

Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Bebauungsplan Nr. 13 - Am Elisenpark -

Anlage 1 der Begründung:

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und grünordnerische Festsetzungen

Projekt-Nr.: 26351-00

Fertigstellung: Dezember 2017

Geschäftsführerin: Dipl.-Geogr. Synke Ahlmeyer

Projektleiter: Dipl.-Ing. Karlheinz Wissel
Landschaftsarchitekt

Mitarbeit: Dipl.-Ing. Verm. Sabine Spreer

Regionalplanung

Umweltplanung

Landschaftsarchitektur

Landschaftsökologie

Wasserbau

Immissionsschutz

Hydrogeologie

UmweltPlan GmbH Stralsund

info@umweltplan.de
www.umweltplan.de

Sitz Hansestadt Stralsund

Tribseer Damm 2
18437 Stralsund
Tel. +49 38 31/61 08-0
Fax +49 38 31/61 08-49

Niederlassung Güstrow

Speicherstraße 1b
18273 Güstrow
Tel. +49 38 43/46 45-0
Fax +49 38 43/46 45-29

Außenstelle Greifswald

Bahnhofstraße 43
17489 Greifswald
Tel. +49 38 34/231 11-91
Fax +49 38 34/231 11-99

Geschäftsführerin

Dipl.-Geogr. Synke Ahlmeyer

Zertifikate

Qualitätsmanagement
DIN EN 9001:2015
TÜV CERT Nr. 01 100 010689

Familienfreundlichkeit
Audit Erwerbs- und Privatleben

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Aufgabenstellung	1
2	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung	2
2.1	Methodische Vorgehensweise	2
2.1.1	Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalents (Bedarf)	2
2.1.1.1	Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalentes (Biotopfunktion)	2
2.1.1.2	Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs	4
2.1.2	Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalents der geplanten Kompensationsmaßnahmen	5
2.1.3	Gesamtbilanzierung	6
2.2	Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalents (Bedarf)	7
2.2.1	Ermittlung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades	7
2.2.2	Abgrenzung von Wirkzonen und Beeinträchtigungsintensitäten	7
2.2.3	Ermittlung des biotopbezogenen Kompensationserfordernisses	8
2.2.4	Ermittlung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen	9
2.2.4.1	Biotopbeseitigung mit Versiegelung	10
2.2.4.2	Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	16
2.2.4.3	Biotopbeeinträchtigungen (mittelbare Eingriffswirkungen)	22
2.2.4.4	Berücksichtigung qualifizierter landschaftlicher Freiräume, faunistischer und abiotischer Sonderfunktionen und Sonderfunktionen des Landschaftsbildes	23
2.2.5	Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfes	24
2.3	Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalents (Planung)	25
2.4	Gegenüberstellung der Kompensationsflächenäquivalente Bedarf und Planung ...	30
2.5	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für Baumfällungen	31
3	Grünordnerische Festsetzungen	34
3.1	Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	34
3.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)	35
3.3	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	36

3.4 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).....	38
3.5 Zuordnungsfestsetzungen (§ 135 a und b BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB).....	39
3.6 Pflanzenlisten	40

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz des B-Plan Nr. 13 „Am Elisenpark“	1
Tabelle 2: Bestimmung des Kompensationserfordernisses	2
Tabelle 3: Bestimmung des Korrekturfaktors auf Grund vorhandener Störungen	3
Tabelle 4: Darstellung der Beeinträchtigungsintensitäten/Wirkzonen	3
Tabelle 5: Ermittlung des Kompensationserfordernis für betroffene Biotoptypen im Planungsgebiet.....	8
Tabelle 6: Vorhabenbezogene Übersicht der Versiegelungsfaktoren	9
Tabelle 7: Bestimmung des Kompensationsbedarfs, Biotopbeseitigung mit Versiegelung	11
Tabelle 8: Bestimmung des Kompensationsbedarfs, Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	16
Tabelle 9: Bestimmung des Kompensationsbedarfs, Biotopbeeinträchtigung.....	22
Tabelle 10: Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs	24
Tabelle 11: Übersicht der geplanten Baumpflanzungen im Geltungsbereich des B-Plangebietes.....	25
Tabelle 12: Übersicht der Aufforstungsflächen in der Gemarkung Steffenshagen, Flur 1	27
Tabelle 13 Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalents (KFÄ) (Planung) der Kompensationsmaßnahmen	28
Tabelle 14: Gegenüberstellung von Kompensationsbedarf und -planung.....	30
Tabelle 15: Anzahl der Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzkompensationserlass bezogen auf den Stammumfang des zu fällenden Baumes	31
Tabelle 16: Ermittlung der Ersatzpflanzungen für die Fällung von Bäumen.....	32

Anhang

Blatt-Nr.	Bezeichnung	Maßstab
1	Bestands- und Konfliktplan	1 : 2.000
2	Lageplan der grünordnerischen Maßnahmen	1 : 1.000/2.000
3.1	Lageplan der externen Ausgleichsflächen	1 : 2.000
3.2	Lageplan der externen Ausgleichsflächen	1 : 2.000

1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald plant am südöstlichen Stadtrand in Benachbarung zum Einkaufszentrum „Elisenpark“ eine Entwicklung von Wohnbauland sowie kleinflächig die Entwicklung von Bauland für Gewerbebetriebe im Bereich des inzwischen beräumten Geländes des ehemaligen Gutes Gartenbau. Das Baurecht soll über den Bebauungsplan Nr. 13 - Am Elisenpark - geschaffen werden.

Der Geltungsbereich des B-Plangebietes hat einen Umfang von ca. 21,77 ha. Es ist die folgende Flächenaufteilung vorgesehen:

Tabelle 1: Flächenbilanz des B-Plan Nr. 13 „Am Elisenpark“

Planungen	Umfang (m²)
Baugebiete	124.651
- Allgemeine Wohngebiete	99.183
- Mischgebiete	2.360
- eingeschränkte Gewerbegebiete	23.108
Verkehrsflächen	24.127
Flächen für Ver- und Entsorgung	28
Grünflächen, einschl. Maßnahmenflächen	48.261
Waldflächen	2.859
Flächen für die Wasserwirtschaft	17.812
Gesamtfläche des Geltungsbereiches	217.738

Das vorliegende B-Planvorhaben bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 12 des Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) planerisch vor. Der Verursacher eines Eingriffes ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen (§ 15 Abs.1 BNatSchG) und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen) (§ 15 Abs.2 BNatSchG). Bei einem Eingriff in Natur und Landschaft besteht für den Planungsträger die Pflicht, die erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in einem Fachplan oder in einem Landschaftspflege-rischen Begleitplan, der Bestandteil des Fachplanes ist, in Text und Karte darzustellen (§ 17 Abs.4 BNatSchG).

Die vorliegende Unterlage enthält die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Vorhaben (siehe Kapitel 2) sowie eine Auflistung der erforderlichen grünordnerischen Maßnahmen (siehe Kapitel 3).

2 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

2.1 Methodische Vorgehensweise

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

Im Folgenden werden die einzelnen Arbeitsschritte der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zunächst kurz erläutert. Die eigentliche Bilanzierung des konkreten Vorhabens erfolgt anschließend in Kap. 2.2.

2.1.1 Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalents (Bedarf)

2.1.1.1 Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalentes (Biotopfunktion)

1. Stufe: Ermittlung des Kompensationserfordernisses

Jedem von dem Eingriff betroffenen Biotop wird ein Kompensationserfordernis zugeordnet, das geeignet ist, betroffene Werte und Funktionen des Naturhaushalts wiederherzustellen.

Das Kompensationserfordernis leitet sich aus der Werteinstufung des Biotops ab. Für die Werteinstufung des Biotops wird die jeweils höchste Einstufung der Standardkriterien in Ansatz gebracht (Bestandsbeschreibung im Umweltbericht). Den einzelnen Wertstufen sind jeweils unterschiedlich große Bemessungsspannen für das entsprechende Kompensationserfordernis zugeordnet (vgl. Tabelle 2).

Tabelle 2: Bestimmung des Kompensationserfordernisses

Werteinstufung	Kompensationserfordernis	Bemerkungen
0 bzw. < 1	0 - 0,9-fach	Bei der Werteinstufung 0 sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw. der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln.
1	1 - 1,5-fach	Bei der Werteinstufung 1, 2, 3 oder 4 sind Kompensationserfordernisse in ganzen oder halben Zahlen zu ermitteln.
2	2 - 3,5-fach	
3	4 - 7,5-fach	
4	≥ 8-fach	
		Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2).

2. Stufe: Berücksichtigung der Beeinträchtigung von landschaftlichen Freiräumen

Da das Entwicklungspotenzial von Biotopen in erheblichem Maße durch vorhandene Störungen (z. B. Verkehrsanlagen) des Raumes beeinflusst wird, müssen die Vorbelastungen bei der Ermittlung des Kompensationserfordernisses berücksichtigt werden. Die vorhabensbedingte Betroffenheit eines bislang störungsarmen bzw. -freien Landschafts-

raumes macht eine Zunahme des Kompensationserfordernisses notwendig. Entsprechend des Abstandes des Vorhabens zu vorhandenen Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen lässt sich der Freiraumbeeinträchtigungsgrad und damit der Korrekturfaktor für das Kompensationserfordernis ermitteln (vgl. Tabelle 3).

Tabelle 3: Bestimmung des Korrekturfaktors auf Grund vorhandener Störungen

(LUNG 1999, Anlage 10, Tabellen 4 und 5)

Freiraumbeeinträchtigungsgrad (FRBG)	Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen	Korrekturfaktor für das Kompensationserfordernis gemäß Stufe 1
1	≤ 50 m	x 0,75
2	≤ 200 m	x 1,0
3	≤ 800 m	x 1,25
4	> 800 m	x 1,5

3. Stufe: Berücksichtigung mittelbarer Eingriffswirkungen auf Grund von negativen Randeinflüssen des Vorhabens

Biotope können unmittelbar oder mittelbar von Wirkungen des Vorhabens betroffen sein. Vom Vorhaben können in unterschiedlicher Intensität auch erhebliche und nachhaltige Einwirkungen auf die Umgebung bzw. umgebende Biotoptypen ausgehen. Der Wirkungsfaktor zeigt die Stärke der Eingriffsauswirkungen auf die einzelnen Biotopflächen (vgl. Tabelle 4).

In den Wirkzonen werden nur Biotope mit einer Werteinstufung von ≥ 2 berücksichtigt.

Tabelle 4: Darstellung der Beeinträchtigungsintensitäten/Wirkzonen

(LUNG 1999, Anlage 10, Tabelle 6)

Lage	Intensitätsgrad	Wirkungsfaktor
Baukörper/ Baufeld	100 %	1,0
Wirkzone I		
a) Flächen innerhalb des Planbereiches	50 bis 80 %	0,5 bis 0,8
b) Flächen, die der Kompensation dienen	30 bis 70 %	0,3 bis 0,7
c) Flächen außerhalb des Planbereiches	40 bis 60 %	0,4 bis 0,6
Wirkzone II	5 bis 30 %	0,05 bis 0,3

Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalents (Bedarf)

Der vollständige Kompensationsbedarf ergibt sich aus folgender multiplikativen Verknüpfung:

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{Fläche des} & & & & & & \text{Kompensations-} \\
 \text{betroffenen} & \times & \text{Konkretisiertes biotopbezogenes} & \times & \text{Wirkungsfaktor} & = & \text{flächenäquivalent} \\
 \text{Biotops} & & \text{Kompensationserfordernis (Stufe 1, 2)} & & \text{(Stufe 3)} & & \text{(Bedarf)}
 \end{array}$$

2.1.1.2 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

Eine additive Kompensation ist erforderlich, wenn Funktionen mit besonderer Bedeutung beeinträchtigt werden und diese nicht über die Biotopfunktion multifunktional kompensiert werden können.

Additive Berücksichtigung qualifizierter landschaftlicher Freiräume

Landschaftliche Freiräume sind unbebaute und nicht oder nur gering durch oberirdische Infrastruktureinrichtungen belastete Gebiete, die sowohl ökologische als auch landschafts-ästhetische Funktionen erfüllen. Parameter für die Bewertung sind Flächengröße, Kompaktheit, Natürlichkeitsgrad und Strukturdiversität.

Bei der Betroffenheit von besonders wertvollen landschaftlichen Freiräumen:

- Landschaftsschutzgebiete,
- landschaftliche Freiräume der Wertstufen 4, sehr hoch und 3, hoch¹

sind besondere Anforderungen an Art, Lage und Gestaltung der Kompensationsmaßnahmen zu stellen (vgl. LUNG 1999: „Hinweise zur Eingriffsregelung“, S. 99).

Additive Berücksichtigung faunistischer Sonderfunktionen

Faunistische Sonderfunktionen sind bei Eingriffen in folgende Funktionszusammenhänge betroffen:

- Eingriffe in Lebensräume gefährdeter Arten mit großen Raumansprüchen
- Eingriffe in definierte faunistische Funktionsbeziehungen gefährdeter und naturraumtypischer Arten sowie Arten mit Indikatorfunktion für wertvolle Biotope oder Biotopstrukturen.

