

## Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung



**Gemeinde Rövershagen**

**Landkreis Rostock**

**4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6**

**\*Karl´s Erlebnisdorf Rövershagen\***

Karls Tourismus GmbH  
Inhaber Robert Dahl  
Purkshof 2  
D-18182 Rövershagen

## Auslegungsexemplar

gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

Ausgelegt  
vom: 28.07.2021  
bis: 27.08.2021

Siegel

Unterschrift

### Bearbeitet:

ign Melzer & Voigtländer  
Ingenieure PartG-mbB  
Lloydstraße 3  
17192 Waren (Müritz)  
Tel.: 03991 6409-0 · Fax: -10



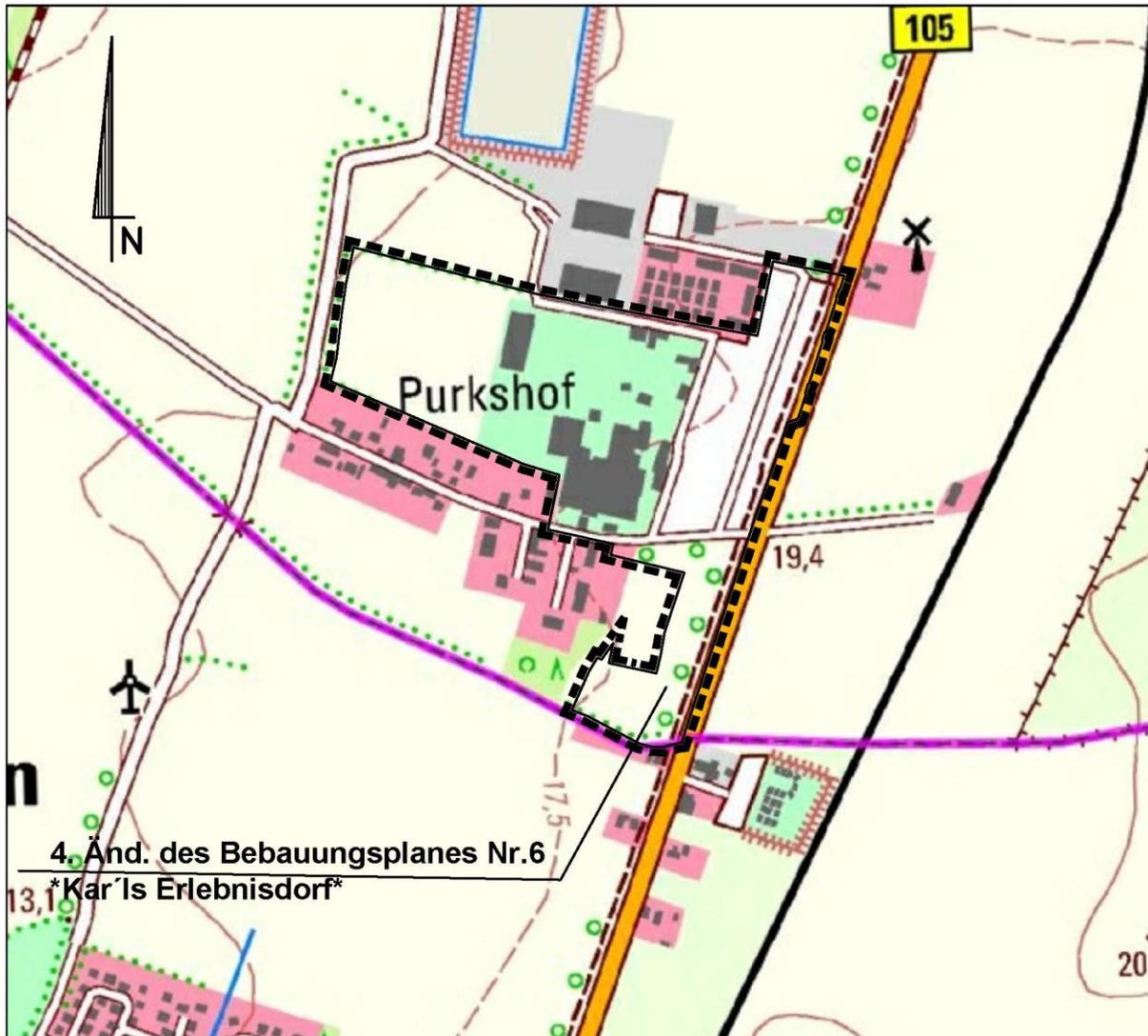
Waren (Müritz), den 21.05.2021

## Inhaltsverzeichnis

1.	Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenerfordernisse .....	3
1.1	Lage des Plangebietes .....	3
1.2	Bestehende Nutzung des Plangebietes .....	4
1.3	Geplante Nutzung.....	5
1.4	Umweltverträglichkeitsprüfung .....	5
1.5	Schutztitel .....	5
1.6	Abgrenzung von Wirkzonen .....	10
1.7	Ermittlung des Lagefaktors .....	10
2.	Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes .....	10
2.1.	Grundlagen.....	10
2.2.	Bestand und Bewertung der Biotope, Flächenerhebung und Lagefaktor.....	11
2.3.	Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung und Versiegelung .....	12
2.4.	Ermittlung des Kompensationsumfangs.....	14

## 1. Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenerfordernisse

### 1.1 Lage des Plangebietes



Übersichtskarte i.M. 1:10.000 Quelle: [GeoPortal.MV](http://GeoPortal.MV) 08.04.2021 bearbeitet ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbH

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Purkshof in der Gemeinde Rövershagen und nimmt mit seiner Gesamtfläche des Geltungsbereiches den größten Teil der Ortschaft ein. Der Geltungsbereich wird im Osten von der Bundesstraße 105 und im Süden durch die örtliche Bebauung begrenzt. Im Norden und Westen des Plangebietes schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Der Ort verfügt über alle notwendigen, landwirtschaftlichen, touristischen und den Wohnzwecken dienenden verkehrstechnischen Infrastrukturen.

