

1. Vorbemerkungen

Die Erschließung und Bebauung eines Gewerbegebietes stellt einen wesentlichen Eingriff in den ungestörten Naturhaushalt dar.

Ausgehend von einer Bestandserfassung des Zustands der wesentlichen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Tier- und Pflanzenwelt sowie Landschaftsbild wurden Festlegungen zur Minimierung der geplanten Eingriffe und zum Ausgleich unvermeidlicher Eingriffe erarbeitet, die ihren Niederschlag in den Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes fanden.

Die Notwendigkeit dazu ergibt sich vor allem aus den Festlegungen des § 8 a - c des Bundesnaturschutzgesetzes.

2. Charakteristik des Standorts und des Vorhabens

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am Rand des gewachsenen Stadtgebietes der Stadt Warin. Unmittelbar benachbart sind das Wohngebiet am Ziegelberg, das gegenwärtig in einem ersten Bauabschnitt bebaut wird, die Ortslage Wilhelmshof und das kleine Gewerbegebiet an der Straße nach Klein Labenz. Zwischen dem genannten Wohngebiet und dem zukünftigen Gewerbegebiet befindet sich an einem Abschnitt der Westgrenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine kleinere mit Bäumen bestandene Fläche von etwas über einem Hektar Größe, die entsprechend dem Waldgesetz von Mecklenburg – Vorpommern als Waldfläche einzustufen ist. Geplant ist die Erschließung und Besiedlung eines Gewerbegebietes. Das Gelände wird gegenwärtig intensiv landwirtschaftlich genutzt.

3. Planungsansätze

Die Planung geht in Bezug auf die weitgehende Sicherung der Belange des Landschafts- und Naturschutzes von folgenden Prämissen aus:

1. Abgrünung des Gebietes nach Osten sowie gegenüber dem Wohngebiet am Ziegelberg und der Ortslage Wilhelmshof
2. Sicherung einer Durchgrünung und ansprechenden Gestaltung des Gebietes durch geeignete Festsetzungen
3. Externer Ausgleich zu erwartender unvermeidlicher Bodenversiegelungen, die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht ausgleichen lassen

4. Konfliktanalyse / Bewertung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen

Im Interesse einer systematischen Eingriffs- und Ausgleichsbewertung nach § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes wurde eine Aufteilung nach einzelnen Themenkomplexen vorgenommen.

Bewertet werden die entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes möglichen Auswirkungen auf die einzelnen wichtigen Schutzgüter und die geplanten und festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen.

4.1 Maßnahmen zur Sicherung des Schutzgutes Boden :

Das Gelände wurde intensiv landwirtschaftlich genutzt, so dass sich keine ökologisch wertvolle Flora und Fauna entwickeln konnte. Möglich ist jedoch auf der gesamten Fläche die ungehinderte Versickerung von Regenwasser.

Bedingt durch den in einem Gewerbegebiet erforderlichen festgesetzten hohen Versiegelungsgrad von maximal 80 % der Flächen geht diese Möglichkeit weitgehend verloren.

Eingriffsmindernd wirken sich folgende textliche Festsetzungen aus:

- alle nicht versiegelten Flächen auf den Grundstücken sind zu begrünen
- keine Fortleitung des Regenwassers, sondern Versickerung auf den Grundstücken bzw. in Sickerschächten im Bereich der Verkehrsflächen

Als Ausgleichsmaßnahme kann das festgesetzte Pflanzen von Hecken als westliche und östliche Begrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gewertet werden.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu landschaftspflegerischen Maßnahmen wird somit auf Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, vor allem im Bereich der neu geschaffenen öffentlichen Grünflächen, die als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind, eine ökologische Aufwertung des Bodens erreicht.

Dennoch sind auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, um zu sichern, dass die Filterungs- und Pufferfunktion des Bodens in einem größeren Bereich weitgehend erhalten bleibt.

Im Zuge des B - Planverfahrens erfolgt daher die Festlegungen von Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes getroffen.

A 1 südlich des Pferdegrabens (Altes Quellbruch)

Auf einer ehemals intensiv genutzten Grünlandfläche eine Bepflanzung des südlichen Uferbereichs mit Erlen sowie südlich daran anschließend eine Bepflanzung mit weiteren Baumgruppen vorgenommen wird. Mit dieser Bepflanzung wird eine Verschattung des Grabens bewirkt und somit der Verkräutung des Grabens entgegen gewirkt. Auf 40% der Fläche wird eine Initialsaat mit standortheimischen Saatgut ausgebracht. Damit verbessert sich sowohl die ökologische Qualität des Grabens als auch der angrenzenden Flächen.

A2 südwestl. der B 192, Ortsausfahrt nach Brühl

Auf einer gemischt genutzten, verdichteten Fläche soll eine ca. 0,44 ha große Fläche durch Eichen aufgeforstet werden und damit der Anschluss an das von Norden heranrückende Waldgebiet hergestellt werden.

A3 Reitplatz östlich der L 031

Die bisherige Nutzung Reitplatz soll aufgegeben werden und die Fläche mit dem Entwicklungsziel Trockenrasenfläche entwickelt werden. Auf 40% der Fläche wird eine Initialsaat mit standortheimischem Saatgut ausgebracht. Damit kann der Landschaftsbestandteil den angrenzenden Bereichen angepasst werden.

A4 ehemalige Sandkuhlen

Die ehemaligen Sandkuhlen sollen auf einer ca. 0,65 ha großen Fläche als Trockenrasenfläche entwickelt werden. Auf 40% der Fläche wird eine Initialsaat mit standortheimischem Saatgut ausgebracht. Gegenüber dem Siedlungsraum ist die Fläche ab zu zäunen.

Mit dieser Maßnahme wird das Landschaftsbild in diesem Bereich aufgewertet. Der Eingriff der ehemaligen Entnahme von Sand in diesem Bereich wird geheilt.

