

GEMEINDE SAUZIN

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

zum

BEBAUUNGSPLAN NR. 2

**„Mehrzweckhalle für maritime und
landwirtschaftliche Zwecke“**

westlich des Koppelweges im Ortsteil Ziemitz



ABSCHLIESSENDE FASSUNG VON 04-2019

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	1
2	EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG	5
2.1	METHODIK	5
2.1.1	Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes	5
2.1.2	Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalentes der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	7
2.1.3	Abschließende Gegenüberstellung	8
3	EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG ZUM PLANVORHABEN	9
3.1	ERMITTLUNG DES KOMPENSATIONSBEDARFS	9
3.1.1	Kompensationsermittlung mit Hilfe der Biotopwertansprache	9
3.1.2	Darstellung des Eingriffstatbestandes	16
3.1.3	Berücksichtigung der Beeinträchtigung von landschaftlichen Freiräumen	17
3.1.4	Ermittlung der versiegelten Flächen	17
3.2	TABELLARISCHE DARSTELLUNG DER EINGRIFFSERMITTLUNG DURCH BIOTOPVERLUSTE	18
3.3	ERMITTLUNG DES KOMPENSATIONSFLÄCHENÄQUIVALENTES DER AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN	19

1 Einleitung

Die Gemeinde Sauzin hat am 19.07.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Mehrzweckhalle für maritime und landwirtschaftliche Zwecke“ westlich des Koppelweges im Ortsteil Ziemitz gefasst. Als Nutzungsart wurde laut dem Aufstellungsbeschluss ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO mit Zweckbestimmung „Mehrzweckhalle für maritime und landwirtschaftliche Zwecke“ benannt. Parallel dazu wurde der Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst, da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes noch als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) 9a BauGB ausgewiesen ist.

Die Sondergebietsflächen werden in die Baugebiete 1 und 2 unterteilt. Im Baugebiet 1 ist eine Mehrzweckhalle mit einem Winterlager für Boote, Unterstellflächen für den Fuhrpark Reiterhof/ Landwirtschaft, Kraftfahrzeugstellplätze für Segler sowie Lagerflächen für den Reiterhof und Landwirtschaft sowie für den Hafen Ziemitz vorgesehen.

Im Baugebiet 2 befindet sich eine Landwirtschaftshalle, die als Unterstellfläche für Boote und teils landwirtschaftliche Geräte dient. Hier sollen zukünftig Unterstellflächen für die Bewirtschaftung des Reiterhofes und der Landwirtschaft sowie Pferdeboxen geschaffen werden. Weiterhin befindet sich im südlichen Bereich des Sondergebietes 2 eine Dungplatte sowie Lagerflächen, die durch entsprechende Festsetzungen unterlegt werden. Die Dungplatte bedingt eine versiegelte Bodenfläche in einer Größenordnung von ca. 210 m².

Weiterhin sind im Plangebiet Flächen für reitspezifische Nutzungen, wie Reit- und Dressurplatz, Koppel sowie Streichelgehege ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um Flächen, die bereits in dieser Form genutzt werden. Auch die Gemeinschaftsstellplätze sowie die Zufahrten existieren bereits und wurden entsprechend dem Bestand in die Bebauungsplanung aufgenommen.

In den Nutzungsschablonen werden folgende Festlegungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise getroffen:

Art der baulichen Nutzung
(§ 9(1) 1 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung
Mehrzweckhalle für maritime und landwirtschaftliche Zwecke (SO MZH)
gemäß § 11 (2) BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m.
§§ 16 - 21a BauNVO)

Grundfläche(GR) als Höchstmaß
Baugebiet 1: GR 1.155 m²
Baugebiet 2: GR 393 m²

Geschossigkeit als Höchstmaß
Baugebiete 1+2: ein Vollgeschoss (I)

Oberkante Fertigfußboden (OK FF) über NHN als
Mindestmaß
Baugebiete 1+2: 1,90 m über NHN

Gebäudehöhe (GH) über NHN als Höchstmaß
Baugebiet 1: 8,50 m über NHN
Baugebiet 2: 6,40 m über NHN

Bauweise
(§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m.
§ 22 BauNVO)

Baugebiet 1: abweichende Bauweise (a)
gemäß § 22 (4) BauNVO
Baugebiet 2: offene Bauweise (o)
gemäß § 22 (2) BauNVO

Die Grundflächen in dem Baugebiet 1 sowie die Gebäudehöhe wurden objekt konkret auf der Grundlage der Gebäudeabmessungen für eine Mehrzweckhalle gemäß den Vorgaben eines Hallenherstellers festgesetzt. Im Baugebiet 2 orientieren sich die Baugrenzen und die Gebäudehöhen am vorhandenen Gebäudebestand.

Die **verkehrliche Erschließung** des Plangebietes ist über eine direkte Anbindung über den Koppelweg gegeben, der mit Betonspurplatten ausgelegt ist. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen vorhandenen Weg. Dieser ist zum Teil unbefestigt bzw. auch mit Betonplatten ausgelegt.

Die für die Betreibung der Mehrzweckhalle erforderlichen Besucherparkplätze werden im Eingangsbereich zum Plangebiet ausgewiesen. Auch diese Flächen werden bereits als Parkplatz genutzt, sollen jedoch deutlicher reguliert werden. Die mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen befestigten Stellflächen sollen dem saisonalen Bedarf von maximal 10 Stellplätzen entsprechen.

Der Hauptteil des Plangebietes ist von reitspezifischen Nutzungen, wie Reit- und Dressurplatz sowie Streichelgehege gekennzeichnet. Die Bereiche wurden in der Planzeichnung als private **Grünflächen** ausgewiesen und stellen die derzeitigen

Nutzungen dar. Weitere Grünflächen bilden die wegebegleitenden Rasenflächen entlang des Koppelweges, die als öffentliche Grünflächen ausgewiesen sind.

