

Gemeinde Steinhagen

Ergänzungssatzung
§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
„Wendorfer Weg West“
Ortsteil Negast

Begründung



Übersichtsplan © GeoBasis-DE/M-V 2009

Auftraggeber: **Gemeinde Steinhagen**
Landkreis
Vorpommern-Rügen

Planung: **OLAF**
Regionalentwicklung
Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung
Knieperdamm 74
18435 Stralsund
Tel.: 0 38 31 / 280 522
www.olaf.de

Bearbeiter: Dipl.-Geogr.
Christopher Enders

Stand: Satzungsfassung



I N H A L T

1	Allgemeines	2
1.1	Charakteristik des Plangebietes.....	2
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	2
1.3	Verfahren.....	2
1.4	Rechtliche Grundlagen	2
2	Städtebauliche Konzeption	3
3	Technische Ver- und Entsorgung.....	4
3.1	Trinkwasserversorgung.....	4
3.2	Schmutzwasserentsorgung.....	4
3.3	Regenwasserbeseitigung	4
3.4	Löschwasserversorgung.....	5
3.5	Energieversorgung.....	5
3.6	Telekommunikation.....	5
3.7	Abfall- und Wertstoffentsorgung	5
3.8	Straßenverkehr	5
4	Immissionsschutz.....	5
5	Leitungsrechte	5
6	Bodendenkmalschutz	5
7	Belange des Umweltschutzes.....	6
7.1	Naturschutz	6
7.2	Artenschutz.....	6
8	Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft	7
8.1	Biotoptypen und deren Flora	8
8.2	Ermittlung des notwendigen Kompensationserfordernisses	8
8.3	Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen	10
8.4	Entwicklung der Kompensationsflächen	10

1 Allgemeines

1.1 Charakteristik des Plangebietes

Mit der Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Wendorfer Weg West“ der Gemeinde Steinhagen erfolgt die Überplanung einer 5.690 m² großen Fläche südlich des Wendorfer Weges im Ortsteil Negast für die Möglichkeit einer straßenbegleitenden Wohnbebauung für bis zu sechs Baugrundstücke. Im westlichen Teil befindet ein Hausgarten, der Großteil der Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Die Erschließung ist gesichert, bei der Straße *Wendorfer Weg* handelt es sich um eine befestigte Straße. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde wird die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Satzung soll das Flurstück 104/61 und teilweise das Flurstück 104/60 der Flur 1 in der Gemarkung Negast in die im Zusammenhang bebaute Ortslage gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogen werden, um hier straßenbegleitend Baugrundstücke für bis zu sechs Einzelhäuser zur Verfügung zu stellen.

1.3 Verfahren

Mit der Satzung soll eine Fläche am Wendorfer Weg im Ortsteil Negast der Gemeinde Steinhagen in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbezogen und die Errichtung von Einzelhäusern ermöglicht werden. Damit wird mit der Satzung keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen begründet. Der Geltungsbereich der Satzung liegt nicht im Bereich von Schutzgebieten. Daher wird gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Gemäß § 13 BauGB wird das vereinfachte Verfahren durchgeführt.

1.4 Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. Teil I S. 1722)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. 10. 2015 im (BGBl. I S. 1722)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23.02.2010 (GVBl. M-V 2010, S.66)

2 Städtebauliche Konzeption

Die vorliegende Satzung verfolgt das Ziel auf den gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogenen bereits erschlossenen Flächen in einer Größe von ca. 5.690 m² künftig Baurecht zu schaffen. Mit den weitergehenden Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und der Übernahme der Regelungen der BauNVO ergeben sich bis zu sechs neue Baugrundstücke.

Aufgrund der Eindeutigkeit der Prägung gemäß § 34 BauGB aus der vorhandenen Bebauung ist keinerlei Erfordernis gegeben, im Ergänzungsbereich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zu treffen. Hier sind eindeutig Wohnnutzungen mit Hausgärten prägend. Somit sind in den Ergänzungsflächen allgemein nur Wohngebäude zulässig.