A5 östlich des Karpfenteiches, südwestl. der B 192 und westl. des Finkenweges

Auf dieser Fläche, die zurzeit teilweise verdichtet ist und gemischt genutzt wird, soll ein 20 m breiter Schutzstreifen zum angrenzenden Biotop angelegt werden und auf der Restfläche 5 Feldgehölzgruppen angepflanzt werden. Gegenüber dem Finkenweg ist die Fläche einzuzäunen.

Mit der Maßnahme wird das vorhandene Biotop vor Zivilisationseinflüssen geschützt und ein Puffer zwischen Biotop und angrenzenden Bauflächen geschaffen.

4.2 Maßnahmen zur Sicherung des Schutzgutes Wasser

a) Bewertung

Das Gebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III „Warnow“, auf die im Textteil des Bebauungsplanes (Hinweis Nr. 1) hingewiesen wird.

Auch damit ist gesichert, dass durch gewerbliche Tätigkeiten keine Verschlechterung der Wasserqualität erfolgen kann.

Größere Schadstoffeinträge durch Altlasten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt, der Eintrag landwirtschaftlicher, biologisch abbaubarer Schadstoffe, war durch die Festlegungen der geltenden Schutzzonenordnung eingeschränkt.

Mit der Umsetzung des B - Planes wird sowohl eine höhere strukturelle Vielfalt (vor allem durch die Baumpflanzung und die Anpflanzungen auf den festgelegten externen Ausgleichsflächen) als auch eine größere visuelle Vielfalt erreicht.

4.5 Maßnahmen zur Sicherung des Schutzgutes " Pflanzen - und Tierwelt"

a) Bewertung

Wie bereits erwähnt, konnte sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine ökologisch bedeutsame Pflanzen – und Tierwelt entwickeln.

Durch die Schaffung neuer Grünbereiche und die festgesetzten Pflanzungen wird sich eine Verbesserung der Lebensbedingungen für eine Reihe von Kleintieren und Insekten ergeben.

Der kompakte kleine Baumbestand westlich des Plangeltungsbereiches bleibt erhalten.

b) festgelegte Maßnahmen

Zur Verbesserung der potentiellen Entwicklungsmöglichkeiten der Pflanzen - und Tierwelt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden eine Reihe von Festsetzungen zu landschaftspflegerischen und Ausgleichsmaßnahmen getroffen (Anlegen von Hecken, Laubbäume in einigen Straßenbereichen, Festsetzungen zur Pflanzung einheimischer Pflanzen auf den Grundstücken) durch die die zu erwartenden negativen Wirkungen der zukünftigen Bebauung teilweise kompensiert werden.

Der Bereich der festgesetzten Ausgleichsflächen außerhalb des B - Plangebietes wird Möglichkeiten für die Entwicklung der Pflanzen und Tierwelt bieten, die die Verluste im B - Plangebiet kompensieren.

5. Bewertungsgrundlagen

Als Bewertungsmaßstab für die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, der der nachstehenden Tabelle zugrunde liegt, wurden die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie verwendet.

5.1 Vorbemerkungen

Entsprechend der Anregung der unteren Naturschutzbehörde im Zuge der Behördenbeteiligung wurde die Bilanzierung der Eingriffs – und Ausgleichsmaßnahmen nach den o. g. Hinweisen vorgenommen.

In diesen Hinweisen wird davon ausgegangen, dass die Bilanzierung in Grundlage eines fiktiven Kompensationsbedarfs erfolgen soll.

Folgende Prinzipien bilden entsprechend den o.g. Prinzipien die Grundlage der Bilanzierung:

- Jeder Nutzungsart wird ein Wertfaktor (Wertstufe) zugeordnet.
- Die Beeinträchtigungsintensität durch geplante Baumaßnahmen wird durch einen Wirkungsfaktor berücksichtigt.
- Der Abstand der Vorhabensfläche zu vorhandenen Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen wird durch einen Korrekturfaktor berücksichtigt, in dem der Beeinträchtigungsgrad des Freiraums zum Ausdruck kommt.

Als eingriffsmindernde bzw. Kompensationsmaßnahmen wurden gewertet:

- Die Festsetzung zum Pflanzen einheimischer Gehölze auf folgenden Flächen :

Grundstücksbegrünung

Heckenpflanzung

Ausgleichsmaßnahmen A 1 bis A 5 außerhalb des Plangeltungsbereiches

- Die Festsetzung zur Versickerung von Regenwasser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf folgenden Flächen :

zukünftig mögliche versiegelte Fläche auf den Grundstücken	68.080,00 m²
öffentliche Verkehrsflächen	8.480,00 m²
Summe	76.560,00 m²

- Die Festsetzung zum Anpflanzen von Straßenbäumen auf ca. 600 m²

Da die eingriffsmindernden Maßnahmen im vorgenannten Modell nicht unmittelbar erfasst werden konnten, wurden sie bei der Bestimmung der Wertstufen berücksichtigt.

Um die Beeinträchtigungsintensitäten besser bewerten zu können, wird der Eingriffsbereich (Vorhabensbereich und Nahbereich des Vorhabens) in Wirkzonen eingeteilt.

5.2. Erläuterungen zum vorgenommenen Bilanzierungsverfahren

5.2.1 Größe und Einteilung der Wirkzonen

In die Wirkzone I des Vorhabens wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Bauflächen, Verkehrsflächen, Grundstücksbegrünungen, Heckenpflanzungen) eingeordnet.

Bei der Erarbeitung der Bilanzierung wurde davon ausgegangen, dass bis auf die kleine Waldfläche alle Flächen im Nahbereich des B – Planes bereits durch naturfremde Nutzungen beeinträchtigt sind.

Als Wirkzone II wurde daher lediglich das kleine Waldstück betrachtet.

5.2.2 Flächenkategorien

In der Bilanz erscheinen folgende Flächenkategorien:

Bau – und Verkehrsflächen

Die Fläche ergibt sich als Summe der gewerblichen Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, multipliziert mit der zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 und den öffentlichen Verkehrsflächen.