Es ist zunächst zu prüfen, ob Art und Umfang der Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in die Biotoptypen die Kompensation für Eingriffe in faunistische Funktionsbeziehungen gewährleisten kann. Gegebenenfalls sind weitere Maßnahmen zur Erhaltung oder Wiederherstellung entsprechender Funktionen erforderlich.

Additive Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Kompensationsmaßnahmen zur Wiederherstellung des Naturhaushalts sind in ihrer Eignung, auch Beeinträchtigungen landschaftsästhetischer Funktionen wiederherzustellen, entsprechend anzurechnen. Für danach noch verbleibende nachhaltige und erhebli-

¹ Als Orientierungshilfe dient die Karte der landschaftlichen Freiräume von Mecklenburg-Vorpommern (Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, 1999: Landesweite Analyse und Bewertung landschaftlicher Freiräume in Mecklenburg-Vorpommern – Güstrow-Gülzow)

che Eingriffe in das Landschaftsbild sind adäquate Maßnahmen zur Wiederherstellung bzw. Neugestaltung des Landschaftsbildes entsprechend der landschaftsbildtypischen Charakteristik auszuwählen.

Additive Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen des Naturhaushalts

Bei betroffenen Funktionen und Werten abiotischer Ressourcen mit besonderer Bedeutung² sind die Eingriffe und die daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen gesondert zu ermitteln. Dies bedeutet, dass eine additive Kompensation notwendig wird, sofern dies auf Grund der Multifunktionalität der übrigen Kompensationsmaßnahmen nicht bereits gegeben ist. Die Ermittlung des flächenmäßigen Umfangs der Kompensationsmaßnahmen ist verbal-argumentativ zu begründen und quantitativ anzugeben.

2.1.2 Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalents der geplanten Kompensationsmaßnahmen

Die Berechnung des Kompensationsflächenäquivalents der geplanten grünordnerischen Maßnahmen erfolgt in Analogie zur Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalents des Bedarfs. Grundlage bilden die Festsetzungen im Bebauungsplan. Es werden sämtliche Maßnahmen bilanziert, die zu einer Werterhöhung der in Anspruch genommenen Flächen führen, z. B. Biotopneuschaffung durch die Anlage von Gehölzstrukturen (Hecken) bzw. durch die Pflanzung von Bäumen (vgl. Anlage 11 in „Hinweise zur Eingriffsregelung“, LUNG 1999).

1. Stufe: Ermittlung der Kompensationswertzahl für die Kompensationsmaßnahmen

Grundlage für die Bestimmung der Kompensationswertzahl bildet die Werteinstufung der grünordnerischen Maßnahmen entsprechend der Anlage 11 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999). Dabei werden die Wertigkeiten in Ansatz gebracht, die dem voraussichtlichen Zustand der Flächen nach maximal 25 Jahren entsprechen. Dies führt dazu, dass Zielbiotope i. d. R. nur im Bereich der Wertstufen 1 und 2 angeordnet werden können. Höhere Wertstufen sind innerhalb von 25 Jahren nur erreichbar, wenn am Ort der grünordnerischen Maßnahme Ausgangsbiotope vorliegen, die eine Wertstufe ≥ 2 besitzen. In diesen Fällen entspricht die Kompensationswertzahl dem Wertsteigerungsbetrag.

Nach der Bestimmung der Wertstufe des Zielbiototyps ist aus der Tabelle 2 die mögliche Spannbreite der Kompensationswertzahl zu entnehmen. Die Kompensationswertzahl

² Anlage 3 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“, LUNG (1999)

ist dem mittleren (oberen) Bereich zuzuordnen, wenn mindestens eines (zwei) der folgenden Kriterien erfüllt ist (sind):

Die geplante Kompensationsmaßnahme

- entspricht räumlich konkreten Zielen der örtlichen oder überörtlichen gutachtlichen Landschaftsplanung
- befindet sich innerhalb eines landschaftlichen Freiraumes hoher Wertigkeit (Wertigkeit ≥ 3)³
- befindet sich im Areal eines fachplanerisch oder fachgutachtlich nachgewiesenen, vorhandenen oder zu entwickelnden Biotopverbundkomplexes⁴
- grenzt an Biotoptypen mit einer Wertigkeit ≥ 3 und einer Fläche von mindestens 1 ha oder mit einem Vorkommen von besonders gefährdeten Arten
- weist eine überdurchschnittliche qualitative Ausprägung auf.

2. Stufe: Berücksichtigung des Wirkungsgrades der grünordnerischen Maßnahmen

Auch bei der Bewertung der Kompensationsflächen muss die Beeinträchtigung durch Störquellen im Umfeld berücksichtigt werden. Relevant sind sowohl vorhandene Störungen durch anthropogene Einrichtungen, als auch Störwirkungen, die von dem Vorhaben ausgehen werden. Die Wirkungen sind innerhalb einer Störzone von 200 m zu berücksichtigen. In Abhängigkeit vom Abstand der Flächen mit grünordnerischen Maßnahmen zu vorhandenen bzw. neu entstehenden Störquellen und zu vorbelasteten Bereichen, erfolgt die Festlegung des Wirkungsfaktors (vgl. Tabelle 4).

Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalents der geplanten Maßnahmen

Das vollständige Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Kompensationsmaßnahmen ergibt sich aus folgender multiplikativen Verknüpfung:

$$\begin{array}{ccccccc} \text{Kompensations-} & & \text{Kompensationswertzahl} & & \text{Leistungsfaktor} & & \text{Kompensationsflächenäquivalent} \\ \text{fläche} & \times & (\text{Stufe 1}) & \times & (\text{Stufe 2})^5 & = & (\text{Planung}) \end{array}$$

2.1.3 Gesamtbilanzierung

Unter Beachtung der sonstigen Anforderungen an eine funktionsgerechte Kompensation müssen in der Gesamtbilanzierung für die multifunktionale Kompensation die Flächen-

³ Als Orientierungshilfe dient die Karte der landschaftlichen Freiräume von Mecklenburg-Vorpommern (Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, 1999: Landesweite Analyse und Bewertung landschaftlicher Freiräume in Mecklenburg - Vorpommern - Güstrow-Gülzow)

⁴ vgl. Landschaftspläne, Pflege- und Entwicklungspläne, raumbezogene Gutachten

⁵ Leistungsfaktor = 1 – Wirkfaktor

äquivalente des betroffenen Bestandes und der geplanten Kompensationsmaßnahmen übereinstimmen. In einer zweiten Teilbilanz sind die spezifischen funktionsbezogenen Anforderungen an eine additive Kompensation darzustellen.

2.2 Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalents (Bedarf)

2.2.1 Ermittlung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Stadtrand der Universitäts- und Hansestadt Greifswald und grenzt direkt an das Einkaufszentrum „Elisenpark“ an.

Das Plangebiet liegt damit in keinem landschaftlichen Freiraum im Sinne der HzE, Punkt 2.4.1.

An drei Seiten des Plangebietes grenzen Störquellen an. Es handelt sich dabei um das Einkaufszentrum „Elisenpark“, ein Einfamilienhausgebiet und eine Kleingartenanlage. Entlang dieser Störquellen wird ein 50 m breiter Streifen mit einem Freiraumbeeinträchtigungsgrad von 1 und damit einem Korrekturfaktor von 0,75 für die Eingriffsbilanzierung ausgegrenzt. Der übrige Teil des Plangebietes wird den Freiraumbeeinträchtigungsgraden 2 (Abstand zu Störquellen > 50 m bis ≤ 200 m) und 3 (Abstand zu Störquellen > 200 m bis ≤ 800 m) zugeordnet, für die die Korrekturfaktoren 1,0 bzw. 1,25 gelten.

2.2.2 Abgrenzung von Wirkzonen und Beeinträchtigungsintensitäten

Im Plangebiet werden sämtliche Biotopflächen, die als Bau-, Verkehrs- oder Grünflächen umgewandelt werden, als vollständiger Biotopverlust in die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung eingestellt. Ausgenommen von der Bilanzierung sind lediglich die Baufelder WA 1.1 und WA 1.3, für die bereits ein Baurecht nach § 34 BauGB besteht, das Baufeld GEe2.2 (hier liegen bereits Baugenehmigungen mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierungen vor), die Siedlungsflächen der bereits bebauten Grundstücke in den Baufeldern WA 1.2, WA 1.4, GEe 2.1 und GEe 3.1 sowie die als Grünfläche festgesetzten Maßnahmenflächen, in denen eine Biotopaufwertung erfolgen soll.

Mittelbare Eingriffswirkungen innerhalb des Planungsgebietes werden für die zu erhaltenden Biotopstrukturen mit einer Wertstufe von mindestens 2 bilanziert. Dies betrifft Biotopflächen in den ausgegrenzten grabenbegleitenden Flächen für die Wasserwirtschaft. Ausgenommen von der Bilanzierung ist die vorhandene Abpflanzung zum Einkaufszentrum „Elisenpark“, die zum Erhalt festgesetzt wird. Diese weist zwar einen Wert von 2 auf, sie wurde jedoch als Abpflanzung angelegt, so dass keine weitere Biotopbeeinträchtigung bilanziert wird.

Für die zu erhaltende Waldfläche wird keine erhebliche Biotopbeeinträchtigung bilanziert, da diese einen Biotopwert von 1 aufweist.

Beeinträchtigungen, die über das Planungsgebiet hinaus wirksam sind, sind aufgrund der angrenzenden Störquellen (Einkaufszentrum „Elisenpark“, Einfamilienhausgebiet, Kleingartenanlage) und des Abstands der geplanten Bebauung zum Elisenhain von mind. 100 m nicht zu erwarten. Entsprechend werden keine Wirkzonen ausgegrenzt.

2.2.3 Ermittlung des biotopbezogenen Kompensationserfordernisses

In der folgenden Tabelle sind die biotopbezogenen Kompensationserfordernisse dargestellt. Die Bewertung der Biotope ist der Biotopbeschreibung im Umweltbericht entnommen.

Tabelle 5: Ermittlung des Kompensationserfordernis für betroffene Biotoptypen im Planungsgebiet

Biotoptyp	Wertestufung	Kompensationswertzahl	Bemerkungen
ACL	1	1,0	
BBA	4	-	Bilanzierung gem. Baumschutzkompensationserlass
BBJ	1	-	Bilanzierung gem. Baumschutzkompensationserlass
BFX	3	4,0	
BLM	3	4,0	
FGB	1	1,0	
FGN	2	2,0	
FGX	2	2,0	
OBV	1	1,0	
OGP	0	0	
OIB	0	0	
OIG	0	0	
OVD	0	0,5	
OVF	0	0	
OVL	0	0	
OVP	0	0	
OVU	0	0,5	
OVW	0	0	
PHW	0	0,5	
PHZ	1	1,0	
PEG	1	1,0	
PER	0	0,5	
PWX	2	2,0	

Biototyp	Werteinstufung	Kompensationswertzahl	Bemerkungen
RHN	1	1,0	
RHP	2	2,0	
RHU	2	2,0	
SYW	0	0,5	
TKD	3	4,0	
VSZ	3	4,0	
WVB	2	2,0	
WXS	1	1,0	
XAS	1	1,0	

2.2.4 Ermittlung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biototypen

Die Grundflächenzahl (GRZ) für die Baufelder ist mit 0,4 (WA), 0,6 (MI) sowie mit 0,7 und 0,8 (GEe) festgesetzt. Weiterhin ist bei der Bilanzierung zu berücksichtigen, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der im § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen um 50 % überschritten werden darf, so dass von einer maximal zulässigen Versiegelung der Grundstücksflächen von 60 bis 80 % auszugehen ist (Deckelung auf 80 % gem. § 19 Abs.4 BauNVO). Für die verbleibenden 20 bis 40 % der Grundstücksflächen wird ein Biotopverlust durch Überbauung angenommen (Anlage von Hausgärten). Ein Biotopverlust wird auch für straßenbegleitende Grünstreifen bzw. Baumscheiben im Bereich der Verkehrsflächen bilanziert.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die vorhabenbezogenen Versiegelungsfaktoren.

Tabelle 6: Vorhabenbezogene Übersicht der Versiegelungsfaktoren

Baumaßnahme	GRZ	Versiegelung (%)	Aufschlag Vollversiegelung
Wohngebiet	0,4	40 % + 50 % Überschreitung = 60 %	0,5
Mischgebiet	0,6	60 % + 30 % Überschreitung = 80 %	0,5
Eingeschränktes Gewerbegebiet	0,7/0,8	70% bzw. 80 % + 50 % Überschreitung = 80 %	0,5
Verkehrsflächen	-	100 % ⁶	0,5

Der vollständige Kompensationsbedarf ergibt sich jeweils aus folgender multiplikativen Verknüpfung:

⁶ abzüglich Standorte der 12 m² großen Baumscheiben/Grünstreifen

$$\begin{array}{ccccccc} \text{Fläche des} & & & & & & \\ \text{betroffenen} & \times & \text{Konkretisiertes biotopbezogenes} & \times & \text{Wirkungsfaktor} & = & \text{Kompensations-} \\ \text{Biotops} & & \text{Kompensationserfordernis (Stufe 1, 2)} & & \text{(Stufe 3)} & & \text{flächenäquivalent} \\ & & & & & & \text{(Bedarf)} \end{array}$$

2.2.4.1 Biotopbeseitigung mit Versiegelung

In der folgenden Tabelle wird das Kompensationserfordernis für die Biotopverluste mit Flächenversiegelung (Vollversiegelung) dargestellt.