Darüber hinaus ist aus der Prägung kein Erfordernis gegeben, im Ergänzungsbereich Festsetzungen zur Bauweise zu treffen. Diese Prägung stellt sich in der vorhandenen Ortslage als ein Gebiet mit überwiegend Einzelhäusern in offener Bauweise (§ 22 (1) BauNVO) dar. Somit sind diese Bauweisen, die der gemeindlichen Entwicklungsabsicht entsprechen, auch differenziert auf der Ergänzungsfläche zulässig.

In den vergangenen Jahren stieg im ländlichen Raum die Nachfrage nach Baugrundstücken für eine zweigeschossige Bauweise. Dies lässt sich insbesondere auf die günstigere Flächenausnutzung gegenüber der traditionellen eingeschossigen Bauweise mit Dachausbau zurückführen. Im Zuge der energetischen Optimierung und der daraus resultierenden Stärke der Dämmschichten, verringerte sich die Flächen- und Raumausnutzung für ausgebaute Obergeschosse. Ebenso ist die zweigeschossige Bauweise mit flacher Dachneigung generell energetisch günstiger, da die zu dämmende Dachfläche im Verhältnis zur nutzbaren Geschossfläche deutlich geringer ist, als bei der eingeschossigen Bauweise mit steilen Dächern. Dieser Entwicklung möchte die Gemeinde nachkommen und Gebäude mit zwei Geschossen im Ergänzungsbereich generell zulassen. Direkt nördlich des Geltungsbereichs am Wendorfer Weg befinden sich bereits zweigeschossige Wohngebäude. Damit ist die zweigeschossige Bauweise für Wohngebäude in der Ortslage nicht ortsfremd. Zum Schutz des Ortsbildes und um ein Übertreten der umliegenden Gebäude zu verhindern, wird eine maximale Firsthöhe von 8,00 m festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung lässt in Bezug auf die städtebauliche Dichte (Grundfläche GR bzw. Grundflächenzahl GRZ) keine zweifelsfreie Prägung für die Ergänzungsflächen aus der Umgebungsbebauung herleiten. Der östlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 4 setzt eine GRZ von 0,40 fest. Die nördlich am Wendorfer Weg liegenden Grundstücke weisen eine stärkere Überbauung auf. Für die Ergänzungsflächen erfolgt eine Festsetzung der Grundfläche GR von maximal 200 m² pro Baugrundstück. Die festgesetzte Grundfläche kann für Nebenanlagen und Flächenversiegelungen um bis zu 50 % überschritten werden. Bei einer Gesamtgröße von 5.690 m² und sechs Baugrundstücken entspricht dies einer GRZ von etwa 0,32. Eine ausreichende Bebaubarkeit ist damit gegeben.

Um eine Orientierung der Grundstücksgröße an der Umgebung zu gewährleisten, wird eine Mindestgröße von 800 m² pro Baugrundstück festgesetzt. Damit wird ebenfalls sichergestellt, dass die Bebauung der Fläche auf maximal sechs Baugrundstücke beschränkt bleibt.

Die bebaubare Fläche wird mit einer Baugrenze festgesetzt. Diese orientiert sich an den Abständen von 5 m zum Straßenflurstück und 3 m zu den Nachbargrundstücken. Das Baufeld weist eine Tiefe

von 25 m auf. Im Osten wird das Baufeld von dem Sicherheitsabstand zu der vorhandenen Mittelspannungsleitung begrenzt. Im westlichen Teil des Geltungsbereiches soll nach Westen hin eine Grenzbebauung möglich sein, um bei dem relativ tiefen und schmalen Grundstück 104/1 eine Bebauung zu ermöglichen, welche nach Osten hin den Grenzabstand von 3,00 m einhält. Bei dem westlich angrenzenden Flurstück 106 handelt es sich in diesem Bereich um eine Zufahrt, welche nicht bebaubar ist. Im Rahmen des Bauantrages ist die Eintragung der Baulast nachzuweisen.