Da das Plangebiet bereits von reitspezifischen Nutzungen gekennzeichnet ist, wurden die Flächen der Sondergebiete gemäß der Kartieranleitung des LUNG M-V als Sonstige landwirtschaftliche Anlagen (ODS) kartiert. Hier befinden sich ein Unterstand, der für die Lagerung von landwirtschaftlichen Geräten und außerhalb der Sommersaison als Winterlager für Boote genutzt wird, sowie ein kleineres Stallgebäude mit Auslaufflächen für Kleintiere. Die zwischenliegenden Flächen weisen aufgrund der Beanspruchung und der Nährstoffbelastungen vorrangig ruderaler Staudenfluren auf. Teilweise fehlen aufgrund von Bodenverdichtungen und stetiger Befahrung mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen Vegetationen in Gänze.

Ein weiterer Großteil der Flächen des Plangebietes weist Pferdekoppeln auf. Hier führen die Bodenbewegungen durch die Trittbelastungen dazu, dass nur in den Randbereichen ruderaler Vegetationen zur Ausprägung kommen. Die Pferdekoppeln wurden dem Biotoptyp Sonstige Sport- und Freizeitanlage (PZS) zugeordnet. Auch diese Biotopflächen sind wie die landwirtschaftlichen Anlagen von untergeordneter naturschutzfachlicher Bedeutung.

Zur Darstellung der äußeren Erschließung des Plangebietes wurde der Koppelweg in den Geltungsbereich des B-Planes aufgenommen. Dieser Weg ist mit Betonplattenspuren befestigt. Es schließen sich daran Rasenflächen an, die als Artenreiche Zierrasen (PEG) kartiert wurden. Der in das Plangebiet in Richtung des Unterstandes führende Weg ist teilweise mit Betonplatten befestigt, teils unbefestigt.

Entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes befindet sich ein Siedlungsgehölz mit Dominanz an Birken. Es handelt sich hierbei um grabenbegleitende Gehölze, die den Graben 46/003, der sich in der Bewirtschaftung des Wasser- und Bodenverbandes Insel Usedom-Peenestrom befindet, auf der südlichen Seite begrenzen. Die Bäume unterliegen unter Berücksichtigung der vermessenen Stammumfänge nicht dem gesetzlichen Gehölzschutz.

Die Grabenunterhaltung wird von nördlicher Seite aus ausgeführt. Da die Auslegerlänge des Baggers nicht von der Deichkrone bis zur Grabenböschung auf der südlichen Seite reicht, ist eine Unterhaltung des Grabens kaum möglich. Es besteht die Gefahr des Verlandens. Die Vegetationen im Bereich des Unterhaltungstreifens werden von ruderalen Staudenfluren sowie einzelner Gehölzaufwuchs aus Birken, Holunder und Weiden gekennzeichnet.

An der nördlichen Spitze des Plangebietes befindet sich eine Gehölzgruppe aus Weiden, die sich teilweise im Geltungsbereich befinden bzw. mit den Kronen in diesen hineinreichen. Die vermessenen Stammumfänge begründen eine Zuordnung der Bäume zu gesetzlich geschützten Einzelbaumbeständen.

An den Baumbestand schließt sich in östlicher Richtung ein Gebüsch aus heimischen Gehölzen, wie Schlehe, Kirschlorbeer, Holunder sowie Aufwuchs von Vogelkirschen und Wildobst an.

Im Eingangsbereich zum Plangebiet befindet sich ein Stellplatz, der aufgrund der Bodenverdichtungen vegetationsfrei ist. Hier ist die Neuordnung der Parkplätze vorgesehen.

Das Plangebiet weist keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope auf. Schutzgebietskulissen eines Natura 2000- Gebietes werden durch das Planvorhaben nicht berührt.

Mit der Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes, insbesondere mit der Errichtung der Mehrzweckhalle, sind Verluste von Biotoptypen sowie Bodenversiegelungen zu erwarten. Der Eingriffstatbestand ist durch die Definition „Versiegelung von Flächen von mehr als 300 Quadratmetern“ gemäß § 12, Abs. 1, Pkt. 12 NatSchAG M-V gegeben. Daraus ergibt sich das Erfordernis, die vom Vorhaben zu erwartenden Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter unter Berücksichtigung ihrer Empfindlichkeiten darzustellen. Dieses ist in umfassender Weise im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan umgesetzt worden.

Auch wenn aufgrund der Vermeidungsmaßnahmen Eingriffswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter teilweise vermieden und vermindert werden konnten, müssen nachfolgend die verbleibenden Beeinträchtigungen und zerstörten Werte und Funktionen von Natur und Landschaft ausgeglichen werden. In Anwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des LUNG M-V (1999) sind die vom Vorhaben zu erwartenden Eingriffe zu bilanzieren und den Ausgleichsmaßnahmen in Kompensationsflächenäquivalenten gegenüberzustellen. Können die Eingriffe durch geeignete Maßnahmen im Bereich des B- Planes nicht ausgeglichen werden, sind Ersatzmaßnahmen festzulegen.

2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

2.1 Methodik

Die Bilanzierung erfolgt entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Schriftenreihe 1999/ Heft 3) mit Hilfe von Kompensationsflächenäquivalenten.

Das Bauvorhaben wird in einem bereits von reitspezifischen Nutzungen gekennzeichneten Areal umgesetzt. Da mit der Umsetzung der Planinhalte des Bebauungsplanes bereits beanspruchte Biotopstrukturen sowie generell nur Funktionen von allgemeiner Bedeutung betroffen sind, kann das Verfahren der vereinfachten Biotopwertansprache durchgeführt werden.

