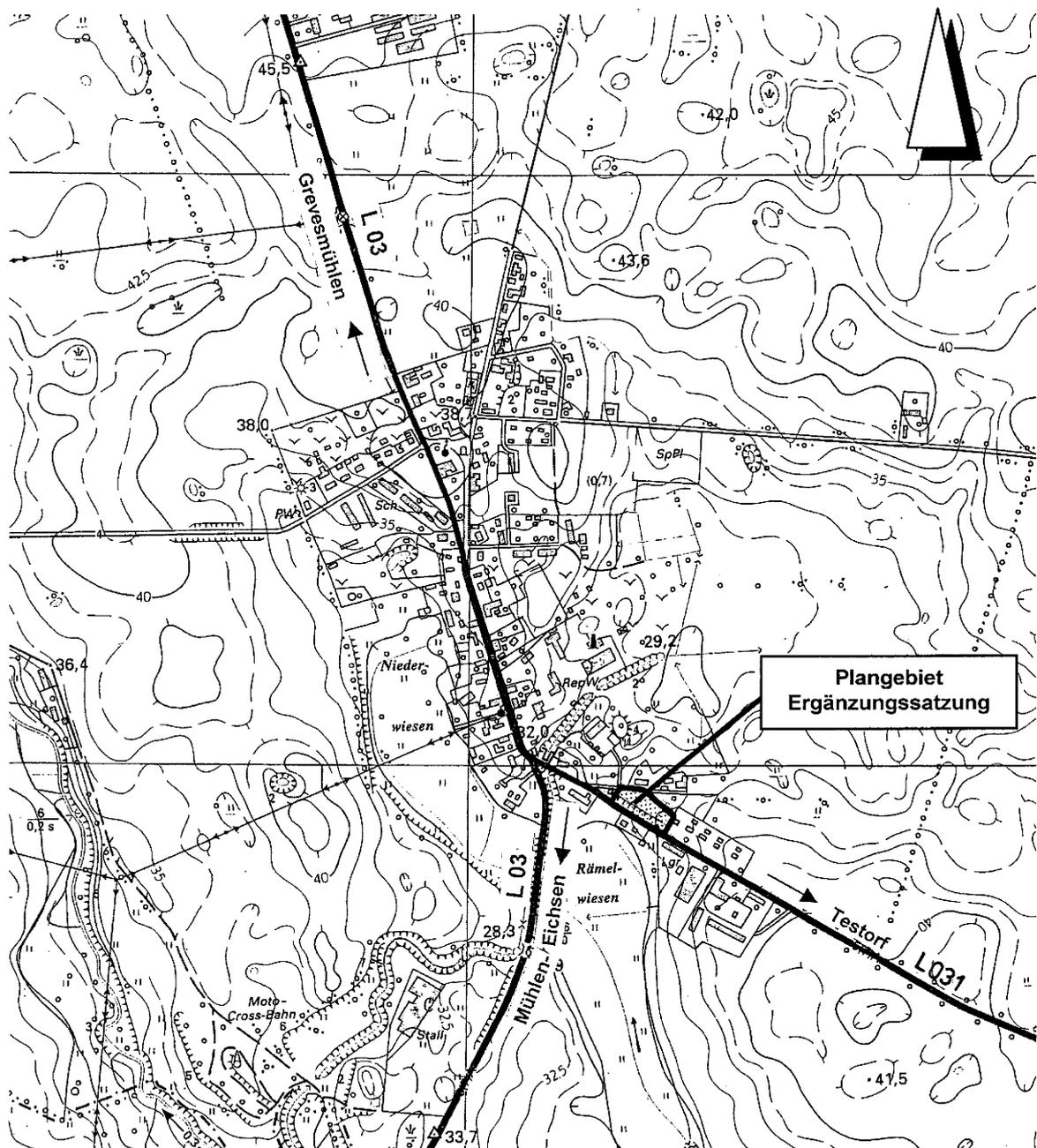


Begründung

zur Ergänzungssatzung der Gemeinde Upahl

für das Gebiet nördlich der „Testorfer Straße“ und der Straße „Zum Torfmoor“ in Upahl