Die Errichtung von Garagen und Carports sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

Die Gestaltung der Umgebungsbebauung ist so unterschiedlich, dass sich keine begründbaren Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen ableiten lassen.

Damit sind hinreichende Festsetzungen und örtliche Prägung zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung gegeben, ohne die Bauherren über Maß in ihren Baumöglichkeiten einzuschränken.

Mit der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 4 BauGB wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die sich in ihrer Art und ihrem Maß in die Eigenart der (prägenden) Umgebung einpassen, ermöglicht. Die genaue Zulässigkeit wird im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren festgestellt.

3 Technische Ver- und Entsorgung

3.1 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Frischwasser erfolgt über das Trinkwassernetz der Regionalen Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbh (REWA).

3.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Beseitigungspflichtig für das anfallende häusliche Schmutzwasser liegt bei der der Regionalen Wasser- und Abwassergesellschaft Stralsund mbh (REWA) und wird über den im Wendorfer Weg liegenden Abwasserkanal abgeführt.

3.3 Regenwasserbeseitigung

Das Oberflächenwasser der Dachflächen und der befestigten Grundstücksflächen wird entsprechend dem ATV Regelwerk „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Arbeitsblatt A 138“ versickert. Eine Versickerung des Niederschlagswassers von den bereits bebauten und versiegelten Flächen wird auf den jeweiligen Grundstücken vorgenommen. Für den Verbleib des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist gegenüber der Unteren Wasserbehörde im Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis zu erbringen.

Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung (Geotechnischer Bericht – Neubau Wendorfer Weg, IB.M GEOTECHNIK, Stralsund 2016) wurde die Versickerungsfähigkeit des Bodens untersucht. Im Ergebnis wird bei dem sandigen Boden ein Wasserdurchlässigkeitsbeiwert von rd. $K=1 \times 10^{-6} \dots 5 \times 10^{-5}$ festgestellt. Damit ist die Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Wassers möglich.

3.4 Löschwasserversorgung

Es wird von einem Löschwasserbedarf von 48 cbm / h ausgegangen. Dieser wird über die Hydranten im Wendorfer Weg sichergestellt.

3.5 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität erfolgt über das im Gartenweg vorhandene Netz der E.ON edis AG.

3.6 Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikation im Festnetz soll über das vorhandene Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen. Für Anschlüsse an die Netze der Ver- und Entsorger gelten generell deren Anschlussbedingungen.

3.7 Abfall- und Wertstoffentsorgung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch das beauftragte Unternehmen entsprechend der Satzung des Landkreises Vorpommern-Rügen. Die Abfallbehälter werden an der Gemeindestraße *Haselbogen* für die Abholung bereitgestellt.

3.8 Straßenverkehr

Die Erschließung wird über Zufahrten vom Schwarzen Weg aus erfolgen. Der entlang der Straße verlaufende Graben wird dafür im Bereich der Zufahrten verrohrt.

4 Immissionsschutz

Durch die reine Wohnnutzung und die Kleinteiligkeit des Vorhabens ist keine Beeinträchtigung auf die Umgebung zu erwarten. Störende Einflüsse der Umgebung auf das Plangebiet sind ebenso nicht ersichtlich.

5 Leitungsrechte

Im Osten des Geltungsbereiches verläuft eine Mittelspannungsleitung. Möglicherweise soll diese im Geltungsbereich erdverlegt werden. Ein entsprechendes Leitungsrecht zugunsten der e.dis AG wird festgesetzt. Ebenso wird ein Leitungsrecht für die an der Ostgrenze des Geltungsbereiches verlaufende Hochspannungsleitung festgesetzt. Die Baugrenzen halten den Sicherheitsabstand zu den Leitungen ein.

6 Bodendenkmalschutz

Im Geltungsbereich der Satzung sind archäologische Funde möglich. Es sind daher folgende Auflagen 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 des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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.

7 Belange des Umweltschutzes

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.