Südlich des bereits bestehenden Bebauungsplanes, entlang der Bundesstraße 105, wird die vorhandene Stellplatzfläche für eine zeitlich begrenzte (temporäre) Nutzung erweitert. Im Norden des bisherigen Geltungsbereiches entfallen dafür die Flächen der bisherigen Gebiete SO/S 4 und SO/S 5 sowie ein Teil der Stellplatzflächen bis zur Grenze zwischen den Mitarbeiterwohnungen und der B 105. Diese Flächen sind nicht mehr Inhalt des

Bebauungsplanes und werden wieder der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche zugeordnet.



## 1.2 Bestehende Nutzung des Plangebietes

Luftbild i.M. 1:5.000 Quelle: [GeoPortal.MV](https://www.geoportal.mv.de/) 13.04.2021 bearbeitet ign Melzer & Voigtländer Ingenieure PartG-mbH

Der Geltungsbereich umfasst den Bereich „Karl´s Erlebnisdorf“, in dem eine landwirtschaftliche Nutzung mit der Vermarktung der Produkte, der touristischen sowie freizeittouristischen Nutzung kombiniert werden. Dazu zählen auch die Einrichtungen für den Freizeitmarkt sowie die Fremdenbeherbergung, freizeittouristische Angebote und die notwendigen Stellplatzanlagen.

### 1.3 Geplante Nutzung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll die baurechtliche Möglichkeit geschaffen werden, die für den Betrieb und die Organisation des touristischen Standortes notwendige zusätzliche, temporäre Stellplatzfläche zu legalisieren sowie Festsetzungen an den baulichen Bestand anzupassen. Dabei sollen mögliche zukünftige Entwicklungen, z.B. im Hinblick auf erneuerbare Energien, berücksichtigt werden.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wird von einer Ausweitung der Sondergebietsflächen im weiteren Verfahren abgesehen.

Der Bedarf der zeitlich begrenzten Stellplatzerweiterung ergibt sich aus der Bestandssituation. Aufgrund der Besucherzahlen mussten vor allem in der Saison zusätzliche Stellplätze zur Verfügung gestellt werden. Das Angebot ausreichender Anzahl an Stellplätzen soll auch der Entspannung des Verkehrs im Kreuzungsbereich dienen.

Daher wird die Fläche im Süden des bisherigen Geltungsbereiches, entlang der B 105, zur Stellplatznutzung für die Saison festgesetzt. Gleichzeitig entfallen im Norden des Plangebietes die bisherigen Sondergebiete SO / S 4 und SO / S 5 sowie ein Teil der Stellplatzflächen. Diese Flächen werden, aufgrund des zukünftigen fehlenden baurechtlichen Regelungsbedarfes, aus dem Geltungsbereich ausgeschlossen. Sie sollen wieder den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zur Verfügung gestellt werden.