Grundstücksbegrünung

Hier wurden die zukünftig nicht versiegelten Flächen innerhalb der gewerblichen Bauflächen erfasst, die entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes begrünt werden sollen.

Hecke und Sickermulde

Dies sind die festgesetzten öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Waldbestand

Es handelt sich um den erwähnten Baumbestand westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Ufergehölz

Diese Bezeichnung wurde für die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gewählt. Entsprechend den Festsetzungen des

5.2.3 Erläuterungen zur vorgenommenen Bewertung der Nutzungsarten

Entsprechend den o.g. Hinweisen wurde die nachstehende Bewertung vorgenommen:
Entsprechend der Tabelle 2 des Abschnitts 2.4 der genannten Hinweise zur Ermittlung des Kompensationserfordernisses für Eingriffe ist eine Werteinstufung von 0 – 4 möglich.
Bei der Aufstellung der Bilanz wurde versucht, eine Erhöhung bzw. Abminderung der vorhandenen Wertstufen durch die geplanten Maßnahmen entsprechend dem Bebauungsplan zu prognostizieren.
Daraus ergeben sich folgende Werte in der entsprechenden Spalte der Tabelle „Eingriffs – und Ausgleichsbilanzierung“:

Bewertung heutige Ackerflächen/ spätere versiegelte Flächen

Die jetzigen Ackerflächen werden entsprechend dem genannten Modell mit der Wertstufe 1 bewertet, die später versiegelten Flächen (Bau – und Verkehrsflächen) mit der Wertstufe 0.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Versiegelungsgrad von 0,8 der höchste entsprechend der Baunutzungsverordnung und den Festsetzungen des Bebauungsplanes mögliche Wert ist. In der Praxis wird dieser in der Regel sicher nicht erreicht werden.

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass das Niederschlagswasser von allen Bau – und Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes versickert wird. Dadurch kommt es zu einer Eingriffsminderung.

In der festgesetzten Verkehrsfläche ist ein Grünstreifen mit enthalten, Baumpflanzungen sind an Teilabschnitten der Straße vorgesehen.

Bewertung der festgesetzten Grundstücksbegrünung

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen nicht versiegelte Flächen auf den Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes begrünt werden. Zur Art der Begrünung wurden im Text Teil B Festsetzungen zu Anpflanzungen getroffen. Es wird eingeschätzt, dass sich dadurch für die Grundstücksbegrünung eine höhere Wertstufe als 1,0 ergibt. Diese Werterhöhung wurde daher in die Eingriffs – und Ausgleichsbewertung zur Kompensation der vorgenommenen Eingriffe in die Bewertung einbezogen, obwohl die Bepflanzung von Grundstücken mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ nicht als Kompensationsmaßnahme aufgeführt ist. Zu berücksichtigen ist jedoch die Beeinträchtigung dieser Flächen durch die neu geplanten Bauflächen. Aus den vorgenannten Gründen wurde für die zukünftig begrünten Grundstücksteile ein Wertfaktor von 1,5 angesetzt, in dem der Korrekturfaktor aus Gründen der Vereinfachung der Rechnung bereits berücksichtigt wurde.

Bewertung der Heckenpflanzung

Entsprechend der Anlage 11 der vorgenannten Hinweise kann eine Hecke als Kompensationsmaßnahme mit der Wertstufe 2 bewertet werden.

In der genannten Anlage 11 ist definiert, welche Anforderungen erfüllt sein müssen, damit die Wertstufe 2 angesetzt werden kann.

Es wird eingeschätzt, dass mit den Pflanzungen unter anderem aus folgenden Gründen eine höhere Wertstufe erreicht werden wird.

- Die Heckenpflanzung westlich des B – Plangebietes grenzt zukünftig an eine mit dem B – Plan 1/93 festgesetzte Heckenpflanzung bzw. an ein kleines Waldstück. Dadurch entsteht hier eine hochwertige relativ breite Anpflanzung, die mit dem kleinen Waldbestand verbunden ist.

- Es wurde die Pflanzung einer vierreihigen Hecke festgesetzt.

Es wurde daher für die Bilanzierung ein Wertfaktor von 3,0 berücksichtigt.

Bewertung der Sickermulde

Der Bereich der Sickermulde an der Straße nach Klein Labenz ändert sich in seinem ökologischen Wert kaum, so dass jeweils die gleiche Wertstufe angesetzt wurde.

Bewertung für den Waldbestand

An der ökologischen Wertigkeit des kleinen Baumbestands westlich der B – Planfläche ändert sich in Zukunft kaum etwas, weil er bereits gegenwärtig durch die benachbarte Bebauung stark beeinträchtigt wird.

Entsprechend einer Abstimmung mit dem Forstamt Weiße Krug hat diese Waldfläche aufgrund ihrer geringen Größe und der Art des Baumbestandes sowie des weitgehenden Fehlens von Unterwuchs kaum eine Bedeutung für größere Tiere. Von Bedeutung ist die Fläche aus der Sicht des Forstamtes allenfalls für Singvögel, deren Lebensbedingungen jedoch zukünftig aus den genannten Gründen kaum stärker beeinträchtigt werden.

Bewertung für die Kompensationsmaßnahmen

Hier wird davon ausgegangen, dass in der Regel die Wertstufe 3 erricht wird. Die Fläche wird zukünftig durch benachbarte Nutzungen kaum beeinträchtigt.

5.2.4 Erläuterungen zum Wirkungsfaktor und zum Korrekturfaktor

Ein Wirkungsfaktor für die Eingriffe wurde entsprechend dem Modell für den kleinen Waldbestand berücksichtigt.

Mit dem Korrekturfaktor wurde entsprechend der Tabelle 5 der Hinweise der Abstand der neuen Baufläche zu Störquellen und vorbelasteten Bereichen berücksichtigt. Dabei wurde davon

ausgegangen, dass sich nur ca. die Hälfte der Baufläche in Bereichen befinden, die durch benachbarte Bauflächen, Straßen und den Betrieb der Schweinemastanlage beeinträchtigt sind.