Die Bilanzierung des Eingriffs basiert auf der Bestandserfassung und –bewertung der Naturhaushaltsfaktoren und im speziellen der Schutzgüter Flora/ Fauna. Einbezogen werden in die Eingriffsbilanzierung alle im Plangebiet vom Eingriff betroffenen Biotope. Ein Bestands- und Konfliktplan im Anhang verdeutlicht die zu erwartenden Biotopverluste und Eingriffszuordnungen.

Im Folgenden werden die Arbeitsschritte zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs dargestellt.

2.1.1 Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes

1. Stufe: *Kompensationsermittlung mit Hilfe der Biotopwertansprache*

Für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses wird zunächst der im Plangebiet vorkommende Vegetationsbestand den Biotoptypen gemäß der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH- Lebensraumtypen“ (2010) zugeordnet. Für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses wird der betroffene Biotoptyp nach der vereinfachten Biotopwertansprache, abgeleitet aus der Biotopbewertung nach der Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V, eingeordnet. Diese Biotopbewertung beinhaltet eine fünfstufige Skala, die die Regenerationsfähigkeit und eine Einstufung nach Rote- Liste- Vorkommen zur Grundlage hat. Für die Bewertung der Biotope wird jeweils der höchste Wert zur Berechnung hinzugezogen.

Die Kompensationswertzahl ergibt sich unter Berücksichtigung der Anlage 10, Tabelle 2 (Hinweise zur Eingriffsregelung), in dem den einzelnen Wertstufen unterschiedliche Bemessungsspannen für das entsprechende Kompensationserfordernis zugeordnet werden.

Werteinstufung	Kompensationserfordernis (Kompensationswertzahl)	Bemerkungen
-	0 – 0,9	Bei der Werteinstufung „ – „ sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw. der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln
1	1 – 1,9	Bei der Werteinstufung 1, 2, 3 oder 4 sind Kompensationserfordernisse in ganzen oder halben Zahlen zu ermitteln
2	2 – 3,5	
3	4 – 7,5	
4	> 8	

Bei einer Versiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5, bei einer Teilversiegelung um 0,2.

2. Stufe Berücksichtigung der Beeinträchtigung von landschaftlichen Freiräumen

Da das Entwicklungspotential der Werte und Funktionen des Naturhaushaltes im Wesentlichen durch vorhandene Störungen des Raumes bestimmt wird, müssen diese Formen der Beeinträchtigung bei der Ermittlung des Kompensationserfordernisses berücksichtigt werden. Es wird dazu ein sogenannter Korrekturfaktor angegeben, der sich aus dem Freiraumbeeinträchtigungsgrad entsprechend dem Abstand des Vorhabens zu vorhandenen Störquellen ergibt. Es ergibt sich folgende tabellarische Darstellung.

Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen	Korrekturfaktor
1	≤ 50 m	0,75
2	≤ 200 m	1,0
3	≤ 800 m	1,25
4	> 800 m	1,5

3. Stufe Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs

Die Formel zur Ermittlung des Kompensationserfordernisses setzt sich aus der folgenden multiplikativen Verknüpfung aller oben genannten Faktoren zusammen und lautet:

Fläche des betroffenen Biototyps x Konkretisiertes biotopbezogenes Kompensationserfordernis = Kompensationsflächen-äquivalent (Bedarf)

2.1.2 Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalentes der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Nachdem das Kompensationserfordernis über eine "Eingriffsermittlung" berechnet wurde, wird anhand der vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen die "Kompensationsbedarfsdeckung" bestimmt. Grundlage dafür sind die in den textlichen Festsetzungen genannten grünordnerischen Maßnahmen, die als Ausgleichsmaßnahmen anerkannt werden.

1. Stufe Ermittlung der Kompensationswertzahl für die Kompensationsmaßnahmen

Die Berechnung des Kompensationsflächenäquivalentes der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt analog zur Ermittlung des Kompensationserfordernisses.

Die Kompensationswertzahl der Kompensationsmaßnahme setzt sich aus der Wertstufe des "neugeschaffenen" Biotoptyps, d.h. des Zielbiotops, das aus der Anlage 11 abgeleitet wurde, und einem Faktor zusammen, der der Berücksichtigung örtlicher Bedingungen dient. Die in der Anlage 10, Tabelle 2 angegebenen Spannbreiten sind dem unteren Bereich zuzuordnen. Die Kompensationswertzahl ist dem mittleren (oberen) Bereich zuzuordnen, wenn mindestens eines der folgenden Kriterien erfüllt ist:

Die geplante Kompensationsmaßnahme

- entspricht räumlich konkreten Zielen der örtlichen oder überörtlichen gutachtlichen Landschaftsplanung
- befindet sich innerhalb eines landschaftlichen Freiraumes hoher Wertigkeit (Wertigkeit ≥ 3)
- befindet sich im Areal eines fachplanerisch oder fachgutachtlich nachgewiesenen vorhandenen oder zu entwickelnden Biotopverbundkomplexes
- grenzt an Biotoptypen mit einer Wertigkeit ≥ 3 und einer Fläche von mind. 1 ha oder mit einem Vorkommen besonders gefährdeter Arten an oder
- weist eine überdurchschnittliche qualitative Ausprägung auf.

2. Stufe Berücksichtigung des Wirkungsgrades der grünordnerischen Maßnahmen

Analog zur Eingriffsermittlung sind auch bei der Bewertung der Kompensationsmaßnahmen die Beeinträchtigungen durch vorhandene Störquellen als auch Störwirkungen, die vom geplanten Vorhaben selbst verursacht werden, zu berücksichtigen. Dieser Korrekturfaktor wird in der tabellarischen Darstellung der Ermittlung des Kompensationsbedarfs als Wirkungsfaktor ausgewiesen.