### 1.4 Umweltverträglichkeitsprüfung

Nach Anlage 1 LUVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern) – Liste „UVP-pflichtiger Vorhaben“ – ist für das Vorhaben 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 \*Karl's Erlebnisdorf\* Rövershagen eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls und keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Aufgrund der langjährigen Nutzung der Fläche und die darüber hinausgehende wesentlich längere Vorprägung, handelt es sich bei der Festsetzung im Bebauungsplan lediglich um die planungsrechtliche Klarstellung einer bereits bestehenden Nutzung. Die ursprüngliche Nutzung ist bereits nicht mehr im Bestand nachvollziehbar. Deshalb wird von einer allgemeinen Vorprüfung abgesehen.

### 1.5 Schutztitel

#### • Naturschutzgebiete

Das Naturschutzgebiet Radelsee liegt mehr als 3.000 m entfernt. Durch die Änderungen des Bebauungsplanes treten keine Konflikte mit den Schutzziele des Schutzgebietes auf.

#### • Nationalparke

Nationalparkflächen sind durch die Änderung des Bebauungsplanes und die geplanten Vorhaben nicht betroffen.

- **Landschaftsschutzgebiete**

In einer Entfernung von ca. 2.000 m befinden sich die Landschaftsschutzgebiete:

L 100 Billenhäger Forst

L 106 Rostocker Heide und Wallbach

L 110 Rostocker Heide.

Die Schutzgebiete sind durch die Nähe der direkt angrenzenden Ortslagen in Ihren Randbereichen bereits vorbelastet. Aufgrund der Entfernung und der Begrenzung der Änderungen auf die Ortslage Purkshof sind keine wesentlich nachhaltigen Auswirkungen durch die Bebauungsplanänderung auf die Schutzgebiete zu erwarten.

- **Biosphärenreservate**

Es sind keine Gebiete betroffen.

- **Naturparke**

Naturparke sind auf Grund ihrer Entfernung zum Plangebiet nicht betroffen.

- **Naturdenkmale**

Es befinden sich keine Naturdenkmale im Bereich des zukünftigen Bebauungsplanes und in unmittelbarer Nähe.

- **Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope**

Nach dem Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie liegen folgende Biotope im Umkreis bis zu 300 m:

DBR05473 – Naturnahe Feldhecke, DBR05485 – Naturnahe Feldhecke,

DBR05482 – Naturnahe Feldhecke

Hecke; lückiger Bestand/lückenhaft

Die geschützten Biotope liegen in unmittelbarer Nähe westlich und nördlich des Plangebietes, nur getrennt durch eine Verkehrsfläche. Das Vorhaben selbst hat keine direkten Auswirkungen auf die Biotope, da es in diesen Bereichen des Bebauungsplanes keine Änderungen der Festsetzungen vorgenommen werden.

DBR05465 – Naturnahe Feldhecke

Hecke

Das geschützte Biotop grenzt im südlichen Bereich teilweise an den Geltungsbereich des Plangebietes, in Höhe der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Die Hecke soll erhalten bleiben. Durch die heranrückende zukünftige Nutzung ist die Hecke

zukünftigen Beeinträchtigungen ausgesetzt. Im Zuge der Eingriffsbilanzierung wird diese Beeinträchtigung berücksichtigt und die entsprechenden Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen erarbeitet.

DBR05488, DBR 05489 - permanentes Kleingewässer; undiff. Röhricht, Hochstaudenflur  
Stehende Kleingewässer, einschl. des Uferwegs.

Die Biotope liegen rd. 250m bzw. 300m nördlich des Plangebietes. Sie werden durch die Änderung des Bebauungsplanes und die vorgesehenen Vorhaben nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt. Sie liegen außerhalb des Plangebietes in der freien Landschaft und haben stehen in keinem direkten Zusammenhang mit dem Plangebiet.

DBR05467, DBR 05469 - permanentes Kleingewässer; undiff. Röhricht, Hochstaudenflur  
Stehende Kleingewässer, einschl. des Uferwegs.

Die Biotope liegen rd. 250m bzw. 100m am Rande der dörflichen Bebauung. Sie werden durch die Änderung des Bebauungsplanes und die vorgesehenen Vorhaben nicht wesentlich zusätzlich belastet oder beeinträchtigt. Sie liegen außerhalb des Plangebietes und sind durch die Nähe der örtlichen Wohnbebauung bereits vorbelastet.