Tabelle 7: Bestimmung des Kompensationsbedarfs, Biotopbeseitigung mit Versiegelung

		Fläche Biotopbesei- tigung mit Versiegelung in m²				Korrektur- faktor Freiraum- beein- trächtigung	Konkre- tiertes Kom- pensations- erfordernis	Kompensa- tionsflächen- äquivalent (Bedarf)
Biototyp	Fläche gesamt in m²		Biotopwert	Kompen- sations- erfor- dernis	Zuschlag Versie- gelung			
Baufeld WA 1.1, Umfang 8.053 m² (GRZ 0,4 / zul. Versiegelung einschl. Überschreitung 60 %: 4.831,80 m²), nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Eingriff, bestehendes Baurecht nach § 34								
OVF	372,00	0,00	0	0,0	0	0,75	0	0,00
OVL	903,00	0,00	0	0,0	0	0,75	0	0,00
OVP	956,00	0,00	0	0,0	0	0,75	0	0,00
OVU	49,00	0,00	0	0,5	0,5	0,75	0	0,00
PEG	4.532,00	0,00	1	1,0	0,5	0,75	0	0,00
PWX	21,00	0,00	2	2,0	0,5	0,75	0	0,00
Gebäude	1.220,00	0,00	0	0,0	0	0,75	0	0,00
Summe:	8.053,00	0,00	Zwischensumme Wohngebiet WA 1.1:					0,00
Baufeld WA 1.2, Umfang 3.019 m² (GRZ 0,4 / zul. Versiegelung einschl. Überschreitung 60 %: 1.811,40 m²), vorhandene Versiegelungsfläche 331 m², zusätzlich zulässige Versiegelung 1.480,40 m²								
OIB	2,00	1,10	0	0,0	0,5	0,75	0,375	0,41
OVP	6,00	0,00	0	0,0	0	0,75	0	0,00
OVU	157,00	86,47	0	0,5	0,5	0,75	0,75	64,85
PEG	2.490,00	1.371,35	1	1,0	0,5	0,75	1,125	1.542,77
PWX	36,00	19,83	2	2,0	0,5	0,75	1,875	37,18
RHU	3,00	1,65	2	2,0	0,5	0,75	1,875	3,10
Gebäude	325,00	0,00	0	0,0	0	0,75	0	0,00
Summe:	3.019,00	1.480,40	Zwischensumme Wohngebiet WA 1.2:					1.648,31
Baufeld WA 1.3, Umfang 2.966 m² (GRZ 0,4 / zul. Versiegelung einschl. Überschreitung 60 %: 1.779,60 m²), nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Eingriff, bestehendes Baurecht nach § 34								
OVF	48,00	0,00	0	0,0	0	0,75	0	0,00
OVP	566,00	0,00	0	0,0	0	0,75	0	0,00
PEG	1.975,00	0,00	1	1,0	0,5	0,75	0	0,00
PWX	26,00	0,00	2	2,0	0,5	0,75	0	0,00
Gebäude	351,00	0,00	0	0,0	0	0,75	0	0,00
Summe:	2.966,00	0,00	Zwischensumme Wohngebiet WA 1.3:					0,00
Baufeld WA 1.4, Umfang 805 m² (GRZ 0,4 / zul. Versiegelung einschl. Überschreitung 60 %: 483 m²)								
OVU	30,00	18,00	0	0,5	0,5	0,75	0,75	13,50
PEG	707,00	424,20	1	1,0	0,5	0,75	1,125	477,23
RHU	68,00	40,80	2	2,0	0,5	0,75	1,875	76,50
Summe:	805,00	483,00	Zwischensumme Wohngebiet WA 1.4:					567,23
Baufeld WA 2.1, Umfang 2.099 m² (GRZ 0,4 / zul. Versiegelung einschl. Überschreitung 60 %: 1.259,40 m²)								
BLM	25,00	15,00	3	4,0	0,5	0,75	3,375	50,63
OIB	734,00	440,40	0	0,0	0,5	0,75	0,375	165,15
OVF	16,00	9,60	0	0,0	0	0,75	0	0,00
PEG	78,00	46,80	1	1,0	0,5	0,75	1,125	52,65
RHU	1.246,00	747,60	2	2,0	0,5	0,75	1,875	1.401,75
Summe:	2.099,00	1.259,40	Zwischensumme Wohngebiet WA 2.1:					1.670,18
Baufeld WA 2.2, Umfang 2.960 m² (GRZ 0,4 / zul. Versiegelung einschl. Überschreitung 60 %: 1.776 m²)								
OIB	2.570,00	1.542,00	0	0,0	0,5	0,75	0,375	578,25
RHU	390,00	234,00	2	2,0	0,5	0,75	1,875	438,75
Summe:	2.960,00	1.776,00	Zwischensumme Wohngebiet WA 2.2:					1.017,00
Baufeld WA 2.3, Umfang 817 m² (GRZ 0,4 / zul. Versiegelung einschl. Überschreitung 60 %: 490,20 m²)								
BLM	30,00	18,00	3	4,0	0,5	0,75	3,375	60,75
PEG	59,00	35,40	1	1,0	0,5	0,75	1,125	39,83
RHU	728,00	436,80	2	2,0	0,5	0,75	1,875	819,00
Summe:	817,00	490,20	Zwischensumme Wohngebiet WA 2.3:					919,58
Baufeld WA 2.4, Umfang 2.202 m² (GRZ 0,4 / zul. Versiegelung einschl. Überschreitung 60 %: 1.321,20 m²)								
BFX	60,00	36,00	3	4,0	0,5	0,75	3,375	121,50
BLM	101,00	60,60	3	4,0	0,5	0,75	3,375	204,53
OIB	2,00	1,20	0	0,0	0,5	0,75	0,375	0,45
RHU	2.039,00	1.223,40	2	2,0	0,5	0,75	1,875	2.293,88
Summe:	2.202,00	1.321,20	Zwischensumme Wohngebiet WA 2.4:					2.620,35
Baufeld WA 3.1, Umfang 4.930 m² (GRZ 0,4 / zul. Versiegelung einschl. Überschreitung 60 %: 2.958,00 m²)								
BFX	828,00	496,80	3	4,0	0,5	0,75	3,375	1.676,70
RHU	3.058,00	1.834,80	2	2,0	0,5	0,75	1,875	3.440,25
XAS	1.044,00	626,40	1	1,0	0,5	0,75	1,125	704,70
Summe:	4.930,00	2.958,00	Zwischensumme Wohngebiet WA 3.1:					5.821,65

		Fläche Biotopbesei- tigung mit Versiegelung in m²						
Biotoptyp	Fläche gesamt in m²		Biotopwert	Kompen- sations- erfor- dernis	Zuschlag Versie- gelung	Korrektur- faktor Freiraum- beein- trächtigung	Konkre- tiertes Kom- pensations- erfordernis	Kompensa- tionsflächen- äquivalent (Bedarf)
Baufeld WA 3.2, Umfang 683 m² (GRZ 0,4 / zul. Versiegelung einschl. Überschreitung 60 %: 409,80 m²)								
ACL	272,00	163,20	1	1,0	0,5	0,75	1,125	183,60
RHU	411,00	246,60	2	2,0	0,5	0,75	1,875	462,38
Summe:	683,00	409,80	Zwischensumme Wohngebiet WA 3.2:					645,98
Baufeld WA 3.3, Umfang 8.931 m² (GRZ 0,4 / zul. Versiegelung einschl. Überschreitung 60 %: 5.358,60 m²)								
BFX	60,00	36,00	3	4,0	0,5	0,75	3,375	121,50
BLM	15,00	9,00	3	4,0	0,5	0,75	3,375	30,38
BLM	194,00	116,40	3	4,0	0,5	1,00	4,5	523,80
OVD	12,00	7,20	0	0,5	0,5	0,75	0,75	5,40
RHN	707,00	424,20	1	1,0	0,5	0,75	1,125	477,23
RHU	2.353,00	1.411,80	2	2,0	0,5	0,75	1,875	2.647,13
RHU	4.407,00	2.644,20	2	2,0	0,5	1,00	2,5	6.610,50
WXS	223,00	133,80	1	1,0	0,5	0,75	1,125	150,53
WXS	547,00	328,20	1	1,0	0,5	1,00	1,5	492,30
XAS	406,00	243,60	1	1,0	0,5	0,75	1,125	274,05
XAS	7,00	4,20	1	1,0	0,5	1,00	1,5	6,30
Summe:	8.931,00	5.358,60	Zwischensumme Wohngebiet WA 3.3:					11.339,10
Baufeld WA 3.4, Umfang 1.364 m² (GRZ 0,4 / zul. Versiegelung einschl. Überschreitung 60 %: 818,40 m²)								
ACL	265,00	159,00	1	1,0	0,5	0,75	1,125	178,88
ACL	743,00	445,80	1	1,0	0,5	1,00	1,5	668,70
RHU	4,00	2,40	2	2,0	0,5	0,75	1,875	4,50
RHU	352,00	211,20	2	2,0	0,5	1,00	2,5	528,00
Summe:	1.364,00	818,40	Zwischensumme Wohngebiet WA 3.4:					1.380,08
Baufeld WA 3.5, Umfang 8.917 m² (GRZ 0,3 / zul. Versiegelung einschl. Überschreitung 45 %: 4.012,65 m²)								
ACL	1.028,00	462,60	1	1,0	0,5	1,00	1,5	693,90
BFX	259,00	116,55	3	4,0	0,5	1,00	4,5	524,48
BLM	77,00	34,65	3	4,0	0,5	1,00	4,5	155,93
OVD	43,00	19,35	0	0,5	0,5	0,75	0,75	14,51
OVD	84,00	37,80	0	0,5	0,5	1,00	1	37,80
RHN	573,00	257,85	1	1,0	0,5	0,75	1,125	290,08
RHU	208,00	93,60	2	2,0	0,5	0,75	1,875	175,50
RHU	3.761,00	1.692,45	2	2,0	0,5	1,00	2,5	4.231,13
WXS	1.504,00	676,80	1	1,0	0,5	0,75	1,125	761,40
WXS	1.380,00	621,00	1	1,0	0,5	1,00	1,5	931,50
Summe:	8.917,00	4.012,65	Zwischensumme Wohngebiet WA 3.5:					7.816,22
Baufeld WA 4.1, Umfang 2.566 m² (GRZ 0,4 / zul. Versiegelung einschl. Überschreitung 60 %: 1.539,60 m²)								
ACL	1,00	0,60	1	1,0	0,5	0,75	1,125	0,68
ACL	2.482,00	1.489,20	1	1,0	0,5	1,00	1,5	2.233,80
RHU	5,00	3,00	2	2,0	0,5	0,75	1,875	5,63
RHU	78,00	46,80	2	2,0	0,5	1,00	2,5	117,00
Summe:	2.566,00	1.539,60	Zwischensumme Wohngebiet WA 4.1:					2.357,10
Baufeld WA 4.2, Umfang 2.806 m² (GRZ 0,4 / zul. Versiegelung einschl. Überschreitung 60 %: 1.683,60 m²)								
ACL	1.581,00	948,60	1	1,0	0,5	1,00	1,5	1.422,90
ACL	1.225,00	735,00	1	1,0	0,5	1,25	1,875	1.378,13
Summe:	2.806,00	1.683,60	Zwischensumme Wohngebiet WA 4.2:					2.801,03
Baufeld WA 4.3, Umfang 4.985 m² (GRZ 0,4 / zul. Versiegelung einschl. Überschreitung 60 %: 2.991 m²)								
ACL	4.899,00	2.939,40	1	1,0	0,5	1,00	1,5	4.409,10
RHU	86,00	51,60	2	2,0	0,5	1,00	2,5	129,00
Summe:	4.985,00	2.991,00	Zwischensumme Wohngebiet WA 4.3:					4.538,10
Baufeld WA 4.4, Umfang 5.005 m² (GRZ 0,3 / zul. Versiegelung einschl. Überschreitung 45 %: 2.252,25 m²)								
ACL	1.657,00	745,65	1	1,0	0,5	1,00	1,5	1.118,48
ACL	1.249,00	562,05	1	1,0	0,5	1,25	1,875	1.053,84
RHU	713,00	320,85	2	2,0	0,5	1,00	2,5	802,13
RHU	607,00	273,15	2	2,0	0,5	1,25	3,125	853,59
WVB	779,00	350,55	2	2,0	0,5	1,25	3,125	1.095,47
Summe:	5.005,00	2.252,25	Zwischensumme Wohngebiet WA 4.4:					4.923,51
Baufeld WA 4.5, Umfang 4.716 m² (GRZ 0,3 / zul. Versiegelung einschl. Überschreitung 45 %: 2.122,20 m²)								
ACL	1.069,00	481,05	1	1,0	0,5	1,00	1,5	721,58
BFX	434,00	195,30	3	4,0	0,5	1,00	4,5	878,85
BFX	492,00	221,40	3	4,0	0,5	1,25	5,625	1.245,38
BLM	12,00	5,40	3	4,0	0,5	1,25	5,625	30,38