3. Stufe Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalentes der Kompensationsmaßnahmen

Die Formel zur Ermittlung des Kompensationserfordernisses setzt sich aus der folgenden multiplikativen Verknüpfung aller obengenannten Faktoren zusammen und lautet.

$$\begin{array}{ccccccc} \text{Kompensations-} & & \times & \text{Kompensations-} & & \times & \text{Wirkungs-} & = & \text{Kompensationsflächen-} \\ \text{fläche} & & & \text{wertzahl} & & & \text{faktor} & & \text{äquivalent (Planung)} \end{array}$$

2.1.3 Abschließende Gegenüberstellung

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes und die Ermittlung der Kompensationserfüllung, die beide über ein Flächenäquivalent ausgedrückt werden, müssen sich entsprechen, um die erforderliche Kompensation herbeizuführen. Der Eingriff gilt als kompensiert, wenn der Quotient aus Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Maßnahmen und Kompensationsflächenbedarf bei der Ermittlung des Eingriffs einen Wert von mindestens 0,95, d.h. eine Kompensationsquote von 95% aufweist.

3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Planvorhaben

3.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

3.1.1 Kompensationsermittlung mit Hilfe der Biotopwertansprache

Die bei den Bestandserhebungen beschriebenen Vegetationsbestände wurden den Biotopen gemäß Kartieranleitung des Landes M-V zugeordnet und gemäß der Anlage 9 der Hinweise zur Eingriffsregelung eine Werteinstufung vorgenommen. Die Ermittlung des Kompensationserfordernisses erfolgt mittels der Tabelle 2 der Anlage 10, bei der die standörtliche Ausprägung sowie bereits vorhandene anthropogene Beeinträchtigungen in die Bewertung des Biotops eingehen.

Dem Bewertungsschlüssel liegen 4 bzw. 5 Wertstufen zugrunde

- von keiner bzw. sehr geringer Bedeutung
- 1 von geringer Bedeutung
- 2 von durchschnittlicher Bedeutung
- 3 von hoher Bedeutung
- 4 von sehr hoher Bedeutung

Das Plangebiet wird vorrangig von reitspezifischen Nutzungen geprägt. Einen Großteil der Plangebietsfläche nehmen Koppel- und Dressurplätze des angrenzenden Reiterhofes ein.



Foto 1: Der Großteil des Plangebietes wird von Reit- und Dressurplätzen eingenommen, die vegetationsfrei sind.

Aufgrund der stetigen Bodenbewegungen durch Trittbelastungen haben sich im Bereich der Reitplätze keine oder nur begrenzt Vegetationen entwickeln können. Lediglich in den Randbereichen entlang des Zaunes kommen einzelne ruderalen und zumeist nitrophile Pflanzenarten zur Ausprägung. Im Bereich eines südlichen Geheges wurde ein Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) kartiert. Aufgrund der Ausprägung und der Struktur wurde der Baum in die Bestandsdarstellung aufgenommen. Ein Schutzstatus ergibt sich nicht. Im Umfeld des Holunders haben sich ruderalen Stauden, insbesondere Brennnesseln ausprägen können. Die Pflanzen weisen auf einen hohen Stickstoffanteil im Boden hin.



Foto 2: Dieser Reitplatz/ Koppel befindet sich südlich des Weges, der in Richtung des vorhandenen Unterstandes im Westteil des Plangebietes erschließt. Hier ist eine Vegetationsausprägung erkennbar. Im Vordergrund ein Holunder, der von Brennnesselbeständen umgeben ist und auf eine Stickstoffbelastung des Bodens hinweist.

Die Reitplätze wurden dem Biotoptyp **Sonstige Sport- und Freizeitanlage, hier Reitplatz (PZS)** zugeordnet. Gemäß Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des LUNG M-V sind die Biotope von keiner Bedeutung und werden der Wertstufe 0 zugeordnet. Aufgrund der Ausprägung und des nur randständigen Vegetationsbestandes aus ruderalen Pflanzenarten wurde eine Aufwertung zur Kompensationswertzahl von 0,3 vorgenommen.

Der westliche Teil des Plangebietes besteht vorrangig aus Lagerflächen für landwirtschaftliche Erzeugnisse sowie Geräte. Daneben kommt ein Unterstand vor, der als Winterlager für Boote sowie zur Lagerung von landwirtschaftlichen Geräten fungiert. Im südlichen Teil befindet sich eine Dungplatte in einer Größe von 210 m², die aus Beton besteht. Aufgrund der Nutzungen haben sich in unterschiedlichem Maße ruderale Vegetationen entwickelt, wobei hier auch anhand des vorgefundenen Arteninventars von größeren Nährstoffbelastungen der Böden ausgegangen werden kann. Einige Bereiche sind entsprechend der Beanspruchung vollständig vegetationsfrei. Dieses betrifft z.B. eine Auslaufläche für Kleintiere mit sich anschließendem kleineren Stallgebäude.



Foto 3: Im Westteil des Plangebietes befindet sich ein Unterstand für Boote und landwirtschaftliche Erzeugnisse sowie Geräte. Auch hier ist eine Ausprägung der Vegetationen aufgrund der Beanspruchung und Verdichtung der Böden nur bedingt gegeben.



Foto 4: Dieses kleinere Stallgebäude schließt westlich an die Koppel an. Auch hier sind aufgrund der Nutzungen keine Vegetationen zu verzeichnen.