Außerhalb eines 300 m Radius um den Bereich des Bebauungsplanes herum, liegen weitere geschützte Biotope. Aufgrund ihrer Entfernung zum Plangebiet kann eine wesentliche Beeinträchtigung und Belastung dieser Biotope durch die Änderung des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden.

- **Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile**

Es sind keine geschützten Landschaftsbestandteile im Planbereich und der näheren Umgebung bekannt.

- **Küsten- und Gewässerschutz / Hochwasserschutz**

Küsten- und Gewässerschutzstreifen sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

- **Trinkwasserschutz**

Der Bebauungsplan liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

- **Europäisches Netzwerk Natura 2000**

*FFH Gebiet - DE 1739-304 Wälder und Moore der Rostocker Heide*

Das Gebiet umfasst einen Ausschnitt der Rostocker Heide in ihrer Verzahnung mit Strand- und Boddenlebensräumen, eingebetteten Niedermoorbereichen und Küstenüberflutungsmooren sowie bodensauren Waldgesellschaften in naturnaher Ausprägung. Die Größe des Gebietes beträgt 3.591 ha. Das Schutzgebiet liegt mehr als 2.000 m vom Plangebiet entfernt.

Die Klarstellung einer bereits für Stellplätze genutzten Fläche und die daraus resultierende Festsetzung als Verkehrsfläche in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße steht nicht in Konflikt mit Ziel und Schutzzweck des Schutzgebietes.

- **Gesetzlich geschützte Bäume**

Im Planbereich gibt es keinen Bestand an gesetzlich geschützten Bäumen, die von der Änderung des Bebauungsplanes betroffen sind. Innerhalb der Verkehrsfläche wurden die straßenbegleitenden Bäume bereits als Erhaltungsgebot festgesetzt.

- **Schutz der Alleen**

Es sind keine Alleen betroffen. Vorhandene Alleen liegen außerhalb des Geltungsbereiches.

- **Wald**

Es ist kein Waldbestand betroffen.

- **Geschützte Arten**

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Das Ergebnis wird im Folgenden zusammengefasst dargestellt.

Nach Berücksichtigung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung beschränkt sich die Änderung des Bebauungsplanes auf die Erweiterung der vorhandenen Verkehrsfläche als temporäre Stellplatzfläche sowie Änderungen der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes.

Die Erweiterung umfasst eine landwirtschaftliche Fläche zwischen den vorhandenen Straßen und der Ortslage Purkshof in direkter Anbindung an die Zufahrt und die bereits vorhandenen Stellplatzflächen. Diese Fläche wird bereits als Stellplatzfläche in Zeiten mit hohen Besucherzahlen für Karl's Erlebnisdorf genutzt. Aufgrund der intensiven Nutzung und der Verdichtung des Bodens beschränkt sich die biologische Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten auf ein Minimum an das Umfeld angepasste Arten.

Der Artenschutzfachbeitrag wurde auf Grundlage publizierter Daten, insbesondere aktueller Verbreitungskarten und der Abschätzung potenzieller Vorkommen von Arten durchgeführt. Ergänzend erfolgte am 08.10.2019 eine umfassende Begehung der Flächen mit einer Artenaufnahme.

Nach der Berücksichtigung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung ist die Änderung der festgesetzten Grün- und Maßnahmenflächen im westlichen Bereich des Bebauungsplanes (im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag als UG 1 bezeichnet) nicht mehr Bestandteil des Änderungsverfahrens. Diese Flächen werden nicht mehr als Sondergebietsflächen in Betracht gezogen und die Festsetzungen bleiben wie im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesen, bestehen.

Für diesen Bereich wurde ein potenzielles Vorkommen von Feldlerche und Rebhuhn angenommen und ein entsprechender artenschutzrechtlicher Ausgleich erarbeitet. Da diese Fläche nach der frühzeitigen Beteiligung keiner Änderung mehr unterliegt und die Bestandssituation sich daher nicht verändert, sind die eventuell vorkommenden Arten in diesem Gebiet nicht betroffen.

Um keine Störung von Brutvögeln der Gebüsch- und Heckenbrüter hervorzurufen, sollte zu den Hecken (Ost, Nord, West) eine Pufferabstand von mindestens 5 m belassen werden.