Biotoptyp	Fläche gesamt in m²	Fläche Biotopbesei- tigung mit Versiegelung in m²	Biotopwert	Kompen- sations- erfor- dernis	Zuschlag Versie- gelung	Korrektur- faktor Freiraum- beein- trächtigung	Konkre- tiertes Kom- pensations- erfordernis	Kompensa- tionsflächen- äquivalent (Bedarf)
RHU	1.425,00	641,25	2	2,0	0,5	1,00	2,5	1.603,13
RHU	1.155,00	519,75	2	2,0	0,5	1,25	3,125	1.624,22
WVB	129,00	58,05	2	2,0	0,5	1,25	3,125	181,41
Summe:	4.716,00	2.122,20					Zwischensumme Wohngebiet WA 4.5:	6.284,93
Baufeld WA 5.1, Umfang 1.009 m² (GRZ 0,4 / zul. Versiegelung einschl. Überschreitung 60 %: 605,40 m²)								
OVD	5,00	3,00	0	0,5	0,5	0,75	0,75	2,25
RHP	849,00	509,40	2	2,0	0,5	0,75	1,875	955,13
RHU	155,00	93,00	2	2,0	0,5	0,75	1,875	174,38
Summe:	1.009,00	605,40					Zwischensumme Wohngebiet WA 5.1:	1.131,75
Baufeld WA 5.2, Umfang 3.302 m² (GRZ 0,4 / zul. Versiegelung einschl. Überschreitung 60 %: 1.981,20 m²)								
OVD	141,00	84,60	0	0,5	0,5	0,75	0,75	63,45
RHU	3.161,00	1.896,60	2	2,0	0,5	0,75	1,875	3.556,13
Summe:	3.302,00	1.981,20					Zwischensumme Wohngebiet WA 5.2:	3.619,58
Baufeld WA 5.3, Umfang 4.069 m² (GRZ 0,4 / zul. Versiegelung einschl. Überschreitung 60 %: 2.441,40 m²)								
PWX	21,00	12,60	2	2,0	0,5	0,75	1,875	23,63
RHP	1.161,00	696,60	2	2,0	0,5	0,75	1,875	1.306,13
RHU	2.887,00	1.732,20	2	2,0	0,5	0,75	1,875	3.247,88
Summe:	4.069,00	2.441,40					Zwischensumme Wohngebiet WA 5.3:	4.577,63
Baufeld WA 5.4, Umfang 3.673 m² (GRZ 0,4 / zul. Versiegelung einschl. Überschreitung 60 %: 2.203,80 m²)								
OVD	131,00	78,60	0	0,5	0,5	0,75	0,75	58,95
RHU	3.542,00	2.125,20	2	2,0	0,5	0,75	1,875	3.984,75
Summe:	3.673,00	2.203,80					Zwischensumme Wohngebiet WA 5.4:	4.043,70
Baufeld WA 6.1, Umfang 638 m² (GRZ 0,4 / zul. Versiegelung einschl. Überschreitung 60 %: 382,80 m²)								
ACL	55,00	33,00	1	1,0	0,5	0,75	1,125	37,13
ACL	583,00	349,80	1	1,0	0,5	1,00	1,5	524,70
Summe:	638,00	382,80					Zwischensumme Wohngebiet WA 6.1:	561,83
Baufeld WA 6.2, Umfang 2.641 m² (GRZ 0,4 / zul. Versiegelung einschl. Überschreitung 60 %: 1.584,60 m²)								
ACL	165,00	99,00	1	1,0	0,5	0,75	1,125	111,38
ACL	2.476,00	1.485,60	1	1,0	0,5	1,00	1,5	2.228,40
Summe:	2.641,00	1.584,60					Zwischensumme Wohngebiet WA 6.2:	2.339,78
Baufeld WA 7.1, Umfang 3.931 m² (GRZ 0,4 / zul. Versiegelung einschl. Überschreitung 60 %: 2.358,60 m²)								
ACL	3.931,00	2.358,60	1	1,0	0,5	1,00	1,5	3.537,90
Summe:	3.931,00	2.358,60					Zwischensumme Wohngebiet WA 7.1:	3.537,90
Baufeld WA 7.2, Umfang 2.621 m² (GRZ 0,4 / zul. Versiegelung einschl. Überschreitung 60 %: 1.572,60 m²)								
ACL	2.621,00	1.572,60	1	1,0	0,5	1,00	1,5	2.358,90
Summe:	2.621,00	1.572,60					Zwischensumme Wohngebiet WA 7.2:	2.358,90
Baufeld WA 7.3, Umfang 2.615 m² (GRZ 0,4 / zul. Versiegelung einschl. Überschreitung 60 %: 1.569,00 m²)								
ACL	1.771,00	1.062,60	1	1,0	0,5	1,00	1,5	1.593,90
ACL	844,00	506,40	1	1,0	0,5	1,25	1,875	949,50
Summe:	2.615,00	1.569,00					Zwischensumme Wohngebiet WA 7.3:	2.543,40
Baufeld WA 7.4, Umfang 3.905 m² (GRZ 0,4 / zul. Versiegelung einschl. Überschreitung 60 %: 2.343,00 m²)								
ACL	541,00	324,60	1	1,0	0,5	1,00	1,5	486,90
ACL	3.364,00	2.018,40	1	1,0	0,5	1,25	1,875	3.784,50
Summe:	3.905,00	2.343,00					Zwischensumme Wohngebiet WA 7.4:	4.271,40
Baufeld WA 7.5, Umfang 1.067 m² (GRZ 0,4 / zul. Versiegelung einschl. Überschreitung 60 %: 640,20 m²)								
ACL	1.067,00	640,20	1	1,0	0,5	1,00	1,5	960,30
Summe:	1.067,00	640,20					Zwischensumme Wohngebiet WA 7.5:	960,30
Baufeld WA 7.6, Umfang 594 m² (GRZ 0,4 / zul. Versiegelung einschl. Überschreitung 60 %: 356,40 m²)								
ACL	594,00	356,40	1	1,0	0,5	1,00	1,5	534,60
Summe:	594,00	356,40					Zwischensumme Wohngebiet WA 7.6:	534,60
Wohngebiet WA 7.7, Umfang 881 m² (GRZ 0,4 / zul. Versiegelung einschl. Überschreitung 60 %: 528,60 m²)								
ACL	881,00	528,60	1	1,0	0,5	1,00	1,5	792,90
Summe:	881,00	528,60					Zwischensumme Wohngebiet WA 7.7:	792,90
Baufeld WA „Freihaltung“, Umfang 413 m², keine Versiegelung zulässig (Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist)								
ACL	413,00	0,00	1	1,0	0,5	1,00	1,5	0,00
Summe:	413,00	0,00					Zwischensumme Wohngebiet WA:	0,00
Baufeld MI, Umfang 2.360 m² (GRZ 0,60 / zul. Versiegelung einschl. Überschreitung 80 %: 1.888,00 m²)								
OVD	199,00	159,20	0	0,5	0,5	0,75	0,75	119,40
RHU	2.161,00	1.728,80	2	2,0	0,5	0,75	1,875	3.241,50
Summe:	2.360,00	1.888,00					Zwischensumme Mischgebiet MI:	3.360,90

Biotoptyp	Fläche gesamt in m²	Fläche Biotopbesei- tigung mit Versiegelung in m²	Biotopwert	Kompen- sations- erfor- dernis	Zuschlag Versie- gelung	Korrektur- faktor Freiraum- beein- trächtigung	Konkre- tiertes Kom- pensations- erfordernis	Kompensa- tionsflächen- äquivalent (Bedarf)
Baufeld GEe 1.1, Umfang 3.969 m² (GRZ 0,7 / zul. Versiegelung einschl. Überschreitung 80 %: 3.175,20 m²), vorhandene Versiegelungsfläche 507 m², zusätzlich zulässige Versiegelung 2.668,20 m²								
OVP	369,00	0,00	0	0,0	0	0,75	0	0,00
PER	166,00	127,94	0	0,5	0,5	0,75	0,75	95,95
RHU	3.296,00	2.540,26	2	2,0	0,5	0,75	1,875	4.762,99
Gebäude	138,00	0,00	0	0,0	0	0,75	0	0,00
Summe:	3.969,00	2.668,20	Zwischensumme eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 1.1:					4.858,94
Baufeld GEe 1.2, Umfang 3.474 m² (GRZ 0,8 / zul. Versiegelung einschl. Überschreitung 80 %: 2.779,20 m²)								
OVL	426,00	340,80	0	0,0	0	0,75	0	0,00
PER	2,00	1,60	0	0,5	0,5	0,75	0,75	1,20
RHU	3.046,00	2.436,80	2	2,0	0,5	0,75	1,875	4.569,00
Summe:	3.474,00	2.779,20	Zwischensumme eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 1.2:					4.570,20
Baufeld GEe 2.1, Umfang 4.906 m² (GRZ 0,8 / zul. Versiegelung einschl. Überschreitung 80 %: 3.924,80 m²), vorhandene Versiegelungsfläche 2.962 m², zusätzlich zulässige Versiegelung 962,80 m²								
OVP	2.672,00	0,00	0	0,0	0	0,75	0	0,00
PER	1.174,00	208,43	0	0,5	0,5	0,75	0,75	156,32
RHU	19,00	3,37	2	2,0	0,5	0,75	1,875	6,32
Gebäude	1.041,00	0,00	0	0,0	0	0,75	0	0,00
Summe:	4.906,00	211,80	Zwischensumme eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 2.1:					162,64
Baufeld GEe 2.2, Umfang 4.096 m² (GRZ 0,7 / zul. Versiegelung einschl. Überschreitung 80 %: 3.276,80 m²), Eingriff bereits im Zuge bestehender Baugenehmigungen bilanziert								
OVL	98,00	0,00	0	0,0	0	0,75	0	0,00
OVP	353,00	0,00	0	0,0	0	0,75	0	0,00
PER	5,00	0,00	0	0,5	0,5	0,75	0	0,00
PHW	97,00	0,00	0	0,5	0,5	0,75	0	0,00
RHU	3.413,00	0,00	2	2,0	0,5	0,75	0	0,00
Gebäude	130,00	0,00	0	0,0	0	0,75	0	0,00
Summe:	4.096,00	0,00	Zwischensumme eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 2.2:					0,00
Baufeld GEe 3.1, Umfang 1.862 m² (GRZ 0,7 / zul. Versiegelung einschl. Überschreitung 80 %: 1.489,60 m²), vorhandene Versiegelungsfläche 929 m², zusätzlich zulässige Versiegelung 560,60 m²								
OVP	134,00	0,00	0	0,0	0	0,75	0	0,00
OVU	422,00	253,56	0	0,5	0,5	0,75	0,75	190,17
PER	508,00	305,24	0	0,5	0,5	0,75	0,75	228,93
RHU	3,00	1,80	2	2,0	0,5	0,75	1,875	3,38
Gebäude	795,00	0,00	0	0,0	0	0,75	0	0,00
Summe:	1.862,00	560,60	Zwischensumme eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 3.1:					422,48
Baufeld GEe 3.2, Umfang 4.801 m² (GRZ 0,8 / zul. Versiegelung einschl. Überschreitung 80 %: 3.840,80 m²)								
ACL	4.180,00	3.344,00	1	1,0	0,5	0,75	1,125	3.762,00
PHW	6,00	4,80	0	0,5	0,5	0,75	0,75	3,60
RHU	615,00	492,00	2	2,0	0,5	0,75	1,875	922,50
Summe:	4.801,00	3.840,80	Zwischensumme eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 3.2:					4.688,10
Verkehrsfläche Am Elisenpark, Umfang 11.270 m² (Versiegelungsfl. abzgl. 50 Baumsch. à 3,75 m²: 11.082,50 m²)								
ACL	26,00	26,00	1	1,0	0,5	0,75	1,125	29,25
ACL	1.196,00	1.139,75	1	1,0	0,5	1,00	1,5	1.709,63
ACL	116,00	104,75	1	1,0	0,5	1,25	1,875	196,41
BFX	162,00	154,50	3	4,0	0,5	0,75	3,375	521,44
BLM	42,00	42,00	3	4,0	0,5	0,75	3,375	141,75
OIB	21,00	21,00	0	0,0	0,5	0,75	0,375	7,88
OVD	19,00	19,00	0	0,5	0,5	0,75	0,75	14,25
OVF	1.654,00	1.639,00	0	0,0	0	0,75	0	0,00
OVL	4.674,00	4.629,00	0	0,0	0	0,75	0	0,00
OVP	49,00	49,00	0	0,0	0	0,75	0	0,00
OVU	39,00	39,00	0	0,5	0,5	0,75	0,75	29,25
OVW	30,00	30,00	0	0,0	0	0,75	0	0,00
OVW	455,00	455,00	0	0,0	0	1,00	0	0,00
OVW	46,00	46,00	0	0,0	0	1,25	0	0,00
PEG	24,00	24,00	1	1,0	0,5	0,75	1,125	27,00
PER	94,00	94,00	0	0,5	0,5	0,75	0,75	70,50
RHP	11,00	11,00	2	2,0	0,5	0,75	1,875	20,63
RHU	1.716,00	1.674,75	2	2,0	0,5	0,75	1,875	3.140,16
RHU	626,00	618,50	2	2,0	0,5	1,00	2,5	1.546,25
RHU	52,00	52,00	2	2,0	0,5	1,25	3,125	162,50