Die Biotopflächen wurden entsprechend den Nutzungen als **Sonstige landwirtschaftliche Anlage (ODS)** kartiert. Eine Aufwertung innerhalb der Biotopwertspanne ist mit der teilweisen Ausprägung ruderaler Vegetationen zu begründen. In die Berechnung des Eingriffs geht eine Kompensationswertzahl von 0,8 ein.

Das Plangebiet wird vom Koppelweg aus erschlossen, der mit Betonspuren befestigt ist. Die Innenspur weist stärkere Bodenverdichtungen auf, so dass hier nur ausdauernde und anspruchslose Pflanzenarten zur Ausprägung kommen. Der Koppelweg wurde gemäß der Kartieranleitung des LUNG M-V als **Wirtschaftsweg, versiegelt (OVW)** erfasst. Der Weg ist aus naturschutzfachlicher Sicht von untergeordneter Bedeutung.

Von dem Koppelweg führt ein Weg in westlicher Richtung und teilt damit die Pferdekoppeln und Reitplätze sowie die geplante Sondergebietsfläche. Der Weg ist zum Teil gleichfalls mit Spurplatten befestigt, teils unbefestigt. Neben dem vorher benannten Biotoptyp wurden Teile des Weges als **Wirtschaftsweg, nicht-oder teilversiegelt (OVU)** kartiert.

An den Koppelweg schließen beidseits Rasenflächen an, die hinsichtlich des vorgefundenen Arteninventars als **Artenreicher Zierrasen (PEG)** kartiert wurde. Die Ausprägung der Rasenflächen lässt vermuten, dass eine stetige Mahd erfolgt und damit eine Ruderalisierung der Krautbestände unterbunden wird. Folgende Pflanzenarten wurden in den Biotopflächen erfasst: *Hopfenklee* (*Medicago lupulina*), *Strahlenlose Kamille* (*Chamomilla suaveolens*), *Spitz- Wegerich* (*Plantago lanceolata*), *Gänse- Fingerkraut* (*Potentilla anserina*), *Rot- Klee* (*Trifolium pratense*), *Weiß-Klee* (*Trifolium repens*), *Gemeiner Löwenzahn* (*Taraxacum officinale*), *Gemeines Knautgras* (*Dactylis glomerata*), *Breit- Wegerich* (*Plantago major*),

Habichtskraut (*Hieracium spec.*), *Schachtelhalm* (*Equisetum spec.*), *Himbeere* (*Rubus idaeus*), *Vogel-Knöterich* (*Polygonum aviculare*), *Grau-Kresse* (*Berteroa incana*), *Acker-Winde* (*Convolvulus arvensis*), *Gemeine Schafgarbe* (*Achillea millefolium*) sowie *Ampfer* (*Rumex spec.*).

Artenreiche Rasenflächen entwickeln im Frühjahr und Sommer Blütenstände und daraufhin Fruchtstände, die eine besondere Bedeutung für die heimische Insektenwelt haben. In Anbetracht des vorgefundenen Arteninventars und der Wertbestimmungen gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des LUNG M-V wird eine Zuordnung zur Wertstufe 1 (von geringer Bedeutung) vorgenommen.



Foto 5: Entlang des Koppelweges haben sich artenreiche Zierrasenbestände entwickelt. Es handelt sich hierbei um Krautvegetationen, die den sandigen Standort tolerieren.

Entlang der östlichen Grenze des Planbereiches im Anschluss an den Reitplatz haben sich außerhalb der Umzäunung ruderale Staudenfluren ungehindert entwickeln können. Auch die Vegetationsflächen südlich des Grabens, die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hineinreichen, werden von ruderalen Vegetationen gekennzeichnet. Diese Vegetationsflächen wurden aufgrund des vorgefundenen Arteninventars dem Biotoptyp **Ruderale Staudenflur frischer bis**

trockener Mineralstandorte (RHU) zugeteilt. Folgende Pflanzenarten wurden im Bestand erfasst:

Gundermann (*Glechoma hederacea*), *Schöllkraut* (*Chelidonium majus*), *Taubnessel* (*Lamium spec.*), *Kletten- Labkraut* (*Galium aparine*), *Löwenzahn* (*Taraxacum officinale*), *Wiesen- Kerbel* (*Anthriscus sylvestris*), *Ampfer* (*Rumex spec.*), *Spitz- Wegerich* (*Plantago lanceolata*), *Breit- Wegerich* (*Plantago major*), *Giersch* (*Aegopodium podagraria*), *Gemeines Knaulgras* (*Dactylis glomerata*), *Große Brennnessel* (*Urtica dioica*), *Echte Nelkenwurz* (*Geum urbanum*), *Schilf* (*Phragmites australis*) u.a. Pflanzenarten.

Neben den Kräutern und Grasarten kommen auch einzelne Gehölzinitiale aus Weiden und Holunder vor. Die ruderalen Staudenfluren übernehmen in den von landwirtschaftlichen und reitspezifischen Nutzungen gekennzeichneten Raum eine besondere Bedeutung als Trittsteinbiotope. Gemäß Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ werden die Biotopflächen der Wertstufe 2 zugeteilt. Unter Berücksichtigung der funktionalen Bedeutung des Bestandes sowie der Ausprägung erfolgt eine Aufwertung zur Kompensationswertzahl 2,5.

An die ruderalen Staudenfluren entlang der Pferdekoppel schließt sich in nördlicher Richtung eine Gehölzfläche aus *Schlehen* (*Prunus spinosa*), *Gemeine Heckenkirsche* (*Lonicera xylosteum*), *Wildpflaume* (*Prunus spec.*), *Vogel-Kirsche* (*Prunus avium*), *Schwarzer Holunder* (*Sambucus nigra*) u.a. an. In die Gehölzfläche ist *Gemeiner Hopfen* (*Humulus lupulus*) eingewachsen. Die Gehölzfläche wurde als **Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX)** kartiert.

