofstraße.

4 Städtebauliche Ausgangssituation

Der Bereich westlich des Wiesenweges und der Bereiche beiderseits der Bahnhofstraße ist zusammenhängend in offener Bauweise bebaut. Der Bereich östlich des Wiesenweges, der Geltungsbereich der Satzung, ist auf einzelnen Grundstücken bebaut. Ein städtebaulicher Zusammenhang besteht zwischen der Wohnbebauung nicht. Das Flurstück 112/7 ist mit einem Wohngebäude und Garage mit nur 5 m Abstand zur Erschließungsstraße bebaut. Das Flurstück 112/12 ist mit einem Wohngebäude mit ca. 8 m Abstand zum Wiesenweg bebaut. Auf dem angrenzenden Flurstück 112/11 befindet sich eine Garagenanlage. Auf dem Flurstück 112/22 befindet sich ein Nebengebäude. Ein weiteres Wohngebäude befindet sich auf dem rückwärtigen Flurstück 112/21. Das Satzungsgebiet schließt im Süden mit der Bebauung auf dem Flurstück 116/1 ab.

Der Wiesenweg ist in einer Breite von ca. 3 m asphaltiert. Entsorgungsleitungen für Abwasser verlaufen unter der Fahrbahn. Weitere Versorgungsleitungen (Strom, Telekom) verlaufen parallel zur Fahrbahn.

5 Einschränkungen zur Bebaubarkeit

Es stehen keine Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung oder in unmittelbarer Nähe unter Denkmalschutz. Bodendenkmale sind ebenfalls nicht bekannt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege sind im Satzungsgebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine Festpunkte des Landesvermessungsamtes.

Das Bebauungsgebiet befindet sich im Einzugsgebiet des Schöpfwerkes Zarrendorf. In Zeiten eines Schöpfwerksausfalls oder im Hochwasserfall stehen die Polder (unmittelbar angrenzende Flächen) zeitweise unter Wasser. Auch besteht kein Rechtsanspruch auf einen dauerhaft zu haltenden Grundwasserstand, da die künstliche Entwässerung des Gebietes ausschließlich der Verbesserung der landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen im Einzugsgebiet des Schöpfwerkes dient.

Für den Bereich der Ergänzungssatzung liegen keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor.

Das Plangebiet liegt in keiner Trinkwasserschutzzone und Gewässer II. Ordnung werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Öffentliche Erschließungsleitungen z.B. des Versorgungsträgers E.ON edis und der Telekom verlaufen parallel zum Wiesenweg. Die Leitungen dürfen nicht überbaut werden.

6 Inhalt der Ergänzungssatzung

In den bisherigen Innenbereich sollen weitere Flächen einbezogen werden (siehe Planzeichnung und Ergänzungssatzung, § 1). Sie stehen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung an der Bahnhofstraße westlich des Wiesenweges und östlich des Wiesenweges innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung.

6.1 Festsetzungen zur Bebauung: Art und Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen

Die einbezogenen Grundstücke sind teilweise bereits bebaut, sie wurden teilweise landwirtschaftlich genutzt, teilweise lagen sie brach. Für die einbezogenen Bereiche werden auf der gesetzlichen Grundlage des § 34 Abs. 4 nachfolgende Festsetzungen getroffen (siehe Ergänzungssatzung, § 2).

Die Grundstücke dürfen nur in begrenztem Maße überbaut werden. Dies entspricht einerseits dem Charakter der Ortslage und ist andererseits notwendig, um einen harmonischen, in die offene Landschaft übergehenden Ortsrand zu erhalten bzw. zu gestalten. Die einbezogenen Grundstücke sind mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,1 festgesetzt. Damit können in der Regel bis maximal 15 % der Grundstücksfläche der Grundstücksfläche von baulichen Anlagen (einschließlich Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten) überdeckt werden. Angesichts der Grundstückstiefe von bis zu 80 m, welches große Grundstücke von mehr als 1.000 m² bedingt, ist dies ausreichend und entspricht dem Charakter der Ortslage Zarrendorf.