		Fläche Biotopbesei- tigung mit Versiegelung in m²						
Biotoptyp	Fläche gesamt in m²		Biotopwert	Kompen- sations- erfor- dernis	Zuschlag Versie- gelung	Korrektur- faktor Freiraum- beein- trächtigung	Konkre- tiertes Kom- pensations- erfordernis	Kompensa- tionsflächen- äquivalent (Bedarf)
XAS	218,00	214,25	1	1,0	0,5	0,75	1,125	241,03
Summe:	11.270,00	11.082,50	Zwischensumme Verkehrsfläche Am Elisenpark:					7.857,91
Verkehrsfläche Planstraße A1, Umfang 935 m² (keine Baumpflanzungen)								
FGN	29,00	29,00	2	2,0	0,5	0,75	1,875	54,38
OIB	465,00	465,00	0	0,0	0,5	0,75	0,375	174,38
OVD	15,00	15,00	0	0,5	0,5	0,75	0,75	11,25
OVF	1,00	1,00	0	0,0	0	0,75	0	0,00
RHN	415,00	415,00	1	1,0	0,5	0,75	1,125	466,88
VSZ	10,00	10,00	3	4,0	0,5	0,75	3,375	33,75
Summe:	935,00	935,00	Zwischensumme Verkehrsfläche Planstraße A1:					740,63
Verkehrsf. Planstr. A2, C, D, E1-7, Umfang 5.206 m² (Versiegelungsf. abzgl. 3 Baumsch. à 3,75 m²: 5.194,75 m²)								
ACL	2,00	2,00	1	1,0	0,5	0,75	1,125	2,25
ACL	1.392,00	1.384,50	1	1,0	0,5	1,00	1,5	2.076,75
ACL	1,00	1,00	1	1,0	0,5	1,25	1,875	1,88
BFX	31,00	31,00	3	4,0	0,5	0,75	3,375	104,63
BLM	37,00	37,00	3	4,0	0,5	1,00	4,5	166,50
OVD	4,00	4,00	0	0,5	0,5	0,75	0,75	3,00
RHN	254,00	254,00	1	1,0	0,5	0,75	1,125	285,75
RHU	257,00	257,00	2	2,0	0,5	0,75	1,875	481,88
RHU	1.882,00	1.882,00	2	2,0	0,5	1,00	2,5	4.705,00
RHU	453,00	449,25	2	2,0	0,5	1,25	3,125	1.403,91
WVB	108,00	108,00	2	2,0	0,5	1,25	3,125	337,50
WXS	338,00	338,00	1	1,0	0,5	0,75	1,125	380,25
WXS	447,00	447,00	1	1,0	0,5	1,00	1,5	670,50
Summe:	5.206,00	5.194,75	Zwischensumme Verkehrsfläche Planstraße A2, B, C, D, E:					10.619,78
Verkehrsfläche Planstraße B, Umfang 145 m² (keine Baumpflanzungen)								
BLM	1,00	1,00	3	4,0	0,5	0,75	3,375	3,38
OIB	27,00	27,00	0	0,0	0,5	0,75	0,375	10,13
RHU	117,00	117,00	2	2,0	0,5	0,75	1,875	219,38
Summe:	145,00	145,00	Zwischensumme Verkehrsfläche Planstraße B:					232,88
Verkehrsfläche Planstraße F, Umfang 2.042 m² (keine Baumpflanzungen)								
OVD	165,00	165,00	0	0,5	0,5	0,75	0,75	123,75
RHP	4,00	4,00	2	2,0	0,5	0,75	1,875	7,50
RHU	1.873,00	1.873,00	2	2,0	0,5	0,75	1,875	3.511,88
Summe:	2.042,00	2.042,00	Zwischensumme Verkehrsfläche Planstraße F:					3.643,13
Verkehrsfläche Planstraße G, Umfang 475 m² (keine Baumpflanzungen)								
ACL	475,00	475,00	1	1,0	0,5	1,00	1,5	712,50
Summe:	475,00	475,00	Zwischensumme Verkehrsfläche Planstraße G:					712,50
Verkehrsfläche Planstraße H, Umfang 1.335 m² (Versiegelungsf. abzgl. 5 Baumscheiben à 3,75 m²: 1.316,25 m²)								
ACL	1.335,00	1.316,25	1	1,0	0,5	1,00	1,5	1.974,38
Summe:	1.335,00	1.316,25	Zwischensumme Verkehrsfläche Planstraße H:					1.974,38
Verkehrsfläche Planstraße I, Umfang 853 m² (keine Baumpflanzungen)								
ACL	270,00	270,00	1	1,0	0,5	1,00	1,5	405,00
ACL	583,00	583,00	1	1,0	0,5	1,25	1,875	1.093,13
Summe:	853,00	853,00	Zwischensumme Verkehrsfläche Planstraße I:					1.498,13
Verkehrsfläche Fuß- und Radweg, Umfang 1.867 m²								
ACL	451,00	451,00	1	1,0	0,5	1,25	1,875	845,63
BFX	11,00	11,00	3	4,0	0,5	1,25	5,625	61,88
BLM	1,00	1,00	3	4,0	0,5	0,75	3,375	3,38
FGN	24,00	24,00	2	2,0	0,5	0,75	1,875	45,00
FGX	10,00	10,00	2	2,0	0,5	1,25	3,125	31,25
OVD	56,00	56,00	0	0,5	0,5	0,75	0,75	42,00
OVU	334,00	334,00	0	0,5	0,5	1,25	1,25	417,50
OVW	55,00	55,00	0	0,0	0	1,25	0	0,00
RHU	254,00	254,00	2	2,0	0,5	0,75	1,875	476,25
RHU	541,00	541,00	2	2,0	0,5	1,25	3,125	1.690,63
VSZ	1,00	1,00	3	4,0	0,5	0,75	3,375	3,38
VSZ	33,00	33,00	3	4,0	0,5	1,25	5,625	185,63
WVB	44,00	44,00	2	2,0	0,5	1,25	3,125	137,50
XAS	52,00	52,00	1	1,0	0,5	0,75	1,125	58,50
Summe:	1.867,00	1.867,00	Zwischensumme Verkehrsfläche Fuß- und Radweg:					3.998,50

		Fläche Biotopbesei- tigung mit Versiegelung in m²				Korrektur- faktor Freiraum- beein- trächtigung	Konkre- tiertes Kom- pensations- erfordernis	Kompensa- tionsflächen- äquivalent (Bedarf)
Biototyp	Fläche gesamt in m²		Biotopwert	Kompen- sations- erfor- dernis	Zuschlag Versie- gelung			
Fläche für die Entsorgung, Umfang 28 m² (Vollversiegelung)								
RHU	28,00	28,00	2	2,0	0,5	0,75	1,875	52,50
Summe:	28,00	28,00	Zwischensumme Fläche für die Entsorgung:					52,50
Summe								137.017,53

2.2.4.2 Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

In der folgenden Tabelle wird das Kompensationserfordernis für Biotopbeseitigungen mit Funktionsverlust dargestellt.

Tabelle 8: Bestimmung des Kompensationsbedarfs, Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biototyp	Fläche gesamt in m²	Fläche Biotopbesei- tigung mit Funktions- verlust in m²	Biotopwert	Kompen- sations- erfor- dernis	Zuschlag Versie- gelung	Korrektur- faktor Freiraum- beein- trächtigung	Konkre- tiertes Kom- pensations- erfordernis	Kompensa- tionsflächen- äquivalent (Bedarf)
Baufeld WA 1.1, Umfang 8.053 m² (GRZ 0,4 / zul. Versiegelung einschl. Überschreitung 60 %: 4.831,80 m²), keine Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust, da das Baufeld WA 1.1 bereits Bestandteil eines vorhandenen Wohngebietes ist								
OVF	372,00	0,00	0	0,0	0	0,75	0	0,00
OVL	903,00	0,00	0	0,0	0	0,75	0	0,00
OVP	956,00	0,00	0	0,0	0	0,75	0	0,00
OVU	49,00	0,00	0	0,5	0	0,75	0	0,00
PEG	4.532,00	0,00	1	1,0	0	0,75	0	0,00
PWX	21,00	0,00	2	2,0	0	0,75	0	0,00
Gebäude	1.220,00	0,00	0	0,0	0	0,75	0	0,00
Summe:	8.053,00	0,00	Zwischensumme Wohngebiet WA 1.1:					0,00
Baufeld WA 1.2, Umfang 3.019 m² (GRZ 0,4 / zul. Versiegelung einschl. Überschreitung 60 %: 1.811,40 m²), keine Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust, da das Baufeld WA 1.2 bereits Bestandteil eines vorhandenen Wohngebietes ist								
OIB	2,00	0,00	0	0,0	0	0,75	0	0,00
OVP	6,00	0,00	0	0,0	0	0,75	0	0,00
OVU	157,00	0,00	0	0,5	0	0,75	0	0,00
PEG	2.490,00	0,00	1	1,0	0	0,75	0	0,00
PWX	36,00	0,00	2	2,0	0	0,75	0	0,00
RHU	3,00	0,00	2	2,0	0	0,75	0	0,00
Gebäude	325,00	0,00	0	0,0	0	0,75	0	0,00
Summe:	3.019,00	0,00	Zwischensumme Wohngebiet WA 1.2:					0,00
Baufeld WA 1.3, Umfang 2.966 m² (GRZ 0,4 / zul. Versiegelung einschl. Überschreitung 60 %: 1.779,60 m²), keine Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust, da das Baufeld WA 1.3 bereits Bestandteil eines vorhandenen Wohngebietes ist								
OVF	48,00	0,00	0	0,0	0	0,75	0	0,00
OVP	566,00	0,00	0	0,0	0	0,75	0	0,00
PEG	1.975,00	0,00	1	1,0	0	0,75	0	0,00
PWX	26,00	0,00	2	2,0	0	0,75	0	0,00
Gebäude	351,00	0,00	0	0,0	0	0,75	0	0,00
Summe:	2.966,00	0,00	Zwischensumme Wohngebiet WA 1.3:					0,00
Baufeld WA 1.4, Umfang 805 m² (GRZ 0,4 / zul. Versiegelung einschl. Überschreitung 60 %: 483 m²), keine Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust, da das Baufeld WA 1.4 bereits Bestandteil eines vorhandenen Wohngebietes ist								
OVU	30,00	0,00	0	0,5	0	0,75	0	0,00
PEG	707,00	0,00	1	1,0	0	0,75	0	0,00
RHU	68,00	0,00	2	2,0	0	0,75	0	0,00
Summe:	805,00	0,00	Zwischensumme Wohngebiet WA 1.4:					0,00
Baufeld WA 2.1, Umfang 2.099 m² (GRZ 0,4 / zul. Versiegelung einschl. Überschreitung 60 %: 1.259,40 m²)								
BLM	25,00	10,00	3	4,0	0	0,75	3	30,00
OIB	734,00	293,60	0	0,0	0	0,75	0	0,00
OVF	16,00	6,40	0	0,0	0	0,75	0	0,00
PEG	78,00	31,20	1	1,0	0	0,75	0,75	23,40
RHU	1.246,00	498,40	2	2,0	0	0,75	1,5	747,60
Summe:	2.099,00	839,60	Zwischensumme Wohngebiet WA 2.1:					801,00
Baufeld WA 2.2, Umfang 2.960 m² (GRZ 0,4 / zul. Versiegelung einschl. Überschreitung 60 %: 1.776 m²)								
OIB	2.570,00	1.028,00	0	0,0	0	0,75	0	0,00
RHU	390,00	156,00	2	2,0	0	0,75	1,5	234,00
Summe:	2.960,00	1.184,00	Zwischensumme Wohngebiet WA 2.2:					234,00