Übersichtsplan

INHALTSVERZEICHNIS

1. Zielstellung und Grundsätze der Planung
2. Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren
3. Geltungsbereich
4. Festsetzungen
 - 4.1. Art der baulichen Nutzung
 - 4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
5. Erschließung
 - 5.1. Wasserversorgung
 - 5.2. Abwasserentsorgung
 - 5.3. Regenwasserableitung
 - 5.4. Energieversorgung
 - 5.5. Anschluss an die Verkehrsflächen
 - 5.6. Fernmeldeversorgung
 - 5.7. Löschwasserversorgung
6. Altlasten / Abfallentsorgung
7. Bodendenkmale
8. Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft
 - 8.1. Allgemeine Angaben
 - 8.2. Bestand und Bewertung
 - 8.2.1. Plangebiet
 - 8.2.2. Biotoptypen
 - 8.2.3. Eingriffsdarstellung
 - 8.3. Maßnahmen der Grünordnung
 - 8.3.1. Grünordnerische Zielstellung
 - 8.4. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung
 - 8.5. Eingriffsregelung

1. Zielstellung und Grundsätze der Planung

Die Gemeinde Upahl hat am 22.09.2011 beschlossen, für ein Grundstück in der Ortslage Upahl eine Ergänzungssatzung aufzustellen.

Planungsziel ist es, die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Wohnbebauung auf einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 71/16 der Flur 2, Gemarkung Upahl, zu schaffen. Lage und Größe des Grundstückes bieten hierfür günstige Voraussetzungen. Das Grundstück liegt nördlich der „Testorfer Straße“ in Upahl und wird durch die Straße „Zum Torfmoor“ begrenzt.

Mit der Ergänzungssatzung wird das betreffende Grundstück in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Upahl einbezogen. Art und Maß sind der Umgebungsbebauung anzupassen.

Im Flächenutzungsplan der Gemeinde ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

2. Grundlagen der Planung/Aufstellungsverfahren

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung der Ergänzungssatzung:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen
- die Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen

Kartengrundlage ist die Flurkarte des Katasteramtes des Landkreises Nordwestmecklenburg.

3. Geltungsbereich

Plangebiet: Gemeinde Upahl
Gemarkung Upahl, Flur 2

Plangeltungsbereich: Ortslage Upahl, nördlich der „Testorfer Str.“ – begrenzt durch die Straße „Zum Torfmoor“
Teilfläche aus Flurstück 71/16

4. Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung richtet sich grundsätzlich nach § 34 Absatz 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB).

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Gebäude sind als Einzelhäuser zu errichten.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

5. Erschließung

5.1. Wasserversorgung

Die im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindlichen Grundstücke unterliegen dem Anschluss- und Benutzerzwang an die öffentlichen Anlagen gemäß der gültigen Satzung des Zweckverbandes Grevesmühlen und sind entsprechend beitragspflichtig.

Upahl wird über ein bestehendes Transportleitungssystem des Zweckverbandes Grevesmühlen mit Trinkwasser versorgt. Die Anschlüsse sind durch den Grundstückseigentümer zu beantragen. Neuverlegungen erfolgen grundsätzlich im öffentlichen Bereich.

5.2. Abwasserentsorgung

Die im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindlichen Grundstücke unterliegen dem Anschluss- und Benutzerzwang an die öffentlichen Anlagen gemäß der gültigen Satzung des Zweckverbandes Grevesmühlen und sind entsprechend beitragspflichtig.

In Upahl betreibt der Zweckverband Grevesmühlen ein öffentliches Schmutzwassernetz. Der Anschluss ist zwischen Bauherrn und dem Zweckverband abzustimmen.

5.3. Regenwasserableitung

Generell gilt, dass der Versiegelungsgrad der Flächen auf ein Mindestmaß zu begrenzen ist. Unbelastetes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist dezentral auf den Grundstücken zu versickern bzw. als Brauchwasser zu nutzen. Die Versickerung entspricht der örtlichen Praxis. Aufgrund der Bestandnutzung und der Größe der Baugrundstücke kann von der Möglichkeit einer örtlichen Versickerung ausgegangen werden.

Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit obliegt dem Bauherrn und ist mit dem Bauantragsverfahren zu erbringen.

5.4. Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt in der Gemeinde Upahl über das Versorgungsnetz der E:ON edis AG.

Der Anschluss der Baugrundstücke an das Versorgungsnetz ist durch den Bauherren rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen und vertraglich zu regeln, da für die Versorgung des Plangebietes eine Erweiterung des Versorgungsnetzes erforderlich ist.