- **Denkmalschutz**

Nach aktuellem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Wenn bei 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 von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich ist hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

- **Immissionen**

Im Rahmen des Verfahrens zur 4. Änderung der Bebauungsplanes Nr. 6 \*Karl's Erlebnisdorf\* Rövershagen wurde ein Schallgutachten erarbeitet. Das Ergebnis wird in den Festsetzungen zum Bebauungsplan berücksichtigt. Diese betreffen vor allem die Bestandssituation und nicht die Änderungsbereiche.

- **Altlasten**

Altlasten sind im Bereich der Satzung nicht bekannt.

Sollten Verdachtsflächen aufgefunden werden, sind sie umgehend dem Umweltamt des Landkreises Rostock anzuzeigen. Der bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bauschutt ist durch zugelassene Unternehmen fachgerecht zu entsorgen.

Belastete Bausubstanz ist vor dem Abbruch einer Analyse auf Art und Umfang der Schadstoffbelastung zu unterziehen. Die Untersuchungsergebnisse sind dem Umweltamt des Landkreises Rostock und dem STALU Mittleres Mecklenburg zur weiteren Entscheidung vorzulegen. Holzabfälle sind einer stofflichen Verwertung zuzuführen. Belastete Holzabfälle

sind nach der Art der Konzentration der Belastung unschädlich in dafür zugelassene Abfallentsorgungsanlagen zu entsorgen.

Für den Geltungsbereich sind keine Kampfmittelbelastungen bekannt.

- **Landschaftsplan**

Für den Planbereich liegen keine Landschaftspläne oder sonstige Pläne vor und sind somit bei der Änderung des Bebauungsplanes nicht zu berücksichtigen.

## **1.6 Abgrenzung von Wirkzonen**

Nach der Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern sind 2 Wirkzonen vorzusehen. Die Wirkzone I umfasst den Bereich bis 50 m und die Wirkzone II den Bereich bis 200 m um den Vorhabentyp. Die einzelnen Wirkungsbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabentypen sind in der Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern 2018 verzeichnet. Das Plangebiet liegt in einem Umkreis von bis zu 50 m Entfernung zum zur bestehenden Bundesstraße und der bebauten Ortslage. Die entsprechenden Wirkfaktoren werden bei der Bilanzierung berücksichtigt.

## **1.7 Ermittlung des Lagefaktors**

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt. Der Lagefaktor ist entsprechend der konkreten Betroffenheit differenziert zu ermitteln. In einem Abstand von 100 m bis 625 m zu einer Störquelle beträgt der Lagefaktor 0,75. In einem Abstand von mehr als 625 m zu einer Störquelle 1,25. Liegen die Vorhaben in Schutzgebieten beträgt der Lagefaktor zwischen 1,25 und 1,5 und wird bei einem Abstand zu einer Störquelle von weniger als 100 m, um den Wert von 0,25 reduziert. Das Plangebiet der Bebauungsplanänderung liegt nicht in einem Schutzgebiet.

## **2. Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes**

### **2.1. Grundlagen**

Die Gemeindevertretung Rövershagen hat auf ihrer Sitzung am 29.01.2018 beschlossen, die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 \*Karl's Erlebnisdorf\* Rövershagen durchzuführen. Als bauplanungsrechtliche Voraussetzungen zur Realisierung der geplanten Vorhaben werden innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes Festsetzungen geändert bzw. ergänzt. Der Geltungsbereich erweitert sich um die temporär genutzte Stellplatzanlage. Ein Teil der Fläche des bestehenden Geltungsbereiches wird reduziert, da die bisherigen Sondergebietsflächen SO4 und SO 5 entfallen und wieder als landwirtschaftliche Flächen genutzt werden sollen und daher keiner weiteren Überplanung bedürfen.

In der Praxis wurden die einzelnen Vorhaben den bestimmten Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Diese wurden im Einvernehmen mit dem Landkreis aber außerhalb des

Bebauungsplanes durchgeführt. Innerhalb des Geltungsbereiches wurden nur vereinzelte Maßnahmen realisiert, wie z.B. Baumpflanzungen und Heckenpflanzungen. Der große Bereich für Ausgleichsmaßnahmen, wie Streuobstwiese, Blühstauden und Beerensträucher wurde daher bisher nicht hergestellt. Die bisherigen Änderungen des Bebauungsplanes hatten keine Auswirkungen auf die ursprüngliche naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Bestimmte Ausgleichsmaßnahmen wurden entweder an anderer als die festgesetzte Stelle im Bebauungsplan durchgeführt oder die Änderungen führten nicht zu einer Ausweitung oder Änderung von Ausgleichsmaßnahmen.