Die Lage und Abmessung der mit Hauptgebäuden bebaubaren Fläche orientiert sich an der östlich des Wiesenweges bereits vorhandenen Bebauung. Dem Charakter des Ortes entsprechend ist die Bebauung auf den straßenseitigen Teil der Grundstücke begrenzt. Es ist nur eine einreihige Bebauung möglich. Eine Ausnahme bildet das Wohngebäude auf dem Flurstück 112/21. Es wird in die bebaubaren Flächen mit einbezogen. Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die vom Wiesenweg erschlossenen Gebäude sind entsprechend der bereits östlich des Wiesenweges vorhandenen Bebauung rechtwinklig traufständig oder giebelständig zur Erschließungsstraße zu errichten. Die Abstandsflächen der Gebäude können so auf dem eigenen Grundstück zu liegen kommen. Die Ausrichtung der Gebäude befördert außerdem ein einheitliches Siedlungsbild.

Zur Landschaft hin ist als Ausgleichsmaßnahme eine Heckenpflanzung festgesetzt. Ebenso sind eine Hecke zwischen den Flurstücken 112/19 und 112/20 und in den Gärten Obstbäume als Halbstamm zu pflanzen.

6.2 Eingriffsregelung und Ausgleichsmaßnahmen

Nach den §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB sind die naturschutzrechtlichen Belange bei den einbezogenen Flächen zu beachten. Entsprechend § 8a Abs. 1 BNatSchG ist der Eingriff durch die zulässigen Vorhaben zu bewerten, durch landschaftspflegerische Maßnahmen zu mindern und soweit als möglich auszugleichen.

Zur Eingriffsermittlung wurde im Juni 2008 eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Vom Eingriff betroffen sind Brachen und intensiv genutztes Grünland im Süden. Die Biotoptypen zeigen mit Ausnahme der Grünlandflächen im Süden keine höhere Wertigkeit als Biotoptypen in dörflichen Siedlungsgebieten (vgl. Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen-Bestand sowie die Karte Biotoptypen – Bestand). In die Eingriffsbilanzierung wurden nur die bisher nicht bebauten Grundstücke einbezogen (vgl. Tab. 1: Bilanzierung der Eingriffsflächen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung in der Anlage).

Die Grundstücke dürfen nur gering überbaut werden, dadurch ist auch der Eingriff begrenzt. Der zu erwartende versiegelte Flächenanteil (10 % bzw. 15 %), der unvermeidbar einen Eingriff in den Naturhaushalt, insbesondere den Boden, darstellt, ist durch ein Pflanzgebot für eine 4-reihige Hecke zur offenen Landschaft innerhalb einer Fläche für Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Grundstücken auszugleichen (siehe Ergänzungssatzung, § 2 Abs. 2). Bei einem Pflanzabstand von 1,5 m zwischen den Reihen und einem voraussichtlich 3,5 m breiten Saum zur Entwicklung der Hecke auf jeder Seite ergibt sich ein 13 m breiter Gehölzstreifen. Die Heckenpflanzung wird zur Biotopvernetzung mit der Landschaft nicht von der Landschaft abgezäunt, sondern ist zum Schutz vor Siedlungseinflüssen von den Gartenflächen abzugrenzen. Aufgrund der Abzäunung wird der Leistungsfaktor mit „1“ angenommen.

Zusätzlich ist zwischen den Grundstücken 112/19 und 112/20 innerhalb der festgesetzten Anpflanzungsfläche AF 2 eine Hecke aus heimischen Gehölzen anzulegen. Die Grundstücksbreiten erlauben hier eine frei wachsende Grenzhecke auch nach der Bebauung.

In den Gärten sind außerdem Obstbäume in der Mindestqualität Viertelstamm zu setzen. Dies kommt dem dörflichen Siedlungscharakter entgegen. Kleinkroniges Buschobst entspricht nicht der Mindestqualität. Die Biotopfunktion der Obstbäume ist durch ihre Lage in den Gärten nicht eingeschränkt. Der Leistungsfaktor ist daher „1“.

Mit den Pflanzmaßnahmen, welche von den Eigentümern zu finanzieren und zu unterhalten sind, wird ein Ausgleich von 79 % für den Biotopverlust gewährleistet. Da es sich bei der Bilanzierung nicht um eine mathematisch exakte Berechnung handelt, sondern nur eine Verdeutlichung der Werte des Eingriffs und des Ausgleiches gilt der Eingriff auch bei einer nicht 100%igem Ausgleichsberechnung (vgl. Anlage) als vollständig ausgeglichen.