7.1 Naturschutz

7.1.1 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sowie nationale Schutzgebiete

Etwa 500 m westlich und südlich liegt das Europäische Vogelschutzgebiet „Nordvorpommersche Waldlandschaft“ (DE 1743-401). Sowie das FFH-Gebiet „Krummenhagener See, Borgwallsee und Pütter See“ (DE 1744-301). Etwa 500 m westlich liegt das Landschaftsschutzgebiet „Barthe“ (L 92). Etwa 500 m südlich liegt das Naturschutzgebiet „Krummenhagener See“ (18) und etwa 1.000 m nördlich das Naturschutzgebiet „Borgwallsee und Pütter See“ (311). Aufgrund der Entfernung hat das Vorhaben keine Auswirkungen auf die Schutzgebiete.

7.1.2 Gesetzlich geschützte Biotope / Bäume

In der direkten Umgebung des Geltungsbereiches finden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Im Plangebiet kommen keine gemäß § 18 NatSchAG-MV geschützte Bäume vor.

7.1.3 Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Lüssow, daraus ergeben sich folgende Verbote und Nutzungsbeschränkungen:

Erdaufschlüsse für Bohrungen zur Errichtung von Erdwärmesondenanlagen oder Brunnen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises gemäß § 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) anzuzeigen und werden im Einzelfall entschieden. Für Einleitungen und andere Gewässerbenutzungen (Entnahmen, Absenkungen) nach § 9 WHG sind die wasserrechtlichen Erlaubnisse bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen. Der Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (Heizöl) bedürfen ebenfalls einer Anzeige bei der unteren Wasserbehörde.

7.2 Artenschutz

Das Plangebiet liegt zum größten Teil in einem Bereich von Ackerflächen, nur ganz im Westen befindet sich ein Hausgarten. Aufgrund der Biotopstruktur ist davon auszugehen, dass hier bis auf Fledermäuse keine geschützten Tiere gemäß Anhang IV der FFH vorkommen.

Das Vorhabengebiet ist potentiell Nahrungshabitat für folgende Fledermausarten:

Zweifarbfladermaus (*Vespertilio murinus*)

Mückenfladermaus (*Pipistrellus pygmaeus*)

Abendsegler (*Nyctalus noctula*)

Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*)

Kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*)

Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*)

Mopsfledermaus (*Barbastella barbastellus*)

Teichfledermaus (*Myotis dasycneme*)

Das Nahrungshabitat für die Fledermäuse wird im Geltungsbereich geringfügig eingeschränkt. Die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Nahrungshabitate im räumlichen Zusammenhang wird weiterhin erfüllt. Eine Beeinträchtigung der Arten durch das Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden. Es liegen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vor.

Das Plangebiet ist potentieller Lebensraum von Gebüsch- und Bodenbrütern. Folgende Arten können das Plangebiet besiedeln:

Gebüschbrüter

Amsel (*Turdus merula*)

Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*)

Bodenbrüter

Feldlerche (*Alauda arvensis*)

Kiebitz (*Vanellus vanellus*)

Rebhuhn (*Perdix perdix*)

Der Lebensraum der genannten Arten wird im Geltungsbereich eingeschränkt. Die geplanten Nutzungen können mit Beeinträchtigungen der potentiell vorkommenden Vogelarten verbunden sein, wenn im Rahmen der Arbeiten zur Entfernung von Sträuchern kommt. Die Biotope sind im direkten Umfeld großflächig vorhanden. Die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang wird weiterhin erfüllt. Eine Beeinträchtigung der Arten durch das Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden. Es liegen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vor.

Bei der Durchführung eines Bauvorhabens können betroffenen Singvogelarten auf die benachbarten Garten- und Ackerflächen ausweichen. Bei den für die Bebauung eventuell erforderlichen Gehölzrodungen ist darauf zu achten, dass Sie nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit, in der Zeit von Anfang Oktober bis Anfang März durchgeführt werden.

8 Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

Im Rahmen der Ergänzungssatzung für den Bereich Wendorfer Weg West der Gemeinde Steinhagen wird begleitend gemäß §§ 14-16 NatschAG M-V eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erstellt.