Die bisherigen Änderungen des Bebauungsplanes hatten keine Auswirkungen auf die bestehende Ausgleichsbilanzierung, daher werden diese in der vorliegenden Bilanzierung nicht berücksichtigt. Für die vorliegende Bilanzierung wird die, durch die Änderungen, zulässige Versiegelung sowie Beeinträchtigungen von geschützten Biotopen zugrunde gelegt.

## 2.2. Bestand und Bewertung der Biotope, Flächenerhebung und Lagefaktor

Zur Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes sind die bestehenden Biotoptypen zu erfassen und der entsprechende Biotopwert zu ermitteln.

Bei der Bilanzierung werden zunächst die Erhöhungen der festgesetzten Grundflächenzahl in Bereichen des bestehenden Geltungsbereiches des Bebauungsplanes berücksichtigt. Darüber hinaus wird die Erweiterung des Geltungsbereiches als Verkehrsfläche für temporär genutzte Stellplätze auf einer bestehenden landwirtschaftlichen Fläche in die Berechnung aufgenommen. Als Ausgangsbiopten werden den einzelnen Bereichen eine landwirtschaftliche Fläche, Ackerfläche bzw. eine sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage zu Grunde gelegt.

**Tabelle 1: Bestand und Bewertung der Biotope**

Baufläche	Biotoptyp	Wertstufe	Biotopwert	Bemerkungen
zusätzliche Verkehrsfläche; Stellplätze	AC	1	1,5	Acker
Erhöhung der Versiegelung SO/FM 2	ODS	0	1	sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage

Der Geltungsbereich wird durch zeitweise genutzte Stellplatzflächen von ca. 29.146 m<sup>2</sup> auf einer Ackerfläche erweitert. Innerhalb der bestehenden Festsetzungen des SO FM 2 wird die Grundflächenzahl von 0,5 auf 0,6 erhöht. Zusätzlich wird hier die zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 30% berücksichtigt.

Daraus ergibt sich eine mögliche zusätzliche Versiegelung für SO FM 2 von ca. 6.285 m<sup>2</sup>, die unter anderem als Grundlage für die Bilanzierung dient.

Da sich die zu beurteilenden Flächen in unmittelbarer Nähe zur bereits bestehenden Bebauung und Nutzung des Erlebnisdorfes sowie zu Straßen, mit einem Abstand weniger als 100 m befinden, wird hier nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung 2018 (HzE 2018) ein Lagefaktor von 0,75 angesetzt.

Die zur Bilanzierung anzusetzenden Flächen sowie die Lagefaktoren sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

**Tabelle 2: Flächenerhebung und Berechnung des Lagefaktors**

	Biotopbezeichnung	geplante überbaubare Flächen (m <sup>2</sup> )	Lagefaktor gem. HzE M-V 2018
zusätzliche Stellplätze	Acker	29.146	0,75
Erhöhung der Versiegelung SO/FM 2	sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage	6.285	0,75
		35.431	

### 2.3. Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung und Versiegelung

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden ergibt sich das Eingriffsäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotops, dem Biotopwert und dem Lagefaktor. Die landwirtschaftliche Fläche, die auch zeitweise als zusätzliche Stellplatzfläche genutzt wird, bleibt in ihrem derzeitigen Zustand erhalten und wird nicht versiegelt oder in ihrer derzeitigen Nutzung verändert. Daher wird diese Fläche bei der Bilanzierung der Versiegelung und der Beeinträchtigung von Biotopen nicht berücksichtigt. Die Erhöhung der Grundflächenzahl wird im Folgenden bilanziert.

**Tabelle 3: Biotopbeseitigung**

Biotoptyp	Fläche gesamt in m <sup>2</sup>	X	Biotopwert	X	Lagefaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m <sup>2</sup> EFÄ)
ODS	6.285		1		0,75		4.714
Summe:	6.285				Zwischensumme:		4.714

Die in der Nähe des Vorhabens vorhandenen gesetzlich geschützten Biotope in Form von stehenden Gewässern und Heckenstrukturen bleiben erhalten und werden durch das Vorhaben nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt. Im Bereich der ehemals festgesetzten Verkehrsfläche, die zwei Biotope einschloss, erfolgen mit der Änderung des Bebauungsplanes keine Festsetzungen mehr und die landwirtschaftliche Fläche bleibt erhalten. Diese gesetzlich geschützten Biotope werden daher nicht in der Bilanzierung als Funktionsbeeinträchtigung von

Biotopen berücksichtigt. Im Bereich der neu festzusetzenden Verkehrsfläche schließt sich ein bestehendes Heckenbiotop an. Da in diesem Bereich nur eine zeitweise Stellplatznutzung als Zweitnutzung der Ackerfläche wie bisher erfolgen soll, wird dieses Biotop nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt. Funktionsbeeinträchtigungen von Biotopen werden nicht bilanziert.