Die Umwandlung des Traubenkirschgehölzes in Gartenfläche stellt zu dem auch für den Naturschutz eine Wertsteigerung dar, auch wenn Gartenflächen nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung M-V nicht als anrechenbare Ausgleichsfläche gelten.

7 Verkehrliche Erschließung

Das Flurstück 112/21 wird über das öffentliche Flurstück 114/1 erschlossen. Die Flurstücke 112/23 und 112/25 sind ebenfalls öffentlich. Sie dienen als Ausweichstelle auf dem Wiesenweg.

8 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Bereiches östlich des Wiesenweges ist gesichert. Der Wiesenweg ist asphaltiert.

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung gewährleistet die REWA GmbH. Die Schmutzwasserentsorgung in der Ortslage Zarrendorf erfolgt über die zentrale Abwasserkläranlage in Stralsund. Das häusliche Abwasser ist dem öffentlichen Schmutzwassernetz nach Maßgabe der Gemeinde Zarrendorf, als Abwasserbeseitigende Körperschaft, zu übergeben.

Die Beseitigungspflicht für Niederschlagswasser obliegt ebenfalls der Gemeinde Zarrendorf. Das Niederschlagswasser versickert in der Regel jeweils auf den eigenen Grundstücken. Einer Versickerung auf den Grundstücken wird erst dann zugestimmt, wenn zweifelsfrei nachgewiesen ist, dass das Niederschlagswasser auf den einzelnen Grundstücken versickert werden kann, ohne benachbarte Grundstücke nachteilig zu beeinträchtigen. Dieser Nachweis ist mit dem Bauantrag zu erbringen.

Die Löschwassermenge für ein Wohngebiet beträgt 48 m³/h gem. Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. im Löschbereich. Das Löschwasser muss für eine Löszeit von 2 Stunden und in einem Umkreis von 300 m zur Verfügung stehen. Der Nachweis hat Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen.

Die E.ON edis AG hat Leitungen zur Stromversorgung, die EWE Leitungen zur Gasversorgung und die Deutsche Telekom Leitungen zur Telekommunikation entlang des Wiesenweges verlegt. Bei den Baumaßnahmen sind entsprechend der DIN-Vorschriften und Regelwerke die Abstände zu den Leitungen einzuhalten.

9 Immissionen / Emissionen

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können zeitweilig Lärm- bzw. Geruchsemissionen auf das Plangebiet einwirken.

10 Bisheriger und geplanter Verfahrensverlauf

- 1) Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur Ergänzungssatzung wurde im September 2008 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Zarrendorf gefasst werden.
- 2) Die öffentliche Auslegung erfolgte im IV. Quartal 2008.
- 3) Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger erfolgte parallel zur Auslegung.
- 4) Eine verkürzte öffentliche Auslegung soll im II. Quartal 2009 erfolgen.
- 5) Der Abwägungs- und Satzungsbeschluss soll im III. Quartal 2009 gefasst werden.
- 6) Im III. Quartal 2009 kann die Ergänzungssatzung bekanntgegeben werden, da sie aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt ist.

11 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die Ergänzungssatzung sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung sowie die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102).

Sonstige Rechtsgrundlagen stellen die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, das Bundesnaturschutz- und das Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern dar.

Gemeinde Zarrendorf
Die Bürgermeisterin

Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen

Die Erfassung der Biotoptypen beruht auf einer Ansprache standörtlicher und vegetationskundlicher Information im Juni 2008. Der Bestand der Biotoptypen ist in der Bestandskarte dargestellt.

Große Teile des Plangebietes liegen brach und sind teilweise mit Gehölzen bestanden. Wenige Teile werden heute landwirtschaftlich genutzt. Andere Teile sind bebaut und weisen Gärten oder Gehöfte mit Nebenanlagen auf.

Biotoptypbezeichnung: Intensivgrünland auf Moorstandorten GIO

Die Grünlandflächen stehen in Verbindung zu der sich östlich erstreckenden Niederung. Sie waren zum Zeitpunkt der Kartierung gemäht. Das Mähgut ist auf der Fläche verblieben. Die Mähgutmenge deutet auf eine geringe Düngung der Flächen hin. Die Bodenfeuchte ist frisch. Eine niedrige Schnitthecke aus Buchen teilt die Fläche im vorderen Abschnitt längs der Flurstücksgrenze.