Der Gehölzbestand ist als Siedlungsgehölz von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung und wird der Wertstufe 1 zugeordnet. Innerhalb der Biotopwertspanne ist aufgrund der funktionalen Bedeutung des Gehölzes in dem relativ ausgeräumten Raum eine Aufwertung zur Kompensationswertzahl von 1,5 begründbar.

An die Gehölzfläche schließen in nördlicher Richtung größere Gehölzbestände aus Weiden an. Davon befindet sich eine *Sal-Weide* (*Salix caprea*) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Bei den mehrstämmigen Weiden handelt es sich um gesetzlich geschützte Einzelbäume, da die Stammumfänge der einzelnen Stämmlinge mehr als 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m, haben.

Die Weiden weisen bereits stärkere Schädigungen im Stammbereich auf. Einzelne Stämmlingsausbrüche insbesondere in den Verzweigungen sind erkennbar.

Nach Aussagen des Wasser- und Bodenverbandes Insel Usedom- Peenestrom ist der Baumbestand in unmittelbarer Nähe zu dem verrohrten Grabenabschnitt als problematisch zu werten. Es wurde ein starkes Einwachsen der Wurzeln in die Verrohrung und damit verbundene Schäden verzeichnet, die die Funktionalität des Grabens einschränken.

Als weitere Baumbestände im Plangebiet sind einzelne Birken an der nördlichen Grenze des Plangebietes. Die Birken sind entsprechend den Stammumfängen nicht gesetzlich geschützt. Die Birken werden aus Sicht des Wasser- und Bodenverbandes auch als problematisch erachtet, da der erforderliche Pflegestreifen für die Grabenunterhaltung nicht genutzt werden kann. Die Grabenunterhaltung von der nördlichen Seite, von dem Deich aus, ist aufgrund der nicht ausreichenden Auslägerlänge des Baggers problematisch, so dass eine Beräumung des Grabens nur bedingt möglich ist.

Die Bäume wurden in die Bestandsdarstellung des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Bäume wurden jedoch nicht mit einem Unterhaltungsgebot unterlegt.

Insgesamt ergibt sich für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindenden Biotope folgende Wertdarstellung:

Code	Biotoptyp	Status ¹⁾	RF ²⁾	RL ³⁾ BRD	Wertein- stufung	Kompensations- wertzahl ⁴⁾
RHU	Ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte			2/3	2,0	2,5
PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten		1	-	1,0	1,5
PEG	Artenreicher Zierrasen	BWB	1	-	1,0	1,0
PZS	Sonstige Sport- und Freizeitanlage, Reitkoppel		-	-	0	0,3
ODS	Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage			-	0	0,8
OVU	Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt		-		-	0,3
OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt		-		-	0
VER*	Sonstige Versiegelungen		-		-	0

¹⁾ §20 BWB – nach §20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt/ besonders wertvolles, nicht geschütztes Biotop (nach LUNG 1999)

- 2) RF – Regenerationsfähigkeit nach Biotoptypenkatalog LUNG (1999)
- 3) RL Gefährdeter Biotoptypen Deutschlands (Riecken et al. 2006)
- 4) Biotopbewertung nach standörtlicher Ausprägung
- * selbst gewählte Biotopkategorie

3.1.2 Darstellung des Eingriffstatbestandes

Mit der Errichtung einer Mehrzweckhalle im Baugebiet 1 der Sondergebietsausweisung sind Versiegelungen von Böden sowie Biotopverluste zu erwarten, die eine entsprechende Kompensation erforderlich machen. Die Totalverluste von Biotopen ergeben sich durch die Errichtung der Mehrzweckhalle innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenze. Weiterhin sind Totalverluste von Biotopen gemäß der zulässigen Überschreitung der Grundfläche zu erwarten. Diese ergeben sich zu gleichen Teilen infolge vollständiger Versiegelungen sowie Teilversiegelungen von Böden im Bereich erforderlicher Zufahrten und Lagerflächen für landwirtschaftliche Erzeugnisse sowie für Boote.

Betroffen sind vorrangig Flächen, die bereits als Lagerfläche genutzt werden und entsprechende Beanspruchungen sowohl von Böden und Vegetationen aufweisen. Die Flächen wurden als Sonstige landwirtschaftliche Anlage (ODS) kartiert. Die Biotope wurden unter Berücksichtigung des vorgefundenen Arteninventars und der Nutzungen innerhalb der Biotopwertspanne mit einer Wertzahl von 0,8 bedacht. Auch die sich innerhalb des Baugebietes befindenden Koppelflächen, die als Sonstige Sport- und Freizeitanlage (PZS) kartiert wurden, werden teilweise einer anderweitigen Nutzung überführt. Der Reitplatz geht mit einer Kompensationswertzahl von 0,3 in die Berechnung des Eingriffs ein.

Im Baugebiet 2 wurden die Baugrenzen und die zulässige Grundfläche entsprechend dem Bestand des vorhandenen Unterstandes festgelegt. Auch hier sind Überschreitungen der zulässigen Grundfläche um maximal 50% zulässig, so dass sich daraus zusätzliche Versiegelungen und Teilversiegelungen bzw. Biotopverluste ergeben. Betroffen sind ausschließlich bereits landwirtschaftlich beanspruchte Flächen, die als Sonstige landwirtschaftliche Anlage (ODS) kartiert wurden. In die Bilanzierung des Eingriffs geht eine Kompensationswertzahl von 0,8 ein.