Bei Bedarf sind im öffentlichen Raum Flächen für Stromverteilungsanlagen (Schaltkästen/Trafo) bereitzustellen.

5.5. Anschluss an die Verkehrsflächen

Durch die Ortslage von Upahl führt die Landesstraße L 03.

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Bebauung ist durch den Anschluss an die Testorfer Straße L 031 und die Straße Zum Torfmoor, die an die Landesstraße L 03 anbinden, gewährleistet.

Die Zufahrt erfolgt über die Testorfer Straße. Für die direkt an die Straße Zum Torfmoor angrenzenden Grundstücke besteht auch die Möglichkeit der rückwärtigen Erschließung. Zum Schutz der vorhandenen Baumreihe an der Testorfer Straße sind die Zufahrten auf die Grundstücke so anzuordnen, dass grundsätzlich die einzelnen Auffahrten auf die Grundstücke und die Erschließung zu den jeweiligen Grundstücken außerhalb der Wurzelbereiche der geschützten Bäume zu erfolgen hat.

5.6. Fernmeldeversorgung

Die Gemeinde Upahl ist an das Telefonnetz der Telekom AG angeschlossen.

Die Telekom AG ist so früh wie möglich über den Beginn der Bauarbeiten zur Errichtung der baulichen Anlagen zu informieren, um den Ausbau bzw. Die Erweiterung des Telekommunikationsnetzes für das Plangebiet rechtzeitig zu ermöglichen.

5.7. Löschwasserversorgung

Generell ist die Löschwasserversorgung durch die Gemeinde sicherzustellen. Maßgeblich für die Löschwasserversorgung im Geltungsbereich der Satzung ist der Löschteich auf dem Flurstück 68, Flur 2 der Gemarkung Uphl. Die ständig vorhandene Löschwassermenge ist ausreichend für den Grundschutz im Bereich „Testorfer Straße“, „Zum Torfmoor“ und dem südlichen Teil der „Hauptstraße“. Darüber hinaus gibt es in diesem Bereich zwei für die Brandbekämpfung nutzbare Trinkwasserhydranten des Zweckverbandes: einen an der Einfahrt zur KFZ- Werkstatt Rater und einen in der „Testorfer Straße“ vor dem Haus Nr. 4. Außerdem grenzt der vom Wasser- und Bodenverband „Stepenitz-Maurine“ unterhaltene Graben Nr. 7/19/1 an das Plangebiet, der im Bedarfsfall am Straßendurchlass „Testorfer Straße“ angestaut und zur Brandbekämpfung genutzt werden könnte. Zusätzlich verfügt die Freiwillige Feuerwehr über zwei Löschfahrzeuge, die sofort nach Eintreffen an der Brandbekämpfungsstelle für den Erstangriff zur Verfügung stehen, während die Löschwasserversorgung aus dem Teich, den Hydranten oder dem Graben aufgebaut wird.

6. Altlasten/ Abfallentsorgung

Altlasten sind dem Planungsträger nicht bekannt. Anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen. (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.)

Die Grundstücke sind gemäß der jeweils geltenden Abfallsatzung des Landkreises NWM an die öffentliche Abfallbeseitigung anzuschließen. Die Anmeldung ist an den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises NWM, Wismarsche Straße 155, 23936 Grevesmühlen, Te. Nr. 03881/784 311 zu richten. Die Müllbehälter sind am Entsorgungstag zur Abholung an der öffentlichen Straße bereitzustellen.

7. Bodendenkmale

Vorhandene Bodendenkmale sind dem Planungsträger nicht bekannt. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die 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.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

8. Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft

8.1 Allgemeine Angaben

Innerhalb der Ortslage Uphl ist die Schaffung von Baurecht für eine ergänzende Einfamilienbebauung geplant.

Plangebiet:	Lage im Ortsbereich:	<ul style="list-style-type: none"> . In Fortsetzung und Ergänzung von bereits bebauten Grundstücken. . Vorhandene Straßen zu beiden Seiten des Plangebietes erschließen das Baugebiet und die Ortslage Uphl.
	Angrenzende Funktionsbereiche:	<ul style="list-style-type: none"> . Entlang der Straßen befinden sich bereits bebaute Einzelgrundstücke.

