

Ausgleichsbilanzierung als gesonderter Teil der Begründung

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 06 der Gemeinde Ummanz „Ferienhausgebiet Lieschow Höfe 26 a und b“

1. Einführung

Südöstlich der Ortslage Lieschow bestehen zwei baugleiche Drei-Seiten-Höfe mit jeweils drei zweigeschossigen Hauptgebäuden und einem Nebengebäude.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, für die bestehenden Höfe den Ausbau und die effizientere Gestaltung der Ferienwohnungsvermietung durch Umnutzung des baulichen Bestandes planungsrechtlich zu ermöglichen.

Das Bebauungsplangebiet besteht aus zwei Planteilen.

Planteil 1 beläuft sich im Außenbereich auf eine Fläche von 5.769 m² und nimmt eine Teilfläche des Flurstücks 2/2, Flur 1 in der Gemarkung Lieschow in Anspruch. Planteil 2 umfasst im Außenbereich eine Teilfläche des Flurstücks 1/18, Flur 1, Gemarkung Lieschow und beläuft sich auf eine Fläche von 5.583 m².

Die Errichtung von Gebäuden beschränkt sich auf die ausgewiesenen Baufelder.

Die geplante Kapazitätserhöhung erfordert die Errichtung weiterer Stellflächen bzw. Verkehrsflächen. Da von Seiten des Vorhabenträgers noch keine abschließenden Aussagen zur Flächeninanspruchnahme (Flächengröße der Neuversiegelungen) gemacht werden können, wird im Rahmen der vorliegenden Ausgleichsbilanzierung eine worst-case-Betrachtung vorgenommen. Für die geplanten Sondergebiete Ferienhaus wurde jeweils eine Grundflächenzahl von 0,40 festgesetzt. Somit dürfen maximal 40 % im Sondergebiet versiegelt werden.

Vermeidbare Eingriffe bzw. deren Folgen wurden ausgeschlossen. Unvermeidbare Eingriffe wurden auf das notwendige Maß minimiert. Verbleibende Folgen des Eingriffs auf die Funktionen des Natur- und Landschaftshaushaltes sind auszugleichen bzw. im erforderlichen Umfang zu ersetzen.



2. Planungsgrundlagen

2.1 Gesetzliche Grundlagen

Neben den gebietsspezifischen Rechtsgrundlagen gelten folgende Landes- und Bundesgesetzgebungen bei der Umsetzung des benannten Bauvorhabens:

- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009, BGBl. I S. 2542, in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz NatSchAG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2010 (GVObI. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVObI. M-V S. 383, 395)
- **Hinweise zur Eingriffsregelung**, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Heft 3/1999)

A Kurzbeschreibung der geplanten Baumaßnahme

Bestand:

Das Plangebiet umfasst zwei nach historischem Vorbild errichtete Hofstellen südwestlich der Ortslage Lieschow.

Ausgehend von einer asphaltierten Hauptverkehrsstraße werden beide Planteile erschlossen. Zur Erschließung der einzelnen Gebäude im Plangebiet wurden vorwiegend wassergebundene Wegedecken angelegt.

Verbleibende Freiflächen wurden mit Ziergehölzen gegliedert und mit Landschaftsrasen begrünt. Beide Plangebietsteile werden jeweils nördlich durch überwiegend heimische Gehölze und Bäume eingefasst. Darüber hinaus grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Geltungsbereich.

Die **Sondergebietsflächen** im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für den Planteil 1 mit einer Gesamtfläche von **5.769 m²** und für den Planteil 2 mit einer Gesamtfläche von **5.583 m²** anzusetzen.

Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Reduzierung der erforderlichen Eingriffe auf ein unbedingt notwendiges Maß wurden die Grundflächen der bestehenden baulichen Anlagen, Garagen, Stellplätze, Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO ermittelt und die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,40 begrenzt.



Unter Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen, Garagen, Stellplätze, Zufahrten sowie Nebenanlagen in einem Umfang von 1.238 m² ergibt sich für Planteil 1 eine verbleibende Eingriffsfläche von 1.070 m².

Der Planteil 2 weist eine vorhandene Vollversiegelung von 1.385 m² auf. Unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl von 0,40 verbleibt eine mögliche Eingriffsfläche von 848 m².

Die derzeit unbefestigten Flächen sind dem Biotoptyp – *Artenarmer Zierrasen* – zuzuordnen und entsprechen der Wertstufe 0. Die Rasenflächen werden regelmäßig gemäht und weisen somit einen geringen Natürlichkeitsgrad auf. Teilflächen sind bereits mit ungebundenen Befestigungen für fußläufige Wege usw. überbaut.

Je nach Vorbelastung, Versiegelungsgrad und der vorhandenen ökologischen Funktion ist bei Flächen mit allgemeiner Funktionsausprägung ein Zahlenwert der Bemessungsspanne für die Kompensationswertzahl (K) anzusetzen. Für den vorliegenden Fall werden aus der vorgegebenen Spanne ein unterer Kompensationswert mit **K=0,1** sowie ein Zuschlag für mögliche Vollversiegelung mit **z=0,5** gewählt.

Der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen (bestehende touristische Nutzung, intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen, Gemeindestraße) ist kleiner als 50 m. Damit beträgt der **Freiraumbeeinträchtigungsfaktor** für die o. g. Maßnahme **F = 0,75**.

Im Ergebnis sind für die möglichen Neuversiegelungen **1.918 m²** mit Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Die Bewertung in Abhängigkeit des Funktionsverlustes erfolgt unter Punkt **B** dieser Unterlage.



B Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes

1 Kompensationserfordernis auf Grund betroffener Biotoptypen

1.1 Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Biotoptyp	Flächen- verbrauch	Wert- stufe	$A = [(K + Z) \cdot F] \cdot W *$	Kompensa- tionsbedarf
14.5.6	1.918 m ²	0	$[0,1+0,5) \cdot 0,75] \cdot 1 = 0,45$	863 m ²
Summe aller erforderlichen Kompensationsflächenäquivalen- te:				863 m²

* Anpassungsfaktor = [(Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung) · Freiraumbeeinträchtigungsfaktor] · Wirkfaktor

Der **Wirkfaktor** im unmittelbaren Baufeld wurde auf Grund der geplanten Versiegelung mit $W = 1$ gewählt.

Als **Flächenäquivalent für die Kompensation** sind rund **863 m²** zu berücksichtigen.

1.2 Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Das geplante Sondergebiet Ferienhaus nimmt ausschließlich anthropogen vorgeprägte Flächen in Anspruch.

Im Geltungsbereich bestehen bereits Anlagenteile baulichen Anlagen, Garagen, Stellplätze, Zufahrten sowie Nebenanlagen. Die derzeit unversiegelten Flächen unterliegen einer regelmäßigen Mahd.

Es werden keine wertvollen Biotope in Anspruch genommen.

- nicht vorhanden -

1.3 Biotopbeeinträchtigungen (mittelbare Wirkung)

Mittelbare Wirkungen des o.g. Vorhabens auf hochwertige Biotopstrukturen sind nicht zu erwarten.

- nicht vorhanden -



2 Berücksichtigung von landschaftlichen Freiräumen

2.1 Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit der Wertstufe 4

- nicht vorhanden -

2.2 Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit der Wertstufe 3 bzw. mit überdurchschnittlichem Natürlichkeitsgrad

- nicht vorhanden -

3 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

3.1 Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen

- nicht vorhanden -

3.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen

- nicht vorhanden -

3.3 allgemeine Beeinträchtigungen von Schutzgebieten

Eine erhebliche Beeinträchtigung auf nahegelegene Wertbiotope durch Immissionen ist auszuschließen. Mit der Umnutzung des bestehenden baulichen Bestandes werden keine Immissionen erzeugt.

- nicht vorhanden -

4 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

4.1 Boden

- nicht vorhanden -

4.2 Wasser

- nicht vorhanden -

4.3 Klima / Luft

- nicht vorhanden -



5 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Die Zahl der Vollgeschosse wurde im Bebauungsplan (Planzeichnung Teil A) bau-feldbezogen beschränkt.

Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nach historischem Vor-bild errichteten Gebäude prägen das Landschaftsbild. Geplant ist die Umnutzung des bestehenden baulichen Bestandes.

Resultierend ist aus Sicht des Planers keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten.

6 Gesamtbedarf an Kompensationsflächen

von 1.2 $\Rightarrow$ 863 m²

von 1.1, 1.3 bis 5 nicht vorhanden

Gesamtsumme: 863 m²

C Geplante Ausgleichsmaßnahmen

C 1 Baumpflanzungen

Zur Eingrünung der Plangebietsteile sollen 35 Bäume gepflanzt werden.

Folgende Arten sollen zur Pflanzung berücksichtigt werden:

Quercus robur-Stiel-Eiche

Sorbus aucuparia-Eberesche

Acer compestre-Feld-Ahorn

Nach ausreichender Entwicklung und Pflege stellen diese Baumpflanzungen einen hervorragenden Sichtschutz gegenüber der freien Landschaft da.

Zur Berechnung der Kompensationsäquivalente werden für einheimische, stand-ortgerechte Laubbäume jeweils 25 m² angesetzt. Bei insgesamt 35 Bäumen ergibt sich eine anrechenbare Fläche von 875 m².



Die Pflanzgüte der Bäume sollte H 3xV mit Ballen, 14-16 cm nicht unterschreiten. Hinzu kommt der Bedarf an mehr als 12 m² unversiegeltem Wurzelraum und Abständen zwischen den Bäumen von mindestens 8 m.

Durch Mindestabstände zu Verkehrsflächen, ausreichende Pfahlsicherung (Dreibock), Wildverbisschutz aus Drahtlosen oder Schälschutz sowie eine den Anforderungen entsprechende Anwuchs- und Entwicklungspflege bis drei Jahre nach der Pflanzung wird der Erfolg der Baumpflanzungen abgesichert.

anrechenbarer Umfang: **875 m²**

Wertstufe: **2**

Leistungsfaktor: **0,5**

Ausgleichs- maßnahme	Fläche in m ²	erreich- bare Wertstufe	Kompensa- tionszahl	Leistungs- faktor	$\ddot{A} = F \cdot (K + 0,5) \cdot L$
Gehölzpflanzung	875	2	2	0,5	875 m²
Gesamtumfang als Flächenäquivalent für Kompensation					875 m²

2. Bilanzierung

Bedarf (=Bestand)	Planung
Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus:	Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Ausgleichsmaßnahmen bestehend aus:
Gesamtbetrag für multifunktionale Kompensation	Gehölzpflanzungen
Gesamtbilanz	
Flächenäquivalent (Bedarf) 863 m²	Flächenäquivalent (Planung) 875 m²

Der Eingriff wird durch unter C aufgeführte Maßnahmen vollständig kompensiert.