6. Schlussfolgerungen

Mit der Eingriffs – und Ausgleichsbilanzierung konnte ein Ausgleich von 97 % der entsprechend dem Bebauungsplan möglichen Eingriffe in den Naturhaushalt nachgewiesen werden.

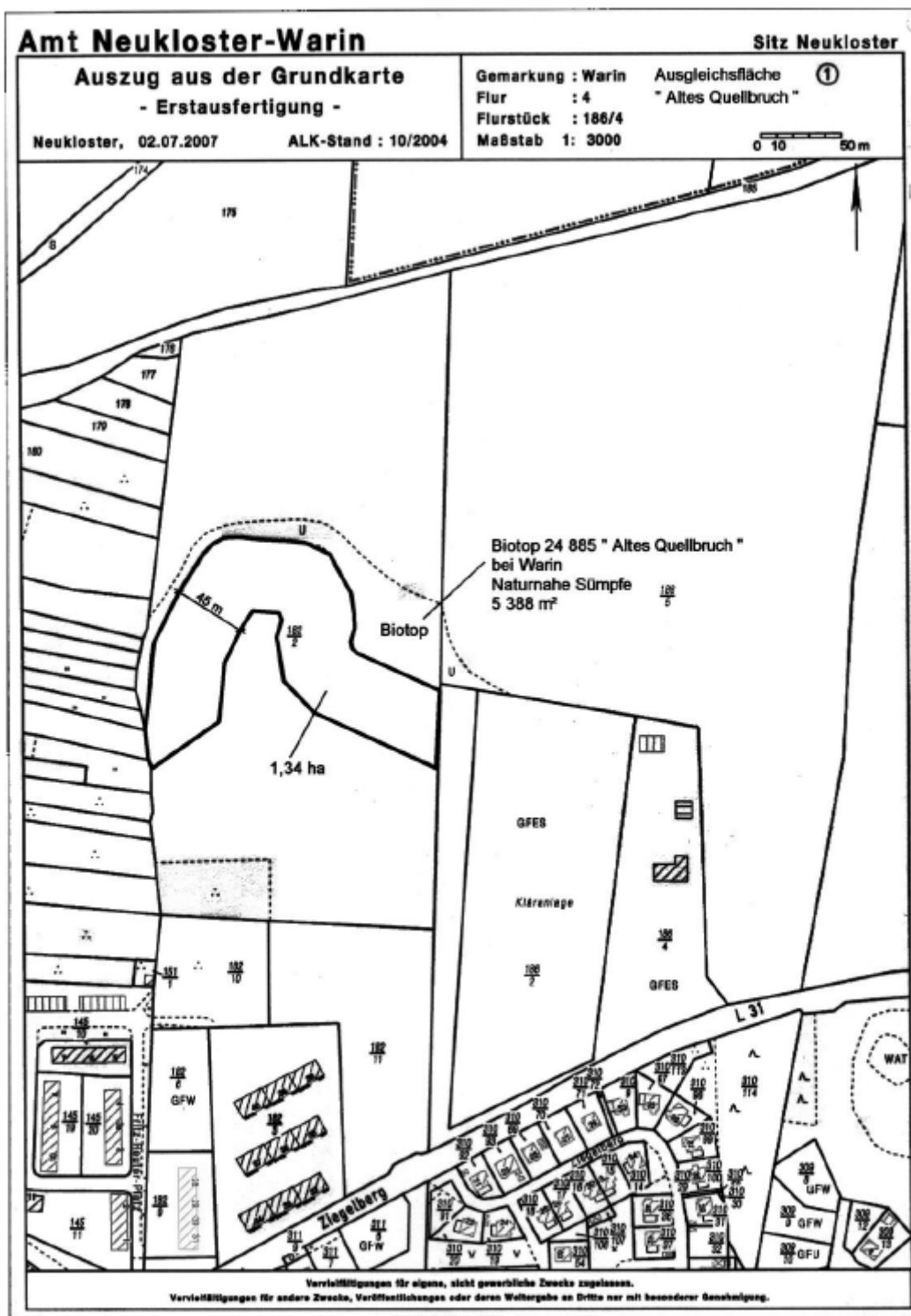
Aufstellung der Ausgleichsflächen außerhalb des Plangeltungsbereiches

lfd. Nr.	Bezeichnung	Gemarkung Warin Flurstück	Eigentum	Größe	Bestand	Planung/ Maßnahmen
1.	südlich Pferdegraben (Altes Quellbruch)	Flur 4 Teilfl. aus 182/2	ev.-luth. Kirche Warin, Vertraglich gesichert	1,34 ha	Ackerfläche	- Herausnahme aus der landw. Produktion - Erhaltung der vorhandener Baumgruppen - Abgrenzung zur landw. genutzten Fläche durch Weiden - Initialsaat auf 40% der Fläche
2.	südwestl. B 192, Ortsausfahrt nach Brüel	Flur 5 Teilfl. aus 42/2	Stadt Warin	0,44 ha	Mischnutzung	Aufforstung mit Eichen
3.	Reitplatz östl. der L 031	Flur 3 Teilfl. aus 96/4	Stadt Warin	0,61 ha	ehemals Acker, jetzt Reitplatz	- Entwicklung Trockenrasen - Initialsaat auf 40% der Fläche
4.	ehemalige Sandkuhlen	Flur 3 Teilfl. aus 100/2 und 101/4	Stadt Warin	0,65	Sandkuhlen Abbauland	- Geländeregulierung - Entwicklung als Trockenrasen - Initialsaat auf 40% der Fläche - Abgrenzung zum Siedlungsraum durch einen Zaun
5.	östl. des Karpfenteiches, südl. der B 192, westl. des Finkenweges	Flur 3 Teilfl. aus 110	Stadt Warin	0,72 ha	Mischnutzung	- Puffer/Erweiterung des Biotops Karpfenteich - 20 m Schutzstreifen zum Biotop - Anpflanzen von 5
						Feldgehölzgruppen - Abgrenzung zum Finkenweg durch eine dreireihige Hecke