Biotopwert nach „Hinweise zur Eingriffsregelung“: 1

Kompensationserfordernis: 1,5

Aufgrund der landschaftlichen Vernetzung und der standortgerechten Nutzung wird der Wert der Fläche mit mittlerer Wertigkeit eingeschätzt.

Die Brache mit hohem Gräseranteil wird von der Zufahrt zum Gebäude auf dem Flurstück 112/21 (nicht versiegelter Wirtschaftsweg) geteilt.

Biotopwert nach „Hinweise zur Eingriffsregelung“: 1

Kompensationserfordernis: 1

Wegen der Fahrschäden wird die Fläche gering bewertet.

Biotoptypbezeichnung: Siedlungsgehölz mit nichtheimischen Gehölzarten (PHY)

Der überwiegende Teil der brachliegenden Flächen ist mit *Prunus serotina* (Späte Traubenkirsche) bewachsen. Das Gehölz wurde vor ca. 5 Jahren auf den Stock gesetzt und ist dann wieder ausgeschlagen. Es finden sich keine anderen Gehölzarten zwischen diesem Aufwuchs. Das Neophytengehölz unterdrückt alle weitere (heimische) Vegetation.

Die hinteren Gartenflächen der Einfamilienhausbebauung werden ebenfalls von *Prunus serotina* dominiert. Einige Koniferen sind dazwischen gepflanzt. Hier wird zwischen den Gehölzen der Unterwuchs als Rasen gemäht, so dass die Vogelkirsche die Koniferen nicht unterdrücken kann. Die Untergrundflächen werden regelmäßig wie Rasen kurz gemäht, so dass der Aufwuchs sich nicht verdichten kann.

Biotopwert nach „Hinweise zur Eingriffsregelung“: 0

Kompensationserfordernis: 0,2

Wegen der Artenarmut und der Unterdrücken aller weiteren Vegetation werden die Flächen mit geringer Wertigkeit eingestuft.

Biotoptypbezeichnung: Einzelgehöft (ODE)

Die Flächen sind teilweise mit Wohn- und Nebengebäuden, teilweise nur mit Nebengebäuden bebaut. Die Grundstücke werden von freiwachsenden Hecken eingegrenzt, die eine Einsehbarkeit und differenzierte Kartierung verhindern. Die Fläche auf dem Flurstück 112/11 ist als Rasen angesät und wird teilweise als Stellplatzfläche teilweise als Zufahrt zur Garagenanlage genutzt. Auf den weiteren Grundstücken sind die Zufahrten zu den Gebäuden und teilweise auch Lagerflächen versiegelt.

Biotopwert nach „Hinweise zur Eingriffsregelung“: 0

Kompensationserfordernis: 0,5

Die Stellplatznutzung reduziert die Wertigkeit. Die Hecken fangen die geringe Werteinschätzung teilweise wieder auf. Insgesamt ist die Wertigkeit mittel.

Biotopbezeichnung: Wirtschaftsweg, unbefestigt (OVU)

Das Gras ist niedergefahren bzw. durch mehrmals tägliches Befahren von geringer Wuchshöhe. Auf der nördlichen Fläche befindet sich eine Wendeschleife, auf der südlichen Fläche die Zufahrt zum Grundstück 112/21. Die Spurrillen sind ohne Bewuchs. Weißklee und Vogelknöterich sind großflächig dominant. Weitere bestimmende Arten sind Rainfarn und Spitzwegerich in der Artenzusammensetzung.

Biotopwert nach ‚Hinweise zur Eingriffsregelung‘: 0

Kompensationserfordernis: 0,3

Wegen der Fahrschäden und Artenarmut wird die Fläche gering bewertet.

Biotopbezeichnung: Brachfläche der Dorfgebiete (OBD)

Zwischen Gehölzfläche und dem als Wirtschaftsweg bezeichneten zerfahrenen Bereich liegen gehölzfreie Brachflächen. Rasenmaat und Gartenabfälle werden hier wild deponiert. In der Vegetation überwiegen die Gräser. Teilweise ist Quecke dominant, stellenweise überwiegt Knautgras oder Glatthafer.

