

Stadt Marlow, Innenbereichssatzung 'Chausseestraße' für den Bereich des Oberdorfs von Tressentin

Die Stadt Marlow möchte durch eine Satzung den nach § 34 im Zusammenhang bebauten Ortsteil für die Bebauung entlang der Chausseestraße und entlang des östlichen Teils der Straße "An den Linden" in Tressentin klarstellen.

Dabei sollen zusätzliche Flächen für eine Bebauung mit einbezogen werden, für die eine Bebauung bisher nicht zulässig ist. Dadurch entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 14 BNatSchG, die in Hinblick auf ihre Vermeidbarkeit zu prüfen und gegebenenfalls auszugleichen sind.

Methodik:

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes erfolgt für die Eingriffe in die Schutzgüter auf Grundlage "Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) Neufassung 2018". Dabei wird der multifunktionale Kompensationsbedarf im m² EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent) ermittelt.

1. Ausgangsdaten

1.1 Kurzbeschreibung des Eingriffs

Vorgesehen ist eine Erweiterung der Wohnbebauung in 3 Bereichen:

- entlang der Straße "An den Linden" (Flurstück 36/2)
- westlich der Chausseestraße (Flurstücke 48, 69)
- östlich der Chausseestraße (Flurstück 29)

Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen durch die Beseitigung von Biotopen sowie die Versiegelung bisher teil- und unversiegelter Flächen durch die Wohngebäude und Nebenanlagen.

Außerdem wird die Fläche des bisherigen landwirtschaftlichen Betriebes am Ostrand der Ortslage einbezogen (Flurstück 33). Hier kommt es zu Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Revitalisierung von brachgefallenen Flächen aufgrund der über einen längeren Zeitraum aufgelassenen Nutzung. Eine Neuversiegelung ergibt sich aufgrund der bebauten und befestigten Flächen nicht.

1.2 Art und Wert der betroffenen Biotoptypen

In der folgenden Tabelle werden nur die direkt von Eingriffen in Natur und Landschaft betroffenen Biotoptypen dargestellt.

Biotoptyp/ Erläuterung zum Bestand und zum Kompensationserfordernis		Wertstufe	durchschnittlicher Biotopwert	Lagefaktor
5.4 SE	Nährstoffreiches Kleingewässer Kleingewässer östlich der Siloanlage, Wasserlinsen, sowie Kleingewässer in der Ackerfläche westlich der Chausseestraße, beides geschützte Biotope	3	6,0	0,75
9.3.3 GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten Intensive Weidenutzung durch Pferde, starke Trittschäden, lückiger Bewuchs	1	1,5	0,75
10.1.4 RHK	Ruderaler Kriechrasen gräserdominierte Ruderalfluren, vorrangig entlang von Wegen und Straßen, sporadisch gestört durch selektive Mahd	2	3,0	0,75
12.2.4 AGS	Streuobstwiese Bestand mit alten und neu gepflanzten Obstbäumen auf dem Anger, Grasflur wird regelmäßig, mindestens 3 bis 4 mal pro Jahr gemäht, geringer Kräuteranteil	3	6,0	0,75
13.1.1 PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	2	3,0	0,75
13.8.2 PGB	Hausgarten mit Großbäumen große Gartenfläche mit alten Obstbäumen auf regelmäßig gemähter Rasenfläche, keine weiteren Vegetationstrukturen	2	3,0	0,75
13.8.3 PGN	Nutzgarten Gemüsesanbau auf größeren Grundstücksflächen	0	0,9	0,75
13.8.4 PGZ	Ziergarten Rasenflächen mit Ziersträuchern, vereinzelt Obstbäume	0	0,8	0,75
14.7.4 OVW	Wirtschaftsweg versiegelt betonierte oder asphaltierte Wegeflächen, vollversiegelt, weitgehend vegetationslos	0	0,0	0,75
14.11.2 OBD	Brache der Dorfgebiete ehemaliger Landwirtschaftsberieb mit Hallen, erbaut in den 1969er Jahren, in den 2000er Jahren weitgehend aufgelassen, Hallen teilweise eingestürzt, aber auch noch mit Lagernutzung, starke Verbuschung in Teilbereichen, andere noch offen mit sporadischen Krautfluren oder vegetationslos, heimische und fremdländische Gehölze, u. a. Esche, Weide, Weißdorn, Spitzahorn, Essigbaum, Spiraea	1	1,5	0,75

2. Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

2.1 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalentes für Biotopbeseitigung und Flächenversiegelung

Biototyp	Biotopnummer	FLÄCHE in m ²	Wertstufe	Biotopwert	Lagefaktor	Zuschlag Versiegelung	WERTFAKTOR B x L	Eingriffsflächenäquivalent [m ² EFÄ]
Summe des Eingriffsflächenäquivalentes								19.597
Eingriffsflächenäquivalent Biotopbeseitigung								18.808
Eingriffsflächenäquivalent Versiegelung								789
Flurstück 36/2								6.244
Eingriffsflächenäquivalent Biotopbeseitigung								5.906
Intensivgrünland auf Mineralstandorten	9.3.3	1.450	1	1,5	0,75		1,125	1.631
Streuobstwiese	12.2.4	950	3	6	0,75		4,5	4.275
Eingriffsflächenäquivalent Versiegelung								338
Flurstück 48								366
Eingriffsflächenäquivalent Biotopbeseitigung								253
Ziergarten	13.8.4	225	1	1,5	0,75		1,125	253
Eingriffsflächenäquivalent Versiegelung								113
Flurstück 69								366
Eingriffsflächenäquivalent Biotopbeseitigung								253
Nutzgarten	13.8.3	225	1	1,5	0,75		1,125	253
Eingriffsflächenäquivalent Versiegelung								113
Flurstück 29 (33)								2.355
Eingriffsflächenäquivalent Biotopbeseitigung								2.130
Intensivgrünland auf Mineralstandorten	9.3.3	855	1	1,5	0,75		1,125	962
Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	13.1.1	390	2	3	0,75		2,25	878
Wirtschaftsweg versiegelt	14.7.4	463	0	0	0,75		0	0
Brache der Dorfgebiete	14.11.2	258	1	1,5	0,75		1,125	290
Eingriffsflächenäquivalent Versiegelung								225
Flurstück 33 Gewerbe								10.266
Eingriffsflächenäquivalent Biotopbeseitigung								10.266
Brache der Dorfgebiete	14.11.2	9.125	1	1,5	0,75		1,125	10.266
Eingriffsflächenäquivalent Versiegelung								0

Die Einbeziehungsflächen sind aufgrund der Grundstücksstruktur und Arondierung sehr groß. Daher sind Eingriffe in Natur und Landschaft nicht auf den gesamten Flächen zu erwarten. Zu berücksichtigen sind dabei auch die in einigen Teilen vorhandenen, intensiv genutzten Siedlungsbiototypen wie Gärten. Daher werden bei diesen Ergänzungsflächen nur die zulässige Versiegelung für den Biotopeingriff angesetzt. Bei anderen Biototypen wird von einer Grundstücksgröße von ca. 800 m² ausgegangen.

Bei der Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalentes Versiegelung wird die zulässige Grundfläche von 150 m² mit der nach BauNVO zulässige Überschreitung von 50 % angesetzt.

2.2 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalentes für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

Biotope können durch Eingriffe auch mittelbar betroffen sein. Das Eingriffsflächenäquivalent ist für gesetzlich geschützte Biotope und Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 zu ermitteln. Es werden zwei Wirkzonen unterschieden. Der Wirkungsbereich der Zonen richtet sich nach dem Vorhabentyp

Vorhabentyp	Wirkzone	Wirkbereich (m)	Wirkfaktor
Wohnbebauung	I	50	0,5
	II	200	0,15
Gewerbegebiet	I	50	0,5
	II	200	0,15

Zwei geschützte Kleingewässer befinden sich in einem Abstand von 52 m und 54 m von den Eingriffsorten. Das Eingriffsflächenäquivalent wird im Folgenden ermittelt.