		Fläche Biotopbesei- tigung mit Funktions- verlust in m²						
Biotoptyp	Fläche gesamt in m²		Biotopwert	Kompen- sations- erfor- dernis	Zuschlag Versie- gelung	Korrektur- faktor Freiraum- beein- trächtigung	Konkreti- siertes Kom- pensations- erfordernis	Kompensa- tionsflächen- äquivalent (Bedarf)
Baufeld WA 2.3, Umfang 817 m² (GRZ 0,4 / zul. Versiegelung einschl. Überschreitung 60 %: 490,20 m²)								
BLM	30,00	12,00	3	4,0	0	0,75	3	36,00
PEG	59,00	23,60	1	1,0	0	0,75	0,75	17,70
RHU	728,00	291,20	2	2,0	0	0,75	1,5	436,80
Summe:	817,00	326,80	Zwischensumme Wohngebiet WA 2.3:					490,50
Baufeld WA 2.4, Umfang 2.202 m² (GRZ 0,4 / zul. Versiegelung einschl. Überschreitung 60 %: 1.321,20 m²)								
BFX	60,00	24,00	3	4,0	0	0,75	3	72,00
BLM	101,00	40,40	3	4,0	0	0,75	3	121,20
OIB	2,00	0,80	0	0,0	0	0,75	0	0,00
RHU	2.039,00	815,60	2	2,0	0	0,75	1,5	1.223,40
Summe:	2.202,00	880,80	Zwischensumme Wohngebiet WA 2.4:					1.416,60
Baufeld WA 3.1, Umfang 4.930 m² (GRZ 0,4 / zul. Versiegelung einschl. Überschreitung 60 %: 2.958,00 m²)								
BFX	828,00	331,20	3	4,0	0	0,75	3	993,60
RHU	3.058,00	1.223,20	2	2,0	0	0,75	1,5	1.834,80
XAS	1.044,00	417,60	1	1,0	0	0,75	0,75	313,20
Summe:	4.930,00	1.972,00	Zwischensumme Wohngebiet WA 3.1:					3.141,60
Baufeld WA 3.2, Umfang 683 m² (GRZ 0,4 / zul. Versiegelung einschl. Überschreitung 60 %: 409,80 m²)								
ACL	272,00	108,80	1	1,0	0	0,75	0,75	81,60
RHU	411,00	164,40	2	2,0	0	0,75	1,5	246,60
Summe:	683,00	273,20	Zwischensumme Wohngebiet WA 3.2:					328,20
Baufeld WA 3.3, Umfang 8.931 m² (GRZ 0,4 / zul. Versiegelung einschl. Überschreitung 60 %: 5.358,60 m²)								
BFX	60,00	24,00	3	4,0	0	0,75	3	72,00
BLM	15,00	6,00	3	4,0	0	0,75	3	18,00
BLM	194,00	77,60	3	4,0	0	1,00	4	310,40
OVD	12,00	4,80	0	0,5	0	0,75	0,375	1,80
RHN	707,00	282,80	1	1,0	0	0,75	0,75	212,10
RHU	2.353,00	941,20	2	2,0	0	0,75	1,5	1.411,80
RHU	4.407,00	1.762,80	2	2,0	0	1,00	2	3.525,60
WXS	223,00	89,20	1	1,0	0	0,75	0,75	66,90
WXS	547,00	218,80	1	1,0	0	1,00	1	218,80
XAS	406,00	162,40	1	1,0	0	0,75	0,75	121,80
XAS	7,00	2,80	1	1,0	0	1,00	1	2,80
Summe:	8.931,00	3.572,40	Zwischensumme Wohngebiet WA 3.3:					5.962,00
Baufeld WA 3.4, Umfang 1.364 m² (GRZ 0,4 / zul. Versiegelung einschl. Überschreitung 60 %: 818,40 m²)								
ACL	265,00	106,00	1	1,0	0	0,75	0,75	79,50
ACL	743,00	297,20	1	1,0	0	1,00	1	297,20
RHU	4,00	1,60	2	2,0	0	0,75	1,5	2,40
RHU	352,00	140,80	2	2,0	0	1,00	2	281,60
Summe:	1.364,00	545,60	Zwischensumme Wohngebiet WA 3.4:					660,70
Baufeld WA 3.5, Umfang 8.917 m² (GRZ 0,3 / zul. Versiegelung einschl. Überschreitung 45 %: 4.012,65 m²)								
ACL	1.028,00	565,40	1	1,0	0	1,00	1	565,40
BFX	259,00	142,45	3	4,0	0	1,00	4	569,80
BLM	77,00	42,35	3	4,0	0	1,00	4	169,40
OVD	43,00	23,65	0	0,5	0	0,75	0,375	8,87
OVD	84,00	46,20	0	0,5	0	1,00	0,5	23,10
RHN	573,00	315,15	1	1,0	0	0,75	0,75	236,36
RHU	208,00	114,40	2	2,0	0	0,75	1,5	171,60
RHU	3.761,00	2.068,55	2	2,0	0	1,00	2	4.137,10
WXS	1.504,00	827,20	1	1,0	0	0,75	0,75	620,40
WXS	1.380,00	759,00	1	1,0	0	1,00	1	759,00
Summe:	8.917,00	4.904,35	Zwischensumme Wohngebiet WA 3.5:					7.261,03
Baufeld WA 4.1, Umfang 2.566 m² (GRZ 0,4 / zul. Versiegelung einschl. Überschreitung 60 %: 1.539,60 m²)								
ACL	1,00	0,40	1	1,0	0	0,75	0,75	0,30
ACL	2.482,00	992,80	1	1,0	0	1,00	1	992,80
RHU	5,00	2,00	2	2,0	0	0,75	1,5	3,00
RHU	78,00	31,20	2	2,0	0	1,00	2	62,40
Summe:	2.566,00	1.026,40	Zwischensumme Wohngebiet WA 4.1:					1.058,50
Baufeld WA 4.2, Umfang 2.806 m² (GRZ 0,4 / zul. Versiegelung einschl. Überschreitung 60 %: 1.683,60 m²)								
ACL	1.581,00	632,40	1	1,0	0	1,00	1	632,40
ACL	1.225,00	490,00	1	1,0	0	1,25	1,25	612,50
Summe:	2.806,00	1.122,40	Zwischensumme Wohngebiet WA 4.2:					1.244,90

		Fläche Biotopbesei- tigung mit Funktions- verlust in m²						
Biotoptyp	Fläche gesamt in m²		Biotopwert	Kompen- sations- erfor- dernis	Zuschlag Versie- gelung	Korrektur- faktor Freiraum- beein- trächtigung	Konkre- tiertes Kom- pensations- erfordernis	Kompensa- tionsflächen- äquivalent (Bedarf)
Baufeld WA 4.3, Umfang 4.985 m² (GRZ 0,4 / zul. Versiegelung einschl. Überschreitung 60 %: 2.991 m²)								
ACL	4.899,00	1.959,60	1	1,0	0	1,00	1	1.959,60
RHU	86,00	34,40	2	2,0	0	1,00	2	68,80
Summe:	4.985,00	1.994,00	Zwischensumme Wohngebiet WA 4.3:					2.028,40
Baufeld WA 4.4, Umfang 5.005 m² (GRZ 0,3 / zul. Versiegelung einschl. Überschreitung 45 %: 2.252,25 m²)								
ACL	1.657,00	911,35	1	1,0	0	1,00	1	911,35
ACL	1.249,00	686,95	1	1,0	0	1,25	1,25	858,69
RHU	713,00	392,15	2	2,0	0	1,00	2	784,30
RHU	607,00	333,85	2	2,0	0	1,25	2,5	834,63
WVB	779,00	428,45	2	2,0	0	1,25	2,5	1.071,13
Summe:	5.005,00	2.752,75	Zwischensumme Wohngebiet WA 4.4:					4.460,09
Baufeld WA 4.5, Umfang 4.716 m² (GRZ 0,3 / zul. Versiegelung einschl. Überschreitung 45 %: 2.122,20 m²)								
ACL	1.069,00	587,95	1	1,0	0	1,00	1	587,95
BFX	434,00	238,70	3	4,0	0	1,00	4	954,80
BFX	492,00	270,60	3	4,0	0	1,25	5	1.353,00
BLM	12,00	6,60	3	4,0	0	1,25	5	33,00
RHU	1.425,00	783,75	2	2,0	0	1,00	2	1.567,50
RHU	1.155,00	635,25	2	2,0	0	1,25	2,5	1.588,13
WVB	129,00	70,95	2	2,0	0	1,25	2,5	177,38
Summe:	4.716,00	2.593,80	Zwischensumme Wohngebiet WA 4.5:					6.261,75
Baufeld WA 5.1, Umfang 1.009 m² (GRZ 0,4 / zul. Versiegelung einschl. Überschreitung 60 %: 605,40 m²)								
OVD	5,00	2,00	0	0,5	0	0,75	0,375	0,75
RHP	849,00	339,60	2	2,0	0	0,75	1,5	509,40
RHU	155,00	62,00	2	2,0	0	0,75	1,5	93,00
Summe:	1.009,00	403,60	Zwischensumme Wohngebiet WA 5.1:					603,15
Baufeld WA 5.2, Umfang 3.302 m² (GRZ 0,4 / zul. Versiegelung einschl. Überschreitung 60 %: 1.981,20 m²)								
OVD	141,00	56,40	0	0,5	0	0,75	0,375	21,15
RHU	3.161,00	1.264,40	2	2,0	0	0,75	1,5	1.896,60
Summe:	3.302,00	1.320,80	Zwischensumme Wohngebiet WA 5.2:					1.917,75
Baufeld WA 5.3, Umfang 4.069 m² (GRZ 0,4 / zul. Versiegelung einschl. Überschreitung 60 %: 2.441,40 m²)								
PWX	21,00	8,40	2	2,0	0	0,75	1,5	12,60
RHP	1.161,00	464,40	2	2,0	0	0,75	1,5	696,60
RHU	2.887,00	1.154,80	2	2,0	0	0,75	1,5	1.732,20
Summe:	4.069,00	1.627,60	Zwischensumme Wohngebiet WA 5.3:					2.441,40
Baufeld WA 5.4, Umfang 3.673 m² (GRZ 0,4 / zul. Versiegelung einschl. Überschreitung 60 %: 2.203,80 m²)								
OVD	131,00	52,40	0	0,5	0	0,75	0,375	19,65
RHU	3.542,00	1.416,80	2	2,0	0	0,75	1,5	2.125,20
Summe:	3.673,00	1.469,20	Zwischensumme Wohngebiet WA 5.4:					2.144,85
Baufeld WA 6.1, Umfang 638 m² (GRZ 0,4 / zul. Versiegelung einschl. Überschreitung 60 %: 382,80 m²)								
ACL	55,00	22,00	1	1,0	0	0,75	0,75	16,50
ACL	583,00	233,20	1	1,0	0	1,00	1	233,20
Summe:	638,00	255,20	Zwischensumme Wohngebiet WA 6.1:					249,70
Baufeld WA 6.2, Umfang 2.641 m² (GRZ 0,4 / zul. Versiegelung einschl. Überschreitung 60 %: 1.584,60 m²)								
ACL	165,00	66,00	1	1,0	0	0,75	0,75	49,50
ACL	2.476,00	990,40	1	1,0	0	1,00	1	990,40
Summe:	2.641,00	1.056,40	Zwischensumme Wohngebiet WA 6.2:					1.039,90
Baufeld WA 7.1, Umfang 3.931 m² (GRZ 0,4 / zul. Versiegelung einschl. Überschreitung 60 %: 2.358,60 m²)								
ACL	3.931,00	1.572,40	1	1,0	0	1,00	1	1.572,40
Summe:	3.931,00	1.572,40	Zwischensumme Wohngebiet WA 7.1:					1.572,40
Baufeld WA 7.2, Umfang 2.621 m² (GRZ 0,4 / zul. Versiegelung einschl. Überschreitung 60 %: 1.572,60 m²)								
ACL	2.621,00	1.048,40	1	1,0	0	1,00	1	1.048,40
Summe:	2.621,00	1.048,40	Zwischensumme Wohngebiet WA 7.2:					1.048,40
Baufeld WA 7.3, Umfang 2.615 m² (GRZ 0,4 / zul. Versiegelung einschl. Überschreitung 60 %: 1.569,00 m²)								
ACL	1.771,00	1.062,60	1	1,0	0	1,00	1	1.062,60
ACL	844,00	506,40	1	1,0	0	1,25	1,25	633,00
Summe:	2.615,00	1.569,00	Zwischensumme Wohngebiet WA 7.3:					1.695,60
Baufeld WA 7.4, Umfang 3.905 m² (GRZ 0,4 / zul. Versiegelung einschl. Überschreitung 60 %: 2.343,00 m²)								
ACL	541,00	216,40	1	1,0	0	1,00	1	216,40
ACL	3.364,00	1.345,60	1	1,0	0	1,25	1,25	1.682,00
Summe:	3.905,00	1.562,00	Zwischensumme Wohngebiet WA 7.4:					1.898,40