Nahezu alle Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb ist biototypunabhängig die hier mögliche vollversiegelte bzw. zu überbauende Fläche in m<sup>2</sup> zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,5 zu berücksichtigen. Für die Erhöhung der Grundflächenzahl im Bebauungsplan wird die Versiegelung bzw. Überbauung bilanziert.

**Tabelle 4: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung**

Biotopname	Teil-/ Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m <sup>2</sup>	X	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5	=	Eingriffsflächenäquivalent (m <sup>2</sup> EFÄ)
ODS	6.285		0,5		3.143
Summe:	<b>6.285</b>				<b>3.143</b>

Nach der Berechnung ergibt sich ein Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung und Biotopbeeinträchtigung von 4.714 m<sup>2</sup> und für die Vollversiegelung von 3.143 m<sup>2</sup>.

Insgesamt beträgt der Kompensationsbedarf **7.856 m<sup>2</sup>** Eingriffsflächenäquivalente.

Zu den bisherigen Sondergebieten 4 und 5 werden keine Festsetzungen mehr getroffen. Sie sind nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes. Zukünftig werden diese Flächen wieder als landwirtschaftliche Flächen genutzt. Da es keine Notwendigkeit einer bauplanungsrechtlichen Regelung in diesen Bereichen mehr gibt, wird dieser Teil aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfernt. Diese Flächen können damit auch aus der Eingriffsbilanzierung entfallen. Dies gilt auch für einen Teilbereich der Verkehrsflächen, an SO5 anschließend. Hier wurden bisher keine Vorhaben realisiert. Die in der Eingriffsregelung zum ursprünglichen Bebauungsplan für diese Flächen angesetzten Kompensationsflächenäquivalente werden als Kompensationsminderung in die aktuelle Bilanzierung einbezogen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden für den Bereich SO4 6.534 m<sup>2</sup> und für SO5 427 m<sup>2</sup> Flächenäquivalente angesetzt. Für den Bereich Parken Nord waren es 2.680 m<sup>2</sup> Flächenäquivalente.

**Tabelle 5: Kompensationsmindernde Maßnahme**

kompensationsmindernde Maßnahme (m <sup>2</sup> )		Flächenäquivalente der kompensationsmindernden Maßnahme	=	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme (m <sup>2</sup> EFÄ)
ehemaliges SO4		6534		6.534
ehemaliges SO5		427		427
Parken Nord		2680		2.680
<b>Summe:</b>				<b>9.641</b>

**Tabelle 6: Berechnung des Kompensationsbedarfs**

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m <sup>2</sup> EFÄ)	+	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung (m <sup>2</sup> EFÄ)	+	Eingriffsflächenäquivalent Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung (m <sup>2</sup> EFÄ)	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarf (m <sup>2</sup> EFÄ)
4.713,75		0		3.143		7.856
						<b>7.856</b>

Von dem errechneten Kompensationsbedarf werden die kompensationsmindernden Maßnahmen abgezogen. Damit wird die Erhöhung der Grundflächenzahl und die damit mögliche erhöhte Bebaubarkeit durch die Entlassung von überbaubaren Flächen aus dem Bebauungsplan ausgeglichen.

**Tabelle 7: Berechnung des korrigierten Kompensationsbedarfs**

Multifunktionaler Kompensationsbedarf (m <sup>2</sup> EFÄ)	-	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme (m <sup>2</sup> EFÄ)	=	korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarf (m <sup>2</sup> EFÄ)
7.856		9.641		-1.785

#### 2.4. Ermittlung des Kompensationsumfangs

Da die Reduzierung der bebaubaren Flächen in Zusammenhang mit der Entlassung der Flächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu einem Ausgleich mit der Erhöhung der Grundflächenzahl führt, erfolgt kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft, der ausgeglichen werden muss. Daher sind keine Kompensationsmaßnahmen notwendig.