8.1 Biototypen und deren Flora

Das Plangebiet wird charakterisiert durch die Nutzung als Acker. Folgende Biotope sind im Plangebiet vorhanden:

Tabelle 1: Übersicht der im Plangebiet vorkommenden Biototypen

Biototyp M-V	Biototyp	Fläche m ²	Regenerations- fähigkeit	Rote Liste Biototypen BRD	Status in M-V ²
12.1.1	Sandacker	4.800	-	1	-
13.8.3	Hausgarten	850	-	-	-
14.5.4	Wohnhaus / Schuppen	40	-	-	-
Summe Fläche		5.690			

8.2 Ermittlung des notwendigen Kompensationserfordernisses

Da im Plangebiet nur Funktionen mit allgemeiner Bedeutung betroffen und auch keine gravierenden Eingriffe in das Landschaftsbild zu erwarten sind, wird das Maß der Kompensationsmaßnahmen ausschließlich über das Maß der Biotopbeeinträchtigung bestimmt (vergl. Hinweise zur Eingriffsregelung des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Stand 10.06.1999, S. 16).

Grundsätzlich gilt, dass Eingriffe zu vermeiden sind und nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren. Unvermeidbare und nicht minimierbare Eingriffe sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (vergl. §§ 18-19 BNatSchG).

Landschaftliche Freiräume sind bebauungsfreie, unversiegelte und nicht oder nur gering durch oberirdische Infrastruktureinrichtungen belastete Gebiete. Bei der Berechnung des Kompensationserfordernisses wird der Beeinträchtigungsgrad des betroffenen landschaftlichen Freiraumes aufgrund des Abstandes des Vorhabens zu vorbelasteten Bereichen ermittelt. Je nach Abstand ist ein Korrekturfaktor des Freiraumbeeinträchtigungsgrades nach "Hinweise zur Eingriffsregelung", 1999, S.97; zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich liegt in unmittelbarer Ortsrandlage. Somit wird die Beeinträchtigung des Freiraumes mit dem Korrekturfaktor 0,75 in die Bilanzierung eingehen. Im Geltungsbereich des Vorhabengebietes und dessen betroffenen Freiraum sind keine Sonderfunktionen bezüglich der Fauna, der abiotischen Faktoren und des Landschaftsbildes vorhanden. Ein additiver Ausgleich dieser Sonderfunktionen ist daher nicht erforderlich.

Im Plangebiet wird eine Grundfläche von maximal 200 m² pro Baugrundstück festgesetzt. Einschließlich der zulässigen Überschreitung von 50% der zulässigen Grundfläche ergibt sich bei sechs Baugrundstücken eine maximal überbaubare Fläche von 1.800 m². Abzüglich der bereits

versiegelten 40 m² gehen 1.760 m² in die Bilanzierung ein. Für die vollversiegelten Flächen werden bei der Berechnung des Totalverlustes laut Hinweise zur Eingriffsregelung M-V 0,5 zum Kompensationsfaktor addiert.

Für die im Nordwesten des Geltungsbereiches liegende Baumreihe aus Fichten liegt bereits eine Fällgenehmigung mit der Festsetzung von entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen vor. Die Bäume kommen daher in der Bilanzierung nicht vor.

Tabelle 2: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Nr.	Biotoptyp	Flächen- verbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensations- faktor + Faktor Versiegelung	Korrekturfaktor Freiraumbeein- trächtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
12.1.1	Sandacker	1.500	1	1,5 (1+0,5)	0,75	1.687
13.8.3	Hausgarten	260	1	1,5 (1+0,5)	0,75	292
Fläche gesamt		1.760				
Summe Flächenäquivalent für Biotopbeseitigung mit Totalverlust						1.979

Von einem Totalverlust sind 1.760 m² Biotopfläche mit einem Flächenäquivalent von **1.979** Werteinheiten betroffen.

Der Funktionsverlust wird nur für den Sandacker bilanziert, da die Funktionen des Hausgartens erhalten bleiben. Ausgenommen werden die 320 m² für die Heckenpflanzung.