Biotoptyp	Fläche gesamt in m²	Fläche Biotopbesei- tigung mit Funktions- verlust in m²	Biotopwert	Kompen- sations- erfor- dernis	Zuschlag Versie- gelung	Korrektur- faktor Freiraum- beein- trächtigung	Konkreti- siertes Kom- pensations- erfordernis	Kompensa- tionsflächen- äquivalent (Bedarf)
Baufeld WA 7.5, Umfang 1.067 m² (GRZ 0,4 / zul. Versiegelung einschl. Überschreitung 60 %: 640,20 m²)								
ACL	1.067,00	426,80	1	1,0	0	1,00	1	426,80
Summe:	1.067,00	426,80	Zwischensumme Wohngebiet WA 7.5:					426,80
Baufeld WA 7.6, Umfang 594 m² (GRZ 0,4 / zul. Versiegelung einschl. Überschreitung 60 %: 356,40 m²)								
ACL	594,00	237,60	1	1,0	0	1,00	1	237,60
Summe:	594,00	237,60	Zwischensumme Wohngebiet WA 7.6:					237,60
Baufeld WA 7.7, Umfang 881 m² (GRZ 0,4 / zul. Versiegelung einschl. Überschreitung 60 %: 528,60 m²)								
ACL	881,00	352,40	1	1,0	0	1,00	1	352,40
Summe:	881,00	352,40	Zwischensumme Wohngebiet WA 7.7:					352,40
Baufeld WA „Freihaltung“, Umfang 413 m², keine Versiegelung zulässig (Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist)								
ACL	413,00	413,00	1	1,0	0	1,00	1	413,00
Summe:	413,00	413,00	Zwischensumme Wohngebiet WA:					413,00
Baufeld MI, Umfang 2.360 m² (GRZ 0,60 / zul. Versiegelung einschl. Überschreitung 80 %: 1.888,00 m²)								
OVD	199,00	39,80	0	0,5	0	0,75	0,375	14,93
RHU	2.161,00	432,20	2	2,0	0	0,75	1,5	648,30
Summe:	2.360,00	472,00	Zwischensumme Mischgebiet MI:					663,23
Baufeld GEe 1.1, Umfang 3.969 m² (GRZ 0,7 / zul. Versiegelung einschl. Überschreitung 80 %: 3.175,20 m²), vorhandene Versiegelungsfläche 507 m², zusätzlich zulässige Versiegelung 2.668,20 m²								
OVP	369,00	0,00	0	0,0	0	0,75	0	0,00
PER	166,00	38,06	0	0,5	0	0,75	0,375	14,27
RHU	3.296,00	755,74	2	2,0	0	0,75	1,5	1.133,61
Gebäude	138,00	0,00	0	0,0	0	0,75	0	0,00
Summe:	3.969,00	793,80	Zwischensumme eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 1.1:					1.147,88
Baufeld GEe 1.2, Umfang 3.474 m² (GRZ 0,8 / zul. Versiegelung einschl. Überschreitung 80 %: 2.779,20 m²)								
OVL	426,00	85,20	0	0,0	0	0,75	0	0,00
PER	2,00	0,40	0	0,5	0	0,75	0,375	0,15
RHU	3.046,00	609,20	2	2,0	0	0,75	1,5	913,80
Summe:	3.474,00	694,80	Zwischensumme eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 1.2:					913,95
BaufeldGEe 2.1, Umfang 4.906 m² (GRZ 0,8 / zul. Versiegelung einschl. Überschreitung 80 %: 3.924,80 m²), vorhandene Versiegelungsfläche 2.962 m², zusätzlich zulässige Versiegelung 962,80 m², keine Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust, da das Baugrundstück bereits gewerblich genutzt wird								
OVP	2.672,00	0,00	0	0,0	0	0,75	0	0,00
PER	1.174,00	0,00	0	0,5	0	0,75	0	0,00
RHU	19,00	0,00	2	2,0	0	0,75	0	0,00
Gebäude	1.041,00	0,00	0	0,0	0	0,75	0	0,00
Summe:	4.906,00	0,00	Zwischensumme eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 2.1:					0,00
Baufeld GEe 2.2, Umfang 4.096 m² (GRZ 0,7 / zul. Versiegelung einschl. Überschreitung 80 %: 3.276,80 m²), Eingriff bereits im Zuge bestehender Baugenehmigungen bilanziert								
OVL	98,00	0,00	0	0,0	0	0,75	0	0,00
OVP	353,00	0,00	0	0,0	0	0,75	0	0,00
PER	5,00	0,00	0	0,5	0	0,75	0	0,00
PHW	97,00	0,00	0	0,5	0	0,75	0	0,00
RHU	3.413,00	0,00	2	2,0	0	0,75	0	0,00
Gebäude	130,00	0,00	0	0,0	0	0,75	0	0,00
Summe:	4.096,00	0,00	Zwischensumme eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 2.2:					0,00
Baufeld GEe 3.1, Umfang 1.862 m² (GRZ 0,7 / zul. Versiegelung einschl. Überschreitung 80 %: 1.489,60 m²), vorhandene Versiegelungsfläche 929 m², zusätzlich zulässige Versiegelung 560,60 m², keine Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust, da das Baugrundstück bereits gewerblich genutzt wird								
OVP	134,00	0,00	0	0,0	0	0,75	0	0,00
OVU	422,00	0,00	0	0,5	0	0,75	0	0,00
PER	508,00	0,00	0	0,5	0	0,75	0	0,00
RHU	3,00	0,00	2	2,0	0	0,75	0	0,00
Gebäude	795,00	0,00	0	0,0	0	0,75	0	0,00
Summe:	1.862,00	0,00	Zwischensumme eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 3.1:					0,00
Baufeld GEe 3.2, Umfang 4.801 m² (GRZ 0,8 / zul. Versiegelung einschl. Überschreitung 80 %: 3.840,80 m²)								
ACL	4.180,00	836,00	1	1,0	0	0,75	0,75	627,00
PHW	6,00	1,20	0	0,5	0	0,75	0,375	0,45
RHU	615,00	123,00	2	2,0	0	0,75	1,5	184,50
Summe:	4.801,00	960,20	Zwischensumme eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 3.2:					811,95

		Fläche Biotopbesei- tigung mit Funktions- verlust in m²						
Biotoptyp	Fläche gesamt in m²		Biotopwert	Kompen- sations- erfor- dernis	Zuschlag Versie- gelung	Korrektur- faktor Freiraum- beein- trächtigung	Konkre- tiertes Kom- pensations- erfordernis	Kompensa- tionsflächen- äquivalent (Bedarf)
Verkehrsfläche Am Elisenpark, Umfang 11.270 m² (Versiegelungsfläche abzgl. 50 Baumscheiben à 3,75 m²: 11.082,50 m²)								
ACL	26,00	0,00	1	1,0	0	0,75	0,75	0,00
ACL	1.196,00	56,25	1	1,0	0	1,00	1	56,25
ACL	116,00	11,25	1	1,0	0	1,25	1,25	14,06
BFX	162,00	7,50	3	4,0	0	0,75	3	22,50
BLM	42,00	0,00	3	4,0	0	0,75	3	0,00
OIB	21,00	0,00	0	0,0	0	0,75	0	0,00
OVD	19,00	0,00	0	0,5	0	0,75	0,375	0,00
OVF	1.654,00	15,00	0	0,0	0	0,75	0	0,00
OVL	4.674,00	45,00	0	0,0	0	0,75	0	0,00
OVP	49,00	0,00	0	0,0	0	0,75	0	0,00
OVU	39,00	0,00	0	0,5	0	0,75	0,375	0,00
OVW	30,00	0,00	0	0,0	0	0,75	0	0,00
OVW	455,00	0,00	0	0,0	0	1,00	0	0,00
OVW	46,00	0,00	0	0,0	0	1,25	0	0,00
PEG	24,00	0,00	1	1,0	0	0,75	0,75	0,00
PER	94,00	0,00	0	0,5	0	0,75	0,375	0,00
RHP	11,00	0,00	2	2,0	0	0,75	1,5	0,00
RHU	1.716,00	41,25	2	2,0	0	0,75	1,5	61,88
RHU	626,00	7,50	2	2,0	0	1,00	2	15,00
RHU	52,00	0,00	2	2,0	0	1,25	2,5	0,00
XAS	218,00	3,75	1	1,0	0	0,75	0,75	2,81
Summe:	11.270,00	187,50	Zwischensumme Verkehrsfläche Am Elisenpark:					172,50
Verkehrsfläche Planstraßen A2, C, D, E1-7, Umfang 5.206 m² (Versiegelungsfläche abzgl. 3 Baumsch. à 3,75 m²: 5.194,75 m²)								
ACL	2,00	0,00	1	1,0	0	0,75	0,75	0,00
ACL	1.392,00	7,50	1	1,0	0	1,00	1	7,50
ACL	1,00	0,00	1	1,0	0	1,25	1,25	0,00
BFX	31,00	0,00	3	4,0	0	0,75	3	0,00
BLM	37,00	0,00	3	4,0	0	1,00	4	0,00
OVD	4,00	0,00	0	0,5	0	0,75	0,375	0,00
RHN	254,00	0,00	1	1,0	0	0,75	0,75	0,00
RHU	257,00	0,00	2	2,0	0	0,75	1,5	0,00
RHU	1.882,00	0,00	2	2,0	0	1,00	2	0,00
RHU	453,00	3,75	2	2,0	0	1,25	2,5	9,38
WVB	108,00	0,00	2	2,0	0	1,25	2,5	0,00
WXS	338,00	0,00	1	1,0	0	0,75	0,75	0,00
WXS	447,00	0,00	1	1,0	0	1,00	1	0,00
Summe:	5.206,00	11,25	Zwischensumme Verkehrsfläche Planstraße A2, B, C, D, E:					16,88
Verkehrsfläche Planstraße G, Umfang 475 m² (keine Baumpflanzungen)								
ACL	475,00	0,00	1	1,0	0	1,00	1	0,00
Summe:	475,00	0,00	Zwischensumme Verkehrsfläche Planstraße G:					0,00
Verkehrsfläche Planstraße H, Umfang 1.335 m² (Versiegelungsfläche abzgl. 5 Baumscheiben à 3,75 m²: 1.316,25 m²)								
ACL	1.335,00	18,75	1	1,0	0	1,00	1	18,75
Summe:	1.335,00	18,75	Zwischensumme Verkehrsfläche Planstraße H:					18,75
Verkehrsfläche Fuß- und Radweg, Umfang 1.867 m²								
ACL	451,00	0,00	1	1,0	0	1,25	1,25	0,00
BFX	11,00	0,00	3	4,0	0	1,25	5	0,00
BLM	1,00	0,00	3	4,0	0	0,75	3	0,00
FGN	24,00	0,00	2	2,0	0	0,75	1,5	0,00
FGX	10,00	0,00	2	2,0	0	1,25	2,5	0,00
OVD	56,00	0,00	0	0,5	0	0,75	0,375	0,00
OVU	334,00	0,00	0	0,5	0	1,25	0,625	0,00
OVW	55,00	0,00	0	0,0	0	1,25	0	0,00
RHU	254,00	0,00	2	2,0	0	0,75	1,5	0,00
RHU	541,00	0,00	2	2,0	0	1,25	2,5	0,00
VSZ	1,00	0,00	3	4,0	0	0,75	3	0,00
VSZ	33,00	0,00	3	4,0	0	1,25	5	0,00
WVB	44,00	0,00	2	2,0	0	1,25	2,5	0,00
XAS	52,00	0,00	1	1,0	0	0,75	0,75	0,00
Summe:	1.867,00	0,00	Zwischensumme Verkehrsfläche Fuß- und Radweg:					0,00