Sowohl die das Plangebiet erschließenden Wege als auch die Stellplätze befinden sich weitgehend im Bestand und sind bereits teil- oder vollversiegelt. Zusätzliche Eingriffe ergeben sich mit den benannten Flächenausweisungen nicht.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs ergibt sich aus der multiplikativen Verknüpfung folgender Faktoren:

Fläche des betroffenen Biototyps	x	Konkretisiertes biotopbezogenes Kompensationserfordernis	=	Kompensationsflächen-äquivalent (Bedarf)
----------------------------------	---	--	---	--

3.1.3 Berücksichtigung der Beeinträchtigung von landschaftlichen Freiräumen

Da der Eingriff in Natur und Landschaft in durch die bestehenden Nutzungen bereits vorbelasteten Räumen stattfindet, muss diese Tatsache in die Berechnung des Kompensationserfordernisses mit einfließen. Da die "Störquellen" weniger als 50 Meter von dem Vorhaben entfernt sind, wird ein Korrekturfaktor von 0,75 in die nachstehende Formel zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes eingerechnet.

3.1.4 Ermittlung der versiegelten Flächen

In der weiteren Berechnung des Kompensationserfordernisses wird bei der Vollversiegelung von Flächen durch die Überbauung mit einer Mehrzweckhalle sowie der Errichtung von Nebenanlagen und Zufahrten das Kompensationserfordernis um einen zusätzlichen Betrag von 0,5 erhöht.

In der Nutzungsschablone wurde im Baugebiet 1 als Höchstmaß eine Grundfläche von 1.155 m², im Baugebiet 2 eine Grundfläche von 393 m² festgelegt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass sich in den Baugebieten bereits Gebäude befinden und somit nur die Neuversiegelungen in die Berechnung des Eingriffs eingehen. Bei der Ermittlung des tatsächlichen Versiegelungsgrades ist ein weiterer Wert zu ermitteln. Diesbezüglich gilt die Regelung des § 19 (4) Satz 1 BauNVO, die folgendes festschreibt:

„Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- 1) Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- 2) Nebenanlagen im Sinne des § 14,
- 3) baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mit anzurechnen.“

Es soll der § 19 (4) Satz 2 BauNVO Anwendung finden. Dieser besagt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu maximal 50% überschritten werden darf.

Die Überschreitungen im Baugebiet 1 betragen 578 m². Im Baugebiet 2 betragen diese 197 m². Nach Aussage der Vorhabenträgerin sollen die Zufahrten gepflastert oder mit Betonplatten befestigt werden. Die verbleibenden Flächen werden geschottert bzw. mit wasser- und luftdurchlässigen Belagsarten (z.B. Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil) verdichtet. In die Bilanzierung wurden für die zulässigen Überschreitungen Vollversiegelungen und Teilversiegelungen zu beiden Anteilen berechnet.

3.2 Tabellarische Darstellung der Eingriffsermittlung durch Biotopverluste

Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgt separat für die geplanten Baugebiete 1 und 2 der Sondergebietsflächen.

Biotop- typ	Flächen- verbrauch in m²	Wert- stufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad				Flächenäquiva- lent für Kompensation
Sondergebiet 1 (GR= 1155m²)							
Biotopverlust durch Vollversiegelung							
ODS	1.063	0,0	0,8	+	0,5	x 0,75	1.036
VER	92	0,0	0,0	+	0,0	x 0,75	0
Sondergebiet 1 Überschreitung GRZ 50% (578 m²)							
Biotopverlust durch Vollversiegelung							
ODS	219	0,0	0,8	+	0,5	x 0,75	213
PZS	70	0,0	0,3	+	0,5	x 0,75	42
Biotopverlust durch Teilversiegelungen							
ODS	219	0,0	0,8	+	0,2	x 0,75	164
PZS	70	0,0	0,3	+	0,2	x 0,75	26
Ges.	1.733						1.482
Sondergebiet 2 (GR= 393m²)							
Biotopverlust durch Vollversiegelung							
ODS	71	0,0	0,8	+	0,5	x 0,75	69
VER	322	0,0	0,0	+	0,0	x 0,75	0
Sondergebiet 2 Überschreitung GRZ 50% (197 m²)							
Biotopverlust durch Vollversiegelung							
ODS	98	0,0	0,8	+	0,5	x 0,75	96
Biotopverlust durch Teilversiegelungen							
ODS	98	0,0	0,8	+	0,2	x 0,75	74
Ges.	590						239
Ges.	2.322						1.721

In der Gesamtheit ergibt sich ein Ausgleichserfordernis von **1.721 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten).

3.3 Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalentes der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Nachdem der Eingriff ermittelt worden ist, werden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern- Greifswald Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen, die geeignet sind, einen Ausgleich zerstörter und beeinträchtigter Werte wiederherzustellen. Die Ermittlung der Deckung des Kompensationsbedarfes erfolgt anhand einer analogen Formel und zeigt in einem Flächenäquivalent ebenfalls einen entsprechenden Wert auf.

Die Kompensationswertzahl der Kompensationsmaßnahme setzt sich aus der Wertstufe des "neugeschaffenen" Biototyps, d.h. des Zielbiotops, das aus der Anlage 11 abgeleitet wurde, und einem Faktor zusammen, der der Berücksichtigung örtlicher Bedingungen dient.

Im Plangebiet ist die Realisierung von anrechenbaren Ausgleichsmaßnahmen nur bedingt gegeben, da sich z.B. mit den reitspezifischen Nutzungen besondere Erfordernisse und Flächenbereitstellungen ergeben.