Tabelle 3: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Nr.	Biotoptyp	Flächen- verbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensations- faktor	Korrekturfaktor Freiraumbeein- trächtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
12.1.1	Sandacker	2.980	1	1	0,75	2.235
Fläche gesamt		2.980				
Summe Flächenäquivalent für Biotopbeseitigung mit Totalverlust						2.235

Von einem Funktionsverlust sind 3.300 m² Biotopfläche mit einem Flächenäquivalent von **2.235** erteinheiten betroffen.

Es ergibt sich ein gesamtes Flächenäquivalent für das Kompensationserfordernis von (1.979 + 2.235) **4.214** Werteinheiten.

8.3 Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen

Als Kompensationsmaßnahmen erfolgt die Pflanzung einer Siedlungshecke im südlichen Teil des Geltungsbereichs als Abgrenzung zur offenen Landschaft sowie die Pflanzung von Obstbäumen auf den Grundstücken.

Tabelle 4: Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahmen

Nr.	Kompensationsmaßnahme	Fläche (m²)	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungs-faktor	Flächenäquivalent für Kompensation
K 1	Anlegen einer Siedlungshecke aus heimischen Baum- und Straucharten	200	1	1,5	0,7	238
K 2	Pflanzung von zwei Obstbäumen je Baugrundstück (insgesamt 14 Obstbäume)	350	1	1	0,7	245
Summe Flächenäquivalent für Biotope der Kompensationsmaßnahmen						483

Einem Flächenäquivalent für das Kompensationserfordernis von **4.214** Werteinheiten steht ein Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahmen in Höhe von **483** Werteinheiten gegenüber.

Die darüber hinaus erforderlichen **3.745** Werteinheiten werden durch Inanspruchnahme des Ökokontos Prosnitz erbracht. Der entsprechende Nachweis über die Abbuchung der erforderlichen Punkte erfolgt vor Satzungsbeschluss.

8.4 Entwicklung der Kompensationsflächen

K1 Anlegen einer freiwachsenden Hecke aus heimischen Gehölzen

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird auf 200 m² eine dreireihige freiwachsende Hecke aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dazu sind folgende Gehölzarten mit dem jeweils angegebenen Anteil als leichte Sträucher 80/100 zu verwenden:

Feldahorn (*Acer campestre*) 4%

Hainbuche (*Carpinus betulus*) 4%

Hartriegel (*Cornus sanguinea*) 4%

Haselnuss (*Corylus avellana*) 10%

Weißdorn (*Crataegus monogyna laevigata*) 10%

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*) 4%

Vogelkirsche (*Prunus avium*) 6%

Traubenkirsche (*Prunus padus*), 6%

Schlehe (*Prunus spinosa*) 10%

Hundsrose (*Rosa canina*) 10%

Salweide (*Salix caprea*) 6%

Holunder (*Sambucus nigra*) 4%

Schneeball (*Viburnum opulus*) 6%

Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*) 6%

Wildapfel (*Malus sylvestris*) 6%

Brombeere (*Rubus fruticosus*) 4%

Der Pflanzabstand zwischen den Reihen beträgt 1,5 m und in den Reihen 1 m. Die Pflanzflächen sind mit einem 1,50 m hohen Wildschutzzaun einzuzäunen. Es ist eine dreijährige Entwicklungspflege einschließlich der erforderlichen Bewässerung sicherzustellen. Nach drei Jahren erfolgt die Auszäunung der Fläche.

K2 Anpflanzung von 14 Obstbäumen

Auf den Gartenflächen werden pro Baugrundstück zwei Obstbäume, Apfel, Birne und Pflaume (Qualität: Hochstamm, 2xv, STU 10-12) angepflanzt und dauerhaft erhalten. Sie sind bei Abgang zu ersetzen. Es wird eine dreijährige Entwicklungspflege durchgeführt.

Die Begründung wird gebilligt.

Steinhagen, den

.....
(Bürgermeister)