Biototyp	Biotopnummer	FLÄCHE in m ²	Wertstufe	Biotopwert	Wirkfaktor	WERTFAKTOR B x W	Eingriffsfläche-äquivalent [m ² EFÄ]
Summe des Eingriffsflächenäquivalentes							1.766
Flurstücke 48, 69							425
Nährstoffreiches Kleingewässer	5.4	472	3	6	0,15	0,900	425
Flurstück 33 Gewerbe							1.341
Nährstoffreiches Kleingewässer	5.4	1.490	3	6	0,15	0,900	1.341

2.3 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den unter 2.1 und 2.2 berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung	18.808
Eingriffsflächenäquivalent für Versiegelung	789
Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung	1.766
Multifunktionaler Kompensationsbedarf	21.363

3. Maßnahmen für die Kompensation

Innerhalb der Maßnahmefläche Raute 2 außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung sind die vorhandenen Silos vollständig zurück zu bauen. Anschließend ist die Fläche der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Optional ist eine zweimalige Mahd der Fläche nach dem 1. Juli möglich. Das Mähgut ist zu beseitigen. Bei Nutzung als Mähwiese ist eine Ansaat mit einer kräuterreichen Gräsermischung zulässig. Es darf nur regionales Saatgut verwendet werden.

Der Kompensationswert ergibt sich aus den Maßnahmen "Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption Mähwiese" - Kompensationswert 2 - und "Entsiegelung von Flächen mit Rückbau von Hochbauten bis 10,0 m - Kompensationswert 2.

Innerhalb der Maßnahmefläche Raute 2 innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung sind die Befestigungen einschl. der Jauchegrube vollständig zurück zu bauen. Anschließend ist eine parkartige Grünfläche zu entwickeln. Dazu sind auf mindestens 20 % der Fläche heimische, standortgerechte Sträucher in Gruppen anzupflanzen. Außerdem sind 3 Laubbäume zu pflanzen. Die verbleibenden Flächen sind mit einer Wiesenmischung mit Regioaatgut anzusäen. Die Anlage von Wegen ist auf maximal 10 % der Fläche zulässig.

Der Kompensationswert ergibt sich aus den Maßnahmen "Anlage parkartiger Grünflächen" - Kompensationswert 1 - und "Entsiegelung von Flächen mit Rückbau von Hochbauten bis 10,0 m - Kompensationswert 2. Es wird nur der niedrige Kompensationswert 1 für die Grünfläche angesetzt, da die Mindestgröße nicht erreicht wird. In Verbindung mit dem Abbruch und der damit verbundenen Beseitigung eines erheblichen städtebaulichen Mißstandes erscheint die Berücksichtigung dieser Fläche als Kompensationsmaßnahme sinnvoll.

Für die Kompensationsmaßnahmen wird von der Vorgabe des Leistungsfaktors nach HzE abgewichen. Dieser müsste mit 0,5 angesetzt werden. Die sich daraus ergebende drastische Reduzierung des Kompensationsflächenäquivalentes wird dem Aufwand zur Beseitigung des vorhandenen städtebaulichen Mißstandes und der erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht gerecht.

Kompensationsmaßnahmen	Bäume in Stück	Fläche in m²	Grundwert	Zusatzbewertung	Leistungsfaktor	Kompensationswert	Kompensationsflächenäquivalent [m² KFÄ]
Maßnahmen im Umfeld des Bauvorhabens							15.137
Entwicklung einer Brachfläche mit Entsiegelung - Rückbau der Silos		3.075	4	0,0	0,9	3,60	10.779
Anlage einer Grünfläche mit Rückbau Befestigungen		1.191	3	0,0	0,9	2,70	3.216
Anpflanzung einer freiwachsenden Hecke auf den Flurstücken 63 und 64 (Raute 4)		846	1,5	0,0	0,9	1,35	1.142
Externe Maßnahmen							6.400
Umwandlung von Acker in extensive Weide auf einer Teilfläche des Flurstücks 37, Fl. 11, Gmk. Tressentin		3.200	2	0,0	1,0	2,00	6.400
Gesamtumfang der Kompensationen							21.537

4. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Multifunktionaler Kompensationsflächenbedarf [m² EFÄ]	21.363
Kompensationsflächenäquivalent [m² KFÄ]	21.537
Überschuss (+) / Differenz(-) [m² KFÄ]	174

Die in den Ergänzungsflächen entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft können mit der externen Kompensationsmaßnahme vollständig ausgeglichen werden.