Die textlichen Festsetzungen sehen im Bereich der privaten Grünflächen die Anpflanzung von 10 Einzelbäumen in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm vor, die als Ausgleichsmaßnahmen anerkannt werden. Als Kompensationswertzahl wurde ein Wert von 1,0 in die Bilanzierung eingestellt. Es wurde aufgrund der Artenauswahl und der Standorte der Baumpflanzungen, die unter Einfluss der reitspezifischen Nutzungen stehen, der untere Biotopwert innerhalb der Biotopwertspanne gewählt und ein Leistungsfaktor von 0,5 in die Berechnung einbezogen.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB kann der Kompensationsbedarf auch außerhalb des Plangebietes durch Ersatzmaßnahmen beglichen werden.

Die Vorhabenträgerin ist sehr daran interessiert, einen Teil des Kompensationserfordernisses durch grünordnerische Maßnahmen im Gemeindegebiet abzugelten. Aus diesem Grund ist vorgesehen, auf dem Flurstück 46/17, Flur 2 der Gemarkung Ziemitz, welches sich im Gemeindeeigentum befindet, zu einer in den letzten Jahren gepflanzten Baumreihe/ Allee ergänzend weitere Baumpflanzungen vorzunehmen. Die Baumreihe/ Allee wurde entlang

eines vorhandenen Weges sowie in Abgrenzung zu den sich anschließenden ackerbaulichen Nutzungen gepflanzt.

Die Allee setzt sich aus Ebereschen (*Sorbus aucuparia*) zusammen und soll durch weitere 8 Baumpflanzungen in südlicher Richtung vervollständigt werden.

Die Baumpflanzungen sind der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu realisieren. Der Abstand der Bäume soll in Richtung des Ackers mehr als 3,5 m betragen. Zwischen den Bäumen ist ein Abstand von ca. 8,0 m einzuhalten.



Abb. 1: Standort der externen Maßnahme zur Kompensation der Eingriffe durch den BP2 der Gemeinde Sauzin. In Ergänzung der bereits bestehenden Neuanpflanzung einer Allee sind weitere 8 Bäume zu pflanzen. Der Abstand zur Ackerkante hat mindestens 3,5 m zu betragen.

Da es sich um ergänzende Baumpflanzungen zu einem Alleenbestand handelt, kann eine Kompensationswertzahl von 2,0 zum Ansatz gebracht werden. Als Leistungsfaktor wird ein Wert von 0,5 eingebracht, da sich die Maßnahme noch im Wirkungsbereich zu der Wohnbebauung entlang der Feldstraße im Ortsteil Ziemitz befindet.

Die Bilanzierung der internen und der externen Ausgleichsmaßnahme stellt sich wie folgt dar:

Maßnahme	Fläche (m²)	Wertstufe	Kompensations- wertzahl	Leistungs- faktor	KFÄ (Planung)
Kompensationsmaßnahme im Geltungsbereich des Bebauungsplanes					
Baumpflanzungen innerhalb der privaten Grünflächen (10 Bäume)	250,0	1,0	1,0	0,5	125,0
Kompensationsmaßnahme auf dem gemeindeeigenen Flurstück 46/17, Flur 2 der Gemarkung Ziemitz					
Ergänzende Baumpflanzungen zum Alleenbestand (8 Bäume)	200,0	2,0	2,0	0,5	200,0
Gesamt:					325,0

Die Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet sowie auf dem gemeindeeigenen Flurstück erbringt eine Kompensation von **325 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten). Es verbleibt ein Kompensationsbedarf von **1.396 KFÄ**.

Da im Gemeindegebiet keine weiteren Möglichkeiten des Ersatzes gegeben sind, hat sich die Vorhabenträgerin für eine finanzielle Ablösung von 1.396 KFÄ (Kompensationsflächenäquivalenten) aus dem Ökokonto „Naturwald Roter See 2“ (Ökokonto- Registriernummer VR-022) entschieden.

Da sich sowohl das Ökokonto als auch das Plangebiet in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ befinden, sind die Voraussetzungen für die Nutzung des Ökokontos gegeben.

Die Vorhabenträgerin und die Eigentümerin des Ökokontos, die Landesforst M-V, haben eine privatwirtschaftliche Vereinbarung hinsichtlich der Zahlung in das Ökokonto abgeschlossen. Die Zahlung durch die Vorhabenträgerin ist erfolgt. Das Abbuchungsprotokoll wurde durch die zuständige Naturschutzbehörde erstellt und damit das Erbringen des Kompensationserfordernisses bestätigt.

Die Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Umsetzung der Ausgleichspflanzungen im Plangeltungsbereich sowie zur Übernahme der Kosten für die Baumpflanzungen auf dem gemeindeeigenen Grundstück und zur finanziellen Ablösung der Ökopunkte aus dem Ökokonto wurde wie folgt in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen:

TEXT (TEIL B)

IV. Festsetzungen zur Zuordnung der internen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB

(1)

Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind durch die Vorhabenträgerin zu übernehmen.

(2)

Die vorgegebenen Kompensationsmaßnahmen sind parallel zu den Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaues, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen, auszuführen.

(3)

Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen und die Kostenübernahmeregelungen sind im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Gemeinde Sauzin zu verankern.

HINWEISE

2. Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135a bis 135 c BauGB

(1)

Als externe Kompensationsmaßnahme sind auf dem Flurstück 46/17, Flur 2 der Gemarkung Ziemitz zur Ergänzung des Alleenbestandes 8 Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Der Abstand zwischen den Bäumen soll 8,0 m betragen. In Richtung des Ackers ist ein Abstand von mindestens 3,5 m einzuhalten.

(2)

Für die externe Kompensation von Eingriffen ist eine finanzielle Ablösung von 1.396 KfÄ (Kompensationsflächenäquivalenten) aus dem Ökokonto „Naturwald Roter See II“ (Ökokonto- Registriernummer VR-022) vorzunehmen.

(3)

Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind durch die Vorhabenträgerin zu tragen.

(4)

Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Gemeinde zu vereinbaren.