Übersicht der Kompensationsflächen außerhalb des Plangeltungsbereiches



Ausgleichsfläche 1 – „Altes Quellbruch“



Ausgleichsfläche 2 – B 192, Ortsausfahrt nach Brüel

Amt Neukloster-Warin

Sitz Neukloster

Auszug aus der Grundkarte - Erstaufertigung -

Gemarkung : Warin

Ausgleichsfläche ②

Flur : 5

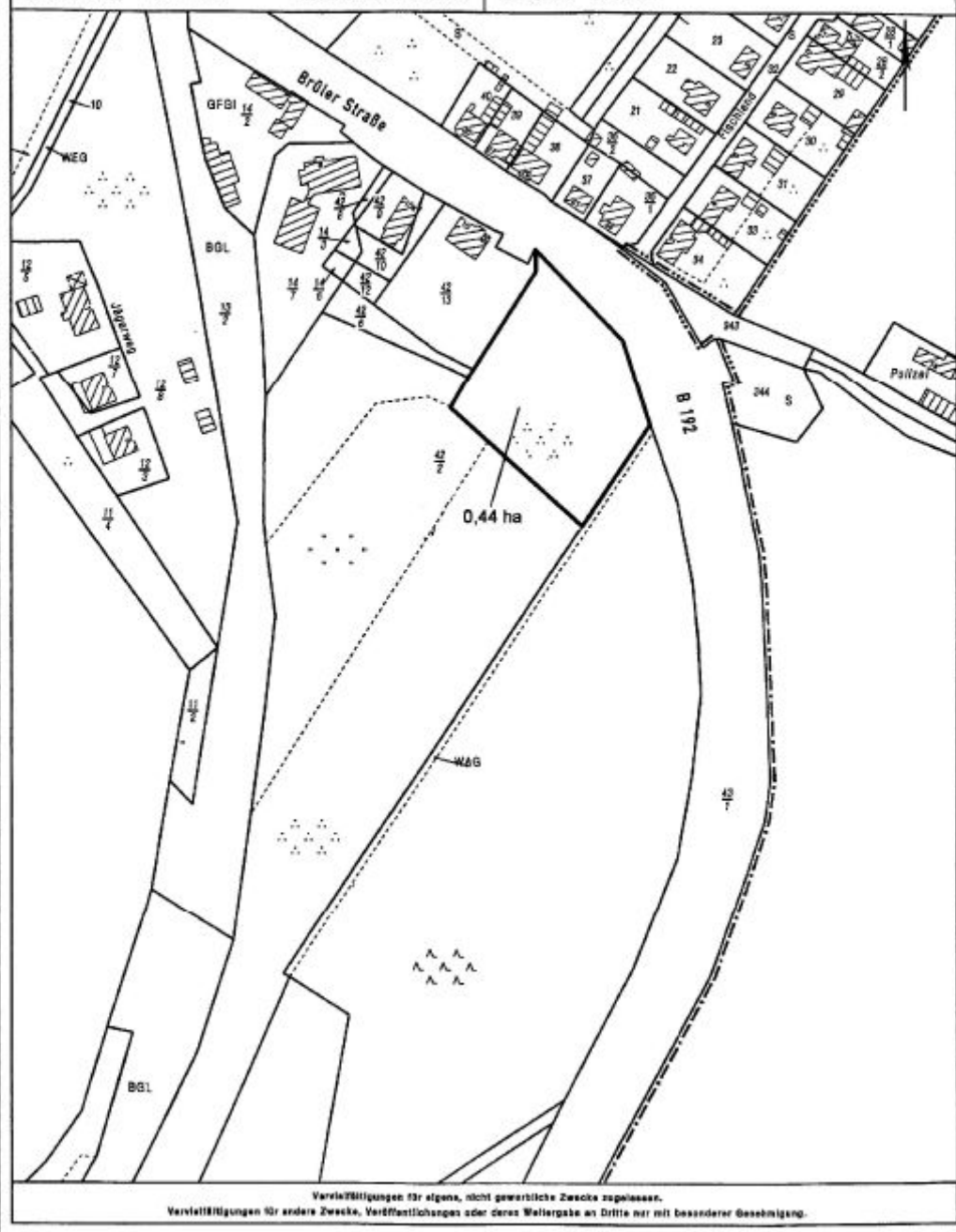
" B 192, Ortsausfahrt Brühl "