Zu betrachtender Ergänzungsbereich: Teilfläche des Flurstückes 71/16
Flächengröße des überplanten Gebietes:
3.170 m²

Derzeitige Nutzungsform:

Freifläche

Geplante Bebauung:

Wohngrundstücke

In Vorbereitung für das geplante Bauvorhaben wird eine Ergänzungssatzung aufgestellt, die mit ihren Festsetzungen die Art und Weise der geplanten Bebauung im Detail regelt.

Von der Aufstellung eines gesonderten Grünordnungsplanes wird abgesehen:

- . Es sind keine großräumigen Landschaftsveränderungen vorgesehen
- . Das Vorhaben dient nicht Zielen der überörtlichen bedeutsamen Erholungsvorsorge.
- . Das Vorhaben ist für die Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht bedeutsam.

Mit der geplanten Baumaßnahme sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die gem. der Naturschutzgesetzgebung zu minimieren und zu kompensieren sind.

Nachfolgend werden die mit dem Bauvorhaben verbundenen Eingriffe sowie die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen erläutert und dargestellt.

8.2 Bestand und Bewertung

8.2.1 Plangebiet

Das Planungsgebiet, im westlichen Teil der natürlichen Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland“ gelegen, befindet sich im westlichen Teil der Landschaftseinheit „Klützer Winkel“.

Das Plangebiet in dieser Landschaftseinheit stellt sich in der Bewertung der einzelnen Schutzgüter folgendermaßen dar:

Quelle: *Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg*

Herausgeber: Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern 2008

Ziele der Raumentwicklung / Anforderungen an die Raumentwicklung

Wertigkeit: - Kein Bereich mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen

Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen

Wertigkeit: . Kein Schwerpunktbereich und keine besonderen Maßnahmen ausgewiesen

Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume

Wertigkeit : Bedingt durch die Siedlungs- und Straßennähe allgemeine Bedeutung als Lebensraum für Kleinvögel

- . Kein Bereich mit hoher Schutzwürdigkeit
- . Kein unzerschnittener Raum betroffen

Schutzwürdigkeit landschaftlicher Freiräume

- Kein Schwerpunktbereich zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen

Wertigkeit - Bewertung der Schutzwürdigkeit anhand repräsentativer Funktionsmerkmale

- Bewertung Funktionen
- = Stufe 1, geringe Schutzwürdigkeit

Schutzwürdigkeit Boden

Wertigkeit Stark sandiger Lehmboden mit Ackerwertzahlen zwischen 30 und 40
 . Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit

Luft/Klima Teilversiegelte Freiflächen im Siedlungsbereich haben als Frischluftproduzent mittlere Bedeutung

Wertigkeit . Niederschlagsbegünstigter Bereich

Grundwasser

Wertigkeit . Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit

Ortsbild Das Ortsbild ist geprägt durch die beidseitig der Straßen angeordneten Einzelgrundstücke.

Wertigkeit: . Siedlungsbereich mit allgemeiner Bedeutung

Nationale sowie internationale Schutzgebietsfunktionen liegen im Planungsraum nicht vor.

8.2.2. Biotoptypen

Das Plangebiet für die Ergänzungssatzung wird bestimmt durch die vorhandenen Einzelgrundstücke, die die Straßen innerhalb des Ortsbereiches zu beiden Seiten begleiten.

Bestand in der zu definierenden EingriffsflächeNicht und teilversiegelte Freifläche

Bestand: Freifläche mit erkennbaren unterschiedlichen Nutzungsfunktionen innerhalb des Siedlungsbereiches zwischen der Testorfer Straße und der Straße Zum Torfmoor.

Flächengröße: 2.830 m²

BEWERTUNG: Naturferner Biotoptyp mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft.

Kleine Müll- und Schuttplätze

Bestand: Kleinflächige Müll- und Schuttablagerungen

Flächengröße: 340 m²

BEWERTUNG: Naturferner Biotoptyp mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft.

8.2.3 Eingriffsdarstellung

Aufgrund des Vorhabens sind Veränderungen der Gestalt und Nutzung der betroffenen Grundflächen zu erwarten, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beeinträchtigen.