Biotopwert nach ‚Hinweise zur Eingriffsregelung‘: 1

Kompensationserfordernis: 1

Wegen der Ablagerungen wird die Fläche gering bewertet.

Biotopbezeichnung: Ziergarten (PGZ)

Die Ziergärten werden von freiwachsenden Siedlungshecken eingegrenzt. Sie sind überwiegend mit Koniferen bepflanzt. Es erfolgt keine Kompensationsberechnung, da keine zusätzliche Bebauung auf den Flächen erfolgt.

Tab. 1: Bilanzierung der Eingriffsflächen

	Nr.	Gesamt- fläche	betroffene Fläche	Wertstufe gemäß Anlage 9	Konkretisiertes biotoptypbe- zogenes Kompensations- erfordernis	Zuschlag Ver- siegelung	Freiraum- beeinträch- tigungsgrad	Konkretisiertes biotoptypbezogenes Kompensations- erfordernis + Zuschlag Versiegelung x Freiraumbeein- trächtigungsgrad	Flächen- äquivalent
Biotoptyp Totalverlust bei Vollversiegelung									
Intensivgrünland GIO	9.3.1	2900	290	1	1,5	0,5	0,75	1,5	435
Siedlungsgebüsch aus nichtheim. Gehölzarten PHY	13.2.2	3687	369	0	0,2	0,5	0,75	0,525	194
Einzelgehöft ODE	14.5.4	2615	262	0	0,5	0,5	0,75	0,75	197
Wirtschaftsweg, nicht versiegelt OVU1	14.7.3	1700	170	0	0,3	0,5	0,75	0,6	102
Wirtschaftsweg, nicht versiegelt OVU2	14.7.3	793	79	0	0,3	0,5	0,75	0,6	47
Brachfläche der Dorfgebiete OBD	14.11.2	9359	936	1	1,5	0,5	0,75	1,5	1404
									2379
Totalverlust bei Teilversiegelung									
Intensivgrünland GIO	9.3.1	2900	145,0	1	1,5	0,2	0,75	1,275	185
Siedlungsgebüsch aus nichtheim. Gehölzarten PHY	13.2.2	3687	184,4	0	0,2	0,2	0,75	0,3	55
Einzelgehöft ODE	14.5.4	2615	65,4	0	0,5	0,2	0,75	0,525	34
Wirtschaftsweg, nicht versiegelt OVU1	14.7.3	1700	85,0	0	0,3	0,2	0,75	0,375	32
Wirtschaftsweg, nicht versiegelt OVU2	14.7.3	793	39,7	0	0,3	0,2	0,75	0,375	15
Brachfläche der Dorfgebiete OBD	14.11.2	9359	468,0	1	1,5	0,2	0,75	1,275	597
									918
Funktionsverlust									
Intensivgrünland GIO	9.3.1	2900	2465,0	1	1,5		0,75	1,125	2773
Siedlungsgebüsch aus nichtheim. Gehölzarten PHY	13.2.2	3687	3133,7	0	0,2		0,75	0,15	470
Einzelgehöft ODE	14.5.4	2615	2287,6	0	0,5		0,75	0,375	858
Wirtschaftsweg, nicht versiegelt OVU1	14.7.3	1700	1445,0	0	0,3		0,75	0,225	325
Wirtschaftsweg, nicht versiegelt OVU2	14.7.3	793	674,4	0	0,3		0,75	0,225	152
Brachfläche der Dorfgebiete OBD	14.11.2	9359	7955,1	1	1,5		0,75	1,125	8949
									13527
Gesamtverlust									16824
GRZ		0,1		Erweiterung		0,05			

Tab. 1: Bilanzierung der Kompensationsflächen

Kompensationsmaßnahmen

Maßnahmen	Fläche	Wertstufe	Absatz gemäß Anlage 11	Kompen-sations- wertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent	
Gehölzpflanzungen AF1	2910	2	1.4.	2	1	5820	
Gehölzpflanzungen AF2	455	2	1.4.	2	0,5	455	
Obstbaumpflanzung in Gartenfläche	2100	2	1.5	2	0,75	3150	
Anpflanzungsfläche außerhalb des Satzungsgebietes	3500	2		2	1	7000	
Gesamtkompensation						16425	98%