Flurstück : 42/2

Maßstab 1: 2000

Neukloster, 11.07.2007

ALK-Stand : 10/2004



Ausgleichsfläche 3 – Reitplatz östlich der L O31

Amt Neukloster-Warin

Sitz Neukloster

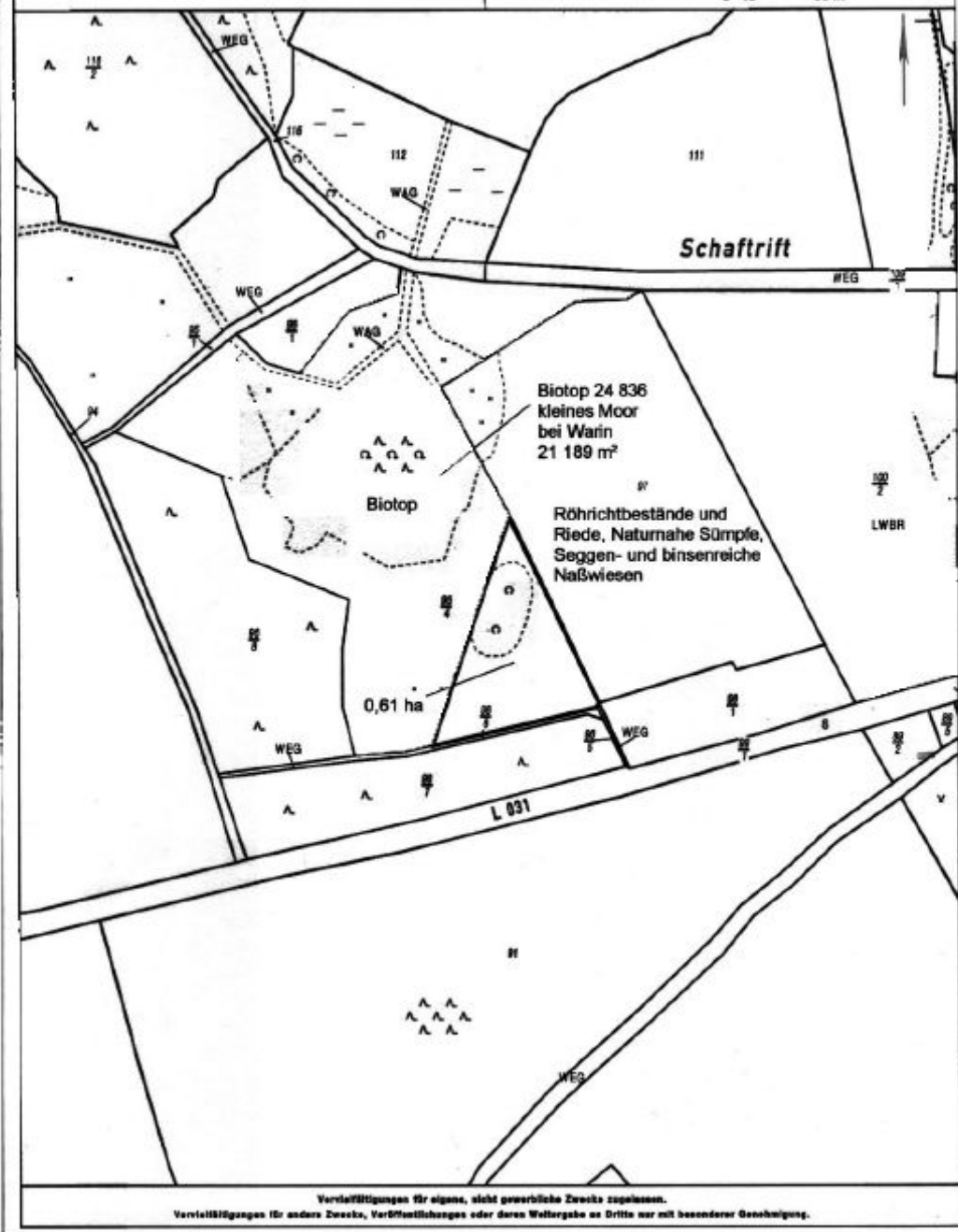
Auszug aus der Grundkarte
- Erstausfertigung -

Gemarkung : Warin
Flur : 3
Flurstück : 98/4
Maßstab 1: 3000

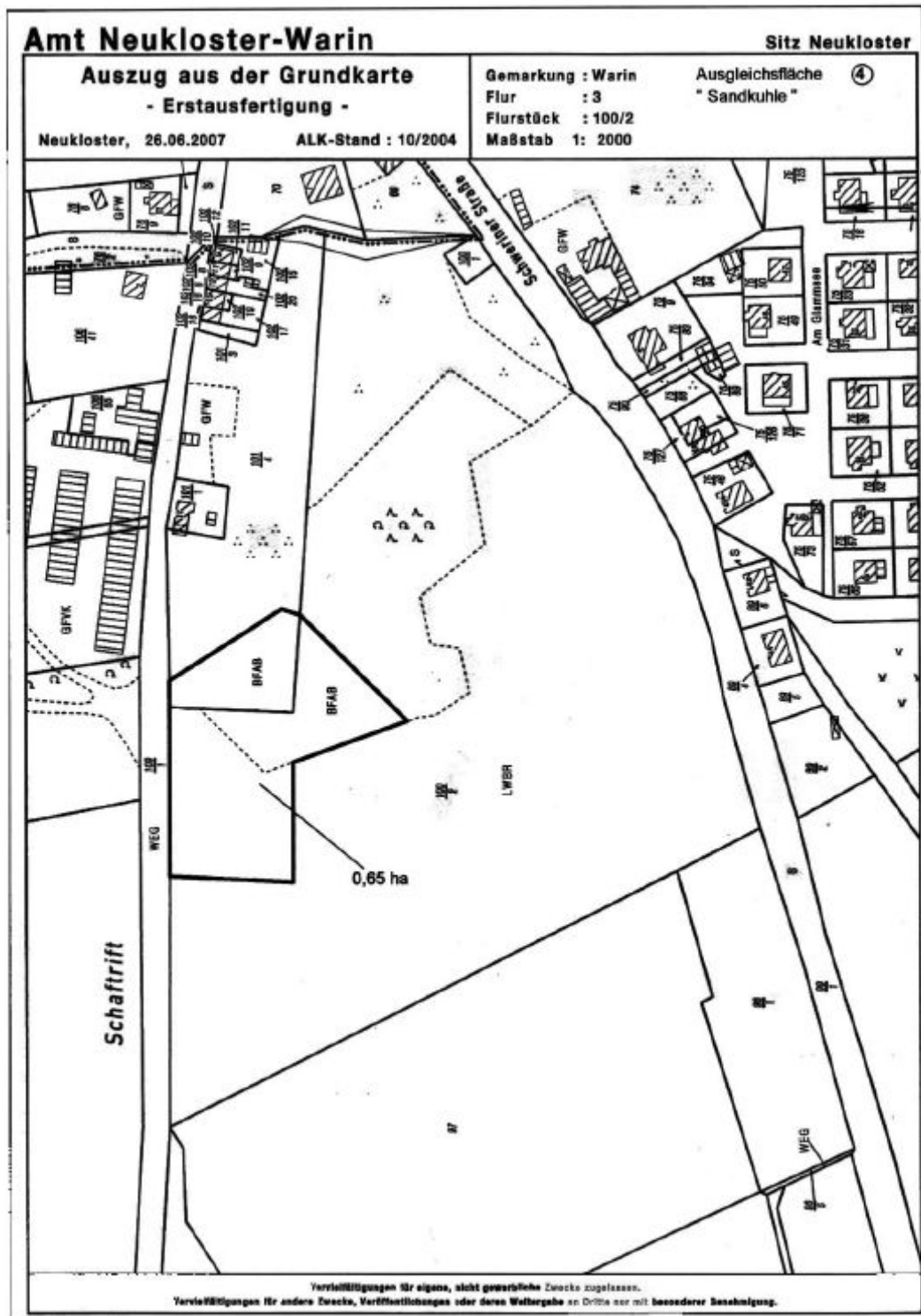
Ausgleichsfläche ③
" Reitplatz, östl. der L031 "