Die geplante Bebauung und Versiegelung auf der ausgewiesenen Fläche ist im Einzelnen mit folgenden Beeinträchtigungen verbunden:

Direkte Eingriffswirkungen**Arten- und Lebensraumpotential**

- Beseitigung und Umbau von Vegetation
 - Bodenauf- und abtrag
 - Höhere Frequentierung des Lebensraumes
- Der Eingriff ist erheblich und nachhaltig.*

Boden

- Verlust der Speicher- und Reglerfunktion sowie der biotischen Lebensraumfunktion durch Versiegelung auf Böden mit allgemeiner Bedeutung.
Der Eingriff ist erheblich und nachhaltig.

Klima / Luft

- Versiegelung von Freiflächen im Siedlungsbereich
Der Eingriff ist erheblich und nachhaltig.

Grundwasser

- Bodenverdichtung und -versiegelung
Der Eingriff ist erheblich und nachhaltig.

Ortsbild

- Bebauung einer Freifläche im Siedlungsbereich
Der Eingriff ist erheblich und nachhaltig.

Artenschutzrechtliche Vorschriften des §38 Bundesnaturschutzgesetz

- Für das Plangebiet liegen keine Daten zur Erfassung des Tierartenbestandes vor.
- Baumbestand sowie leer stehende Gebäude, die vielfach als Lebensräume für geschützte Tierarten dienen, werden nicht in Anspruch genommen.
- Auf Grund des Siedlungsstandortes mit seinen naturfernen Biotoptypen und in Betrachtung der geplanten Nutzungsform als Wohngebiet ist davon auszugehen, dass mit dem Bauvorhaben kaum Störfaktoren auftreten, die den Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art erheblich gefährden können.

Die geplante Bebauung auf den ausgewiesenen Flächen ist im Einzelnen mit folgenden Beeinträchtigungen verbunden:

- . Als Eingriffsflächen für die geplante Wohnbebauung sind die neu zu versiegelnden und der Funktionsverlust der Flächen anzusehen.
- . Die vorhandene Vegetation wird im Eingriffsbereich beseitigt und verändert.
- . Die Oberflächen werden im Zusammenhang mit der Bebauung versiegelt.

Auf Grundlage der Bestandserfassung ist von folgenden Eingriffsgrößen auszugehen:

Flächenbilanz des Bestandes mit den geplanten Beeinträchtigungen

Gesamtfläche Plangebiet: 3.170 m²
Zu bebauende Fläche = GRZ 0,25 = 793 m²

Biotoptyp:

Nicht und teilversiegelte Freifläche	
Versiegelung:	708 m ²
Funktionsverlust:	2.122 m ²
Müll- und Schuttplatz	
Versiegelung	85 m ²
Funktionsverlust	255 m ²

Gemäß dem Landesnaturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern sind die Eingriffe zu minimieren und zu kompensieren.

8.3. Maßnahmen der Grünordnung

8.3.1 Grünordnerische Zielstellung

Ausgehend vom BNatSchG § 14 und dem NatSchAG von Mecklenburg-Vorpommern § 12 bedingt der geplante Eingriff in Natur und Landschaft die Festsetzung von Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen.

Gemäß der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung für das vorliegende Plangebiet ist von folgendem Kompensationsvolumen auszugehen:

EINGRIFF	Versiegelungen und Funktionsverlust der vorhandenen Biotopflächen	
	Kompensationsbedarf Flächenäquivalent	2.496,38 m ²

MASSNAHME ZUR VERMEIDUNG VON EINGRIFFEN

An der südlichen Plangebietsgrenze befindet sich entlang der Testorfer Straße eine gem. § 19 NatSchAG Mecklenburg-Vorpommern geschützte Baumreihe.

Zum Schutz des Baumbestandes wird Folgendes festgesetzt:

Entsprechend des Naturschutzausführungsgesetzes § 19 sind alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung der einseitigen Baumreihe an der Testorfer Straße führen können.

Die Zufahrten auf die Grundstücke sind so anzuordnen, dass grundsätzlich die Auffahrten auf die Grundstücke und die Erschließung zu den jeweiligen Grundstücken außerhalb der Wurzelbereiche der geschützten Bäume zu erfolgen hat.

KOMPENSATIONSMINDERNDE MASSNAHMEN

Da es sich um ein Bauvorhaben innerhalb des Siedlungsbereiches handelt, werden die geplante Anlage der Hausgärten als kompensationsmindernde Maßnahme anerkannt.

Kompensationsmindernde Maßnahme	
Flächenäquivalent:	1.188,50 m ²

AUSGLEICH

Zur Kompensation des Eingriffes sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Außerhalb des Plangebietes ist als landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahme eine Obstwiese zu initiieren.