2007 ALK-Stand : 10/2004

0 10 50 m



Ausgleichsfläche 4 – ehemalige Sandkuhle



Ausgleichsfläche 5 – östl. des Karpfenteiches an der B 192, westlich des Finkenweges

Amt Neukloster-Warin

Sitz Neukloster

Auszug aus der Grundkarte - Erstaufertigung -

Neukloster, 02.07.2007

ALK-Stand : 10/2004

Gemarkung : Warin

Flur : 3

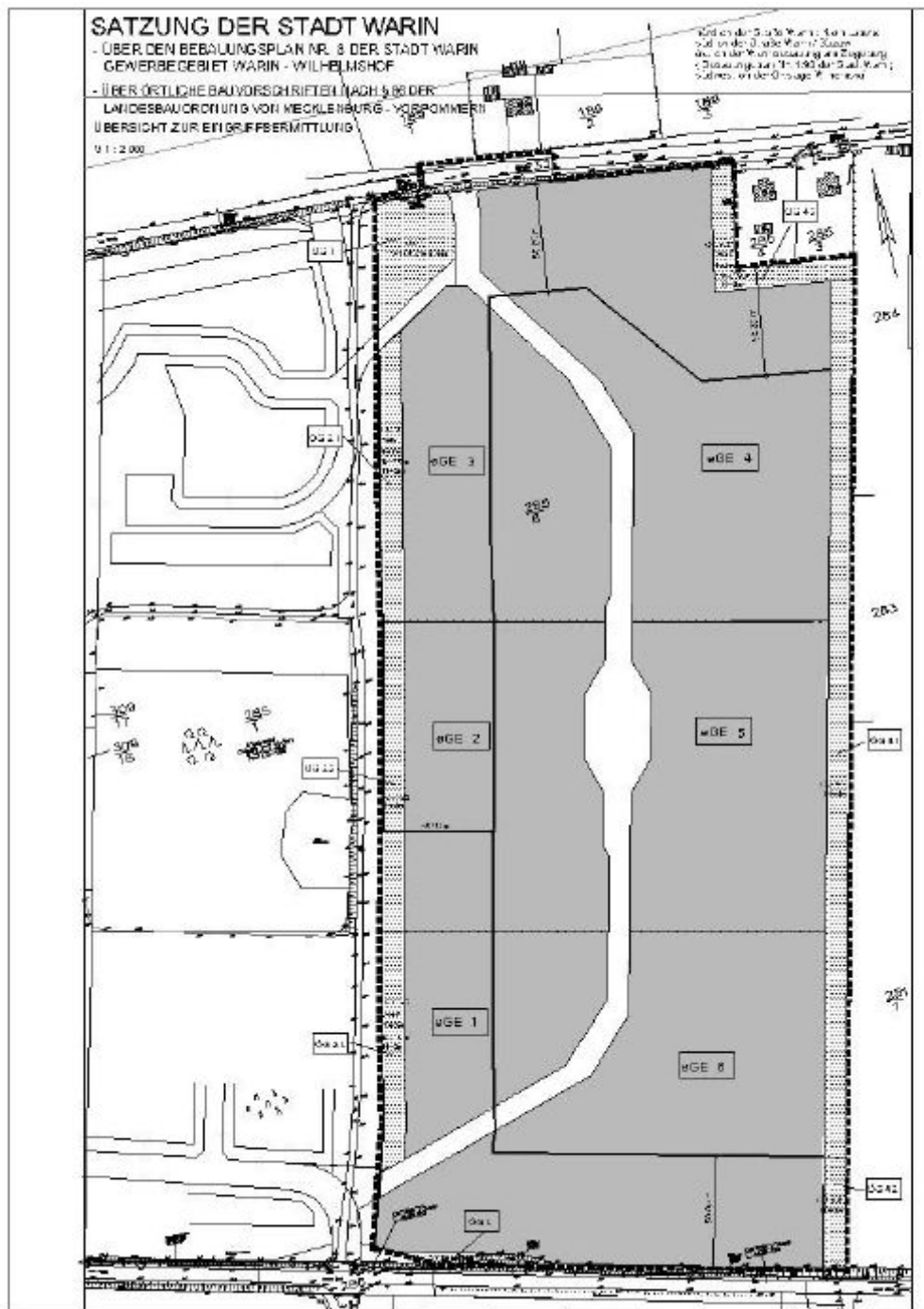
Flurstück : 110

Maßstab 1: 3000

Ausgleichsfläche ⑤
östl. des Karpfenteiches
an der B 192,
westlich des Finkenweges



Übersicht zu Flächenansätzen bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs



Ausgleichsflächenberechnung

Bebauungsplan Nr. 8 der Stadt Warin - Übersicht zur Eingriffs - 19.07.2007					
Ermittlung des Kompensationsbedarfs (Verluste) / Nachweis der Kompensation					
Bestand		Fläche in m²	Fläche in m²	Fläche in ha	Prozent
Geltungsbereich			103.312	10,33	100%
	Ackerfläche		102.253	10,23	99%
	eGe 1	6.859			
	Straßenverkehrsflächen		815	0,08	1%
Straße Warin - Markmees	C	815			
	Grünflächen		244	0,02	0%
ÖG Sickermulde	ÖG 3	244			
Planung		Fläche in m²	Fläche in m²	Fläche in ha	Prozent
Geltungsbereich			103.312	10,33	100%
	Bauflächen		84.521	8,45	82%
	eGe 1	6.859			
	eGe 2	12.441			
	eGe 3	12.065			
	eGe 4	20.555			
	eGe 5	12.165			
	eGe 6	20.416			
	Straßenverkehrsflächen		7.630	0,76	7%
	A	6.483			
	B	332			
	C	815			
	Grünflächen		11.161	1,12	11%
ÖG Schutzpflanzung	ÖG 1	1.530			
ÖG Wall / Hecke	ÖG 2.1	1.313			
ÖG Hecke	ÖG 2.2	1.411			
ÖG Wall / Hecke	ÖG 2.3	1.067			
ÖG Sickermulde	ÖG 3	244			
ÖG Hecke	ÖG 4.1	3.987			
ÖG Hecke	ÖG 4.2	500			
ÖG Wall / Hecke	ÖG 4.3	1.109			
Ermittlung auszugleichen		Fläche in m²	Fläche in m²	Fläche in m²	
Ackerflächen				67.616,00	
	eGe 1	6.859	GRZ 0,8	5.487,20	
	eGe 2	12.441	GRZ 0,8	9.952,80	
	eGe 3	12.065	GRZ 0,8	9.668,00	
	eGe 4	20.555	GRZ 0,8	16.444,00	
	eGe 5	12.165	GRZ 0,8	9.732,00	
	eGe 6	20.416	GRZ 0,8	16.332,80	
	Straße A	6.483		6.483,00	6.615,00
	Straße B	332		332,00	
Ackerflächen	Grünflächen i	0			16.904,20
	Abstand zu Störquellen < 50 m, ca. 50%		8.452,00		
	Abstand zu Störquellen 50 m - <200 m		8.452,00		

Kompensationserfordernis		Flächenverbrauch (m²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis (K _e)	Zuschlag für Verriegelung (V _z)	Freiwillig-berücksichtigung (Fr)	Kompensationsfaktor (K _e + V _z) * Fr	Flächengest. für Kompensation	K _e
Biotoptypen									
Biotoptypisierung mit Flächenverriegelung (Totalverlust)									
mas. künstig voll versiegelte Flächen aus Ackerfläche	zusätzliche Vollversiegelung								
	Gewerbliche Dauflächen GRZ 0,0, d.h. 80%	87.617							
	(ev. Abstand zu Störquellen < 50 m)	33.394	1	1,0	0,50	0,75	1,13	37.598	
	(ev. Abstand zu Störquellen 50 m - <200 m)	24.223	1	1,0	0,50	1,00	1,50	51.334	
	Strassenverkehrsflächen	5.815							
	Abstand zu Störquellen < 50 m	1.810	1	1,0	0,50	0,75	1,13	1.686	
	Abstand zu Störquellen 50 m - <200 m	5.405	1	1,0	0,50	1,00	1,50	8.108	
Biotoptypisierung mit Funktionsverlust									
künstig Grünflächen in gewerb. Baugebiet									
aus Ackerflächen	20%	15.933							
	Abstand zu Störquellen < 50 m, ca. 50%	8.452	1	1,0	0,00	0,75	0,75	6.339	
	Abstand zu Störquellen 50 m - <200 m	6.482	1	1,0	0,00	1,00	1,00	6.482	
Kompensationserfordernis									113.387
Bewertung des geplanten Zustands im Geltungsbereich									
Biotoptyp		Flächenverbrauch (m²)	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Erhöhung wegen Erreichung	Summe Kompensationswertzahl	Leistungs-gehalt (1,0-Wertungsfaktor)	Nachweis Flächenäquival. für Kompensation	K _e
Größtklasse im Straßenraum	17 St. x 25m²	425	2	2,5	0,0	2,5	0,4	425	
ÖG Schutzpflanzung	ÖG 1	1.530	2	3,0	0,0	3,0	0,5	2.295	
ÖG Wall/Hecke	ÖG 2.1	1.313	2	3,0	0,0	3,0	0,5	1.970	
ÖG Hecke	ÖG 2.2	1.411	2	3,0	0,0	3,0	0,5	2.117	
ÖG Wall/Hecke	ÖG 2.3	1.087	2	3,0	0,0	3,0	0,5	1.631	
ÖG Hecke	ÖG 4.1	3.987	2	3,0	0,0	3,0	0,7	8.373	
ÖG Hecke	ÖG 4.2	500	2	3,0	0,0	3,0	0,5	750	
ÖG Wall/Hecke	ÖG 4.3	1.109	2	3,0	0,0	3,0	0,5	1.995	
Grünflächen auf Baugrundstücken		9.571	1	1,5	0,0	1,5	0,3	4.307	
Kompensationsmaßnahmen außerhalb des B-Plangebietes									
Baumgruppen süd. des Friedhofes	A.1	13.400	2	3,5	0,0	3,5	0,7	32.830	
Aufforstung südwest. B.192, Orsausfahrt Bad	A.2	4.400	2	3,5	0,0	3,5	0,7	10.700	
ehemaliger Reitplatz	A.3	6.100	2	3,5	0,0	3,0	0,5	10.980	
ehemalige Sandkammer	A.4	6.500	2	3,5	0,0	3,5	0,7	15.925	
Bereich Kuppelreich an der B.192	A.5	7.300	3	3,5	0,0	3,0	0,7	15.120	
Kompensationsnachweis								109.467,15	
Nachweis	Kompensationserfordernis					113.387	Flächenäquivalenzpunkte	100%	
	Kompensationsnachweis					109.467	Flächenäquivalenzpunkte	97%	

Der Kompensationsbedarf wird durch die geplanten Maßnahmen zu 97% abgedeckt. Damit kann davon ausgegangen werden, dass der Ausgleich durch die geplanten Maßnahmen erbracht wird.