Maßnahmen:	- Ansaat der Fläche mit Landschaftsrasen - Pflanzung von Obsthochstämmen in alten Obstsorten: Pflaume, Birne, Apfel, Kirsche
Anzahl:	10 Stück Obstbäume, 10-12 cm Stammumfang
Flächengröße:	700 m ²
Pflegeregime:	1 x jährliche Mahd ab Mitte September Das Schnittgut ist abzutransportieren. Jeglicher Einsatz von chemischen Stoffen und Düngemitteln hat zu unterbleiben.

- Außerhalb des Plangebietes sind entlang der „Testorfer Straße“, in Ergänzung des Bestandes, Laubbäume zu pflanzen.

Anzahl:	3 Stück Laubbäume, Stammumfang 16-18 cm
Gehölzart:	Bergahorn (Acer pseudoplatanus)

- Außerhalb des Plangebietes ist als Ausgleich für die Eingriffe an der nordöstlichen Seite des Flurstückes 71/16 eine Baumgruppe zu pflanzen.

Anzahl:	4 Stück Laubbäume, Stammumfang 16-18 cm
Gehölzart:	Bergahorn (Acer pseudoplatanus)

8.4. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Mit dem geplanten Bauvorhaben sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen verbunden, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich oder nachteilig beeinträchtigen.

Gem. dem Naturschutzausführungsgesetz von Mecklenburg-Vorpommern § 12 stellen diese Beeinträchtigungen erhebliche Eingriffe dar, die bei Nichtvermeidung zu minimieren sind und durch landschaftspflegerische Maßnahmen ausgeglichen werden müssen.

Entsprechend der Bestandsbewertung ist davon auszugehen, dass im Wesentlichen Funktionen von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild betroffen sind.

Qualifizierte landschaftliche Freiräume liegen nicht vor.

Faunistische Sonderfunktionen sind nicht zu berücksichtigen.

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung bildet die Basis für den nachfolgenden Abwägungsvorgang, in dem über die Zulässigkeit eines Eingriffs entschieden wird.

Die Eingriffe auf die Schutzgüter Luft, Grundwasser, Boden und Landschaftsbild werden nicht gesondert bewertet. Die mit den Eingriffen auf die abiotischen Faktoren wie Boden, Wasser und Luft verbundenen Beeinträchtigungen werden im Zusammenhang mit den Biotoptypen, als Indikator für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, betrachtet und bewertet.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt auf Grundlage der Biotoptypenerfassung und der damit verbundenen Bewertung gem. der Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“.

Bei der Bewertung des Biotoptyps sind die anthropogenen Beeinträchtigungen durch die derzeitigen Nutzungsformen und die Beeinträchtigungen durch angrenzende Wohngrundstücke zu berücksichtigen, so dass ein unterer Biotopwert eingesetzt wurde.

Für die Kompensationsmaßnahme wurde die Wertigkeit gem. der Anlage 11 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ zugrunde gelegt.

Für die mit dem Bauvorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft wurde in einer Flächenbilanz, gem. den „Hinweisen für die Eingriffsermittlung“, aufgestellt vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, das erforderliche Flächenäquivalent ermittelt.

Bilanzierung

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust und mit Flächenversiegelungen

Rechenschema:

Beeinträchtigte Fläche x (Kompensationserfordernis+Zuschlag für Versiegelung) x Freiraum- Beeinträchtigungsgrad

Biotoptyp	Fläche m ²	Wertstufe	Kompensations- erfordernis	Versiegelungs- zuschlag	Freiraumbeein- trächtigungs- grad	Korrigierter Kompensations- faktor	Flächen- äquivalent
Ermittlung des Kompensationsbedarfs							
Nicht versiegelte Freifläche							
. Versiegelung	708	1	1	0,5	0,75	1,125	796,50
. Funktionsverlust	2.122	1	1	0	0,75	0,75	1.591,50
Müll- und Schutzplatz							
. Versiegelung	85	0	0,3	0,5	0,75	0,6	51,00
. Funktionsverlust	255	0	0,3	0	0,75	0,225	57,38
Kompensationsbedarf Flächenäquivalent							
GESAMT							2.496,38

Der ermittelte Kompensationsbedarf für die Eingriffe durch die Versiegelungen und den Funktionsverlust von Biotopflächen beträgt: 2.496,38 m²

Maßnahme zur Minimierung des Kompensationsvolumens

Innerhalb des Siedlungsbereiches können die neu entstehenden Zier- und Nutzgärten als kompensationsmindernde Maßnahme angerechnet werden.

Biotoptyp	Fläche m ²	Wertstufe der Maßnahme	Kompensationswertzahl	Flächenäquivalent m ²
Kompensationsmindernde Maßnahme				
Nutz- und Ziergarten	2.377	0,00	0,50	1.188,50
Flächenäquivalent				1.188,50

Zur Erfüllung des erforderlichen Flächenäquivalentes für die direkten Eingriffe sind folgende landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

- . Entwicklung einer Obstwiese auf der angrenzenden nordöstlichen Fläche außerhalb des Plangebietes.
- . Pflanzung von Laubbäumen, als Ergänzung des Bestandes, außerhalb des Plangebietes.

Rechenschema:

Kompensationsfläche x (Kompensationswertzahl x Leistungsfaktor)

Kompensationsmaßnahme	Fläche m ²	Wertstufe Zielbiotop	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Korrigierte Kompensationswertzahl	Flächenäquivalent m ²
Geplante Maßnahmen zur Kompensation						
Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft						
Baumpflanzungen 7 Laubbäumen à 25 m ²	175	2	2,5	0,6	1,5	262,50
Entwicklung einer Obstwiese	700	2	2,5	0,6	1,5	1.050,00
Kompensationsmaßnahmen Flächenäquivalent						
GESAMT						1.312,50

GEGENÜBERSTELLUNG

Flächenäquivalent – Bedarf	2.496,38 m²
Flächenbewertung – Minimierungsmaßnahme	1.188,50 m²
Flächenäquivalent – Kompensationsmaßnahme	1.312,50 m²
<hr/>	
	2.496,38 m² 2.501,00 m²

Es ist ersichtlich, dass das ermittelte Ausgleichsvolumen mit den Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen erreicht wird.

8.5. Eingriffsregelung

Den Eingriffen, die auf dem Flurstück 71/16 durch die zusätzliche Bebauung von Einfamilienhäusern erfolgen, werden folgende Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:

- Außerhalb des Plangebietes ist als landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahme eine Obstwiese zu initiieren.
 Maßnahmen:
 - Ansaat der Fläche mit Landschaftsrasen mit Kräutern
 - Pflanzung von Obsthochstämmen, 10-12 cm Stammumfang in alten Obstsorten: Pflaume, Birne, Apfel, Kirsche
 Anzahl: 10 Stück Obstbäume
 Flächengröße: 700 m²
 Pflegeregime: 1 x jährliche Mahd ab Mitte September
 Das Schnittgut ist abzutransportieren.
 Jeglicher Einsatz von chemischen Stoffen und Düngemitteln hat zu unterbleiben.

- Außerhalb des Plangebietes sind als Ausgleich für die Eingriffe entlang der „Testorfer Straße“ in Ergänzung des Bestandes Laubbäume zu pflanzen.
 Anzahl: 3 Stück Laubbäume, Stammumfang 16-18 cm
 Gehölzart: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

- Außerhalb des Plangebietes ist als Ausgleich für die Eingriffe an der nordöstlichen Seite des Flurstückes 71/16 eine Baumgruppe zu pflanzen.
 Anzahl: 4 Stück Laubbäume, Stammumfang 16-18 cm
 Gehölzart: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

- Entsprechend des Naturschutzausführungsgesetzes § 19 sind alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung der einseitigen Baumreihe an der Testorfer Straße führen können.
 Die Zufahrten auf die Grundstücke sind so anzuordnen, dass grundsätzlich die einzelnen Auffahrten auf die Grundstücke und die Erschließung zu den jeweiligen Grundstücken außerhalb der Wurzelbereiche der geschützten Bäume zu erfolgen hat.

Die Umsetzung der außerhalb des Plangebietes festgelegten Ausgleichsmaßnahmen werden dem Antragsteller/Vertragspartner zugeordnet und mittels städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB gesichert. Der Antragsteller/Vertragspartner hat sich gegenüber der Gemeinde verpflichtet, sämtliche anfallende Kosten zu übernehmen.

Upahl, den 03.05.2012

Schneider

E. Schneider
 Der Bürgermeister