Biotoptyp	Fläche gesamt in m²	Fläche Biotopbesei- tigung mit Funktions- verlust in m²	Biotopwert	Kompen- sations- erfor- dernis	Zuschlag Versie- gelung	Korrektur- faktor Freiraum- beein- trächtigung	Konkre- tiertes Kom- pensations- erfordernis	Kompensa- tionsflächen- äquivalent (Bedarf)
Mittige öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“, Umfang 2.505 m²								
ACL	397,00	397,00	1	1,0	0	0,75	0,75	297,75
ACL	1.575,00	1.575,00	1	1,0	0	1,00	1	1.575,00
FGN	181,00	181,00	2	2,0	0	1,00	2	362,00
RHU	157,00	157,00	2	2,0	0	0,75	1,5	235,50
RHU	195,00	195,00	2	2,0	0	1,00	2	390,00
Summe:	2.505,00	2.505,00	Zwischensumme mittige öffentliche Grünfläche Park:					2.860,25
Mittige private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“, Umfang 2.003 m²								
ACL	1.579,00	1.579,00	1	1,0	0	0,75	0,75	1.184,25
OVW	397,00	397,00	0	0,0	0	0,75	0	0,00
RHU	27,00	27,00	2	2,0	0	0,75	1,5	40,50
Summe:	2.003,00	2.003,00	Zwischensumme mittige private Grünfläche Park:					1.224,75
Südliche öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“, Umfang 13.074 m²								
ACL	11.608,00	11.608,00	1	1,0	0	1,25	1,25	14.510,00
RHU	707,00	707,00	2	2,0	0	1,25	2,5	1.767,50
WVB	759,00	759,00	2	2,0	0	1,25	2,5	1.897,50
Summe:	13.074,00	13.074,00	Zwischensumme südliche öffentliche Grünfläche Park:					16.277,50
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“, Umfang 622 m²								
BLM	16,00	16,00	3	4,0	0	0,75	3	48,00
OVD	70,00	70,00	0	0,5	0	0,75	0,375	26,25
RHU	497,00	497,00	2	2,0	0	0,75	1,5	745,50
TKD	2,00	2,00	3	4,0	0	0,75	3	6,00
WXS	37,00	37,00	1	1,0	0	0,75	0,75	27,75
Summe:	622,00	622,00	Zwischensumme Grünfläche Spielplatz:					853,50
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“, Umfang 1.264 m²								
ACL	103,00	103,00	1	1,0	0	0,75	0,75	77,25
BLM	32,00	32,00	3	4,0	0	0,75	3	96,00
OIB	269,00	269,00	0	0,0	0	0,75	0	0,00
OVD	118,00	118,00	0	0,5	0	0,75	0,375	44,25
OVF	16,00	16,00	0	0,0	0	0,75	0	0,00
OVP	1,00	1,00	0	0,0	0	0,75	0	0,00
OVW	48,00	48,00	0	0,0	0	0,75	0	0,00
PEG	313,00	313,00	1	1,0	0	0,75	0,75	234,75
RHN	1,00	1,00	1	1,0	0	0,75	0,75	0,75
RHU	259,00	259,00	2	2,0	0	0,75	1,5	388,50
RHU	29,00	29,00	2	2,0	0	1,25	2,5	72,50
XAS	75,00	75,00	1	1,0	0	0,75	0,75	56,25
Summe:	1.264,00	1.264,00	Zwischensumme öffentliche Grünfläche Verkehrsgrün:					970,25
Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“, Umfang 106 m²								
ACL	106,00	106,00	1	1,0	0	1,00	0,75	106,00
Summe:	106,00	106,00	Zwischensumme private Grünfläche Verkehrsgrün:					106,00
Summe								77.428,00

2.2.4.3 Biotopbeeinträchtigungen (mittelbare Eingriffswirkungen)

In der folgenden Tabelle ist der Kompensationsbedarf für Biotopbeeinträchtigungen dargestellt.

Tabelle 9: Bestimmung des Kompensationsbedarfs, Biotopbeeinträchtigung

Biotoptyp	Fläche gesamt in m²	Flächen- beeinträch- tigung in m²	Biotopwert	Kompen- sations- erfor- dernis	Wirkungs- faktor	Kompensa- tionsflächen- äquivalent (Bedarf)
Fläche für die Wasserwirtschaft, Umfang 17.812 m²						
ACL	260,00	0,00	1	1,0	0,3	0,00
ACL	452,00	0,00	1	1,0	0,3	0,00
BFX	61,00	61,00	3	4,0	0,3	73,20
BFX	77,00	77,00	3	4,0	0,3	92,40
BFX	207,00	207,00	3	4,0	0,3	248,40
BLM	18,00	18,00	3	4,0	0,3	21,60
FGB	1.515,00	0,00	1	1,0	0,3	0,00
FGN	1.153,00	1.153,00	2	2,0	0,3	691,80
FGN	2.166,00	2.166,00	2	2,0	0,3	1.299,60
FGN	2.084,00	2.084,00	2	2,0	0,3	1.250,40
FGX	1.625,00	1.625,00	2	2,0	0,3	975,00
OVD	26,00	0,00	0	0,5	0,3	0,00
OVD	35,00	0,00	0	0,5	0,3	0,00
OVP	3,00	0,00	0	0,0	0,3	0,00
OVU	89,00	0,00	0	0,5	0,3	0,00
PEG	664,00	0,00	1	1,0	0,3	0,00
RHU	980,00	980,00	2	2,0	0,3	588,00
RHU	1.032,00	1.032,00	2	2,0	0,3	619,20
RHU	911,00	911,00	2	2,0	0,3	546,60
SYW	1.024,00	0,00	0	0,5	0,3	0,00
SYW	173,00	0,00	0	0,5	0,3	0,00
TKD	43,00	43,00	3	4,0	0,3	51,60
VSZ	752,00	752,00	2	2,0	0,3	451,20
VSZ	327,00	327,00	2	2,0	0,3	196,20
VSZ	443,00	443,00	2	2,0	0,3	265,80
WVB	56,00	56,00	2	2,0	0,3	33,60
WXS	1.273,00	0,00	1	1,0	0,3	0,00
WXS	363,00	0,00	1	1,0	0,3	0,00
Summe:	17.812,00	11.935,00	Summe Fläche für die Wasserwirtschaft:			7.404,60
Summe						7.404,60

2.2.4.4 Berücksichtigung qualifizierter landschaftlicher Freiräume, faunistischer und abiotischer Sonderfunktionen und Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Stadtrand der Universitäts- und Hansestadt Greifswald und hier im Bereich einer zwischenzeitlich beräumten Gewächshausanlage in unmittelbarer Nachbarschaft zum Einkaufszentrum „Elisenpark“. Es kommt somit zu keinen Eingriffen in qualifizierte landschaftliche Freiräume.

Von besonderer Bedeutung als faunistischer Lebensraum sind der Trafo und die Wasserbehälter, die im Zusammenhang mit der Beräumung der Gewächshausanlage als Ersatzhabitate für Fledermäuse und gebäudebewohnende Vogelarten hergerichtet wurden, sowie die im B-Plangebiet aufgestellten Maste mit Dohlennistkästen. Die genannten Habitate werden im Zuge der Planung beachtet. Die Trafostation und die Wasserbehälter werden in eine großzügige Fläche für Kompensationsmaßnahmen eingebunden (Maßnahmenflächen M 1 bis M 4). In diese Fläche werden auch die zwei im nördlichen B-Plangebiet vorhandenen Maste mit den Dohlennistkästen umgesetzt. Weiterhin werden hier die zwischenzeitlich nicht mehr vorhandenen Maste mit Dohlennistkästen neu aufgestellt. Zusätzlich werden Gehölzpflanzungen die vorhandenen Fledermausquartiere im Bereich des Trafo insbesondere vor Lichteinwirkungen aus der heranrückenden Bebauung schützen. Das Gelände wird zudem eingezäunt.

Da das Plangebiet auch eine Bedeutung als Jagdhabitat für Fledermäuse und als potentielles Lebensraum für Reptilien besitzt, werden die Maßnahmenflächen M 1 bis M 4 als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für Fledermäuse und Reptilien hergestellt (Schaffung neuer Jagdhabitate für Fledermäuse durch Gehölzpflanzungen und Neuanlage eines Kleingewässers und Lebensraumaufwertung für Reptilien, u.a. durch Errichtung einer Trockenmauer mit Versteckplätzen für Reptilien).

Vorgaben für die Baufeldfreimachung und Vorgaben zur jahreszeitlichen Einordnung der Fällung von Bäumen bzw. der Rodung von Gehölzen (außerhalb der Brutvogelsaison und der Aktivitätsphase von Laubfröschen, siehe hierzu Ausführungen im Artenschutzfachbeitrag) sowie Schutzmaßnahmen für Amphibien während der Bauphase stellen zudem sicher, dass im Zuge der Umsetzung der Bebauung des Gebietes das Tötungsrisiko für Tiere minimiert wird.

Es besteht damit kein additiver Kompensationsbedarf für die Fauna.

Durch das Vorhaben kommt es auf Grund der ausgleichenden Wirkung des Küstenklimas zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Lokalklimas.

Die Böden des B-Plangebietes besitzen auf Grund ihrer anthropogenen Überformung nur allgemeine Bedeutung im Naturhaushalt. Es besteht daher kein additiver Kompensationsbedarf für Sonderfunktionen der Böden.

Das Grundwasser im Plangebiet ist durch bindige Deckschichten geschützt. Die Oberflächengewässer im Plangebiet sind künstlich angelegt (ein Graben mit einer Aufweitung, die als Regenrückhaltebecken genutzt wird) und bleiben erhalten. Es besteht daher kein additiver Kompensationsbedarf für Sonderfunktionen des Schutzgutes Wasser.

Das Landschaftsbild im Plangebiet besitzt hinsichtlich der Kriterien Vielfalt, Naturnähe, Eigenart und Schönheit gem. der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale in Mecklenburg-Vorpommern nur eine allgemeine Bedeutung, so dass kein additiver Kompensationsbedarf für Sonderfunktionen des Landschaftsbildes besteht. Die landschaftliche Einbindung des Plangebietes ist gewährleistet durch den vorhandenen Gehölzbestand entlang des Grabens im Bereich der nordöstlichen Plangebietsgrenze sowie durch die geplanten Grünflächen im Übergangsbereich zum Elisenhain.

2.2.5 Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfes

Aus der folgenden Übersicht ist der gesamte Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten ersichtlich.

Tabelle 10: Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs

Teilpositionen	Kompensationsflächenbedarf (Äquivalente) ₁ Bezugsgröße = m ²
4.1 Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)	137.017,53
4.2 Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	77.428,00
4.3 Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkungen)	7.404,60
<i>Teilsumme 1</i>	<i>221.850,13</i>
4.4 Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 4	-
4.4 Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 3 und überdurchschnittlichem Natürlichkeitsgrad	-
<i>Teilsumme 2</i>	-
4.4 Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen	-
4.4 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen	Ersatzjagdhabitate für Fledermäuse Ersatzhabitate für Reptilien (jeweils CEF-Maßnahmen, multifunktionale Maßnahmen)
<i>Teilsumme 3</i>	-
4.4 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen: Boden	-
4.4 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen: Wasser	-
4.4 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen: Klima/ Luft	-
4.4 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes	-
<i>Teilsumme 4</i>	-
Gesamtsumme:	221.850,13

2.3 Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalents (Planung)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die folgenden Kompensationsmaßnahmen geplant (siehe Karte 2, Lageplan der grünordnerischen Maßnahmen):

- Ausweisung einer gelenkten Sukzessionsfläche im Bereich des ehem. Trafos und der ehem. Wasserbehälter mit einer zweischüriger Mahd (Maßnahme M 1)
- Anlage einer Wiesenfläche mit Gehölzbepflanzung mit einer Mahd alle drei Jahre (Maßnahme M 2)
- Anlage einer Wiesenfläche mit Gehölzbepflanzung mit einer einschürigen Mahd (Maßnahme M 3)
- Anlage eines Kleingewässers (Maßnahme M 4)
- Gehölzpflanzungen im Bereich der mittigen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Park“ auf 10% der Grünfläche
- Gehölzpflanzungen im Bereich der südlichen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ auf 10 % der Grünfläche

Außerdem werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans insgesamt 146 Laubbäume im Bereich von Verkehrs- und Grünflächen gepflanzt. Davon werden 66 Bäume als Ausgleich für Baumfällungen (siehe Baumbilanzierung in Kapitel 2.5), 20 Bäume als Ausgleich für Eingriffe in die Biotopfunktion und 60 Bäume mit Gestaltungsfunktion (= Straßenbaumpflanzungen mit Baumscheiben < 12 m²) gepflanzt. Die nachfolgende Tabelle enthält eine Übersicht der Baumpflanzungen.

Tabelle 11: Übersicht der geplanten Baumpflanzungen im Geltungsbereich des B-Plangebietes

Baumpflanzungen	Ersatz für Baumfällungen (St.)	Pflanzungen für Biotopausgleich (St.)	Gestaltungsbäume ohne Kompensationsfunktion (St.)
Alleebaumpflanzungen an der Straße „Am Elisenpark“	-	-	46
Solitärbaumpflanzungen an der Planstraße A 2	-	2	-
Solitärbaumpflanzungen auf der südlichen öffentlichen Grünfläche in Verlängerung der Planstraße A 2	-	1	-
Solitärbaumpflanzung auf der privaten Grünfläche „Verkehrsgrün“ an der Planstraße G	-	1	-
Alleebaumpflanzungen an der Planstraße H als Baumreihe	-	-	5
Alleebaumpflanzungen auf der öffentlichen Grünfläche „Verkehrsgrün“ an der Straße „Am Elisenpark“	6	15	-
Alleebaumpflanzungen entlang des Fuß- und Radweges in Verlängerung der Straße „Am Elisenpark“	38	-	-
Alleebaumpflanzungen entlang des Fuß- und Radweges am Graben als Baumreihe	10	-	-

Baumpflanzungen	Ersatz für Baumfällun- gen (St.)	Pflanzungen für Biotop- ausgleich (St.)	Gestaltungs- bäume ohne Kompensa- tionsfunktion (St.)
Alleebaumpflanzungen im WA „Freihaltung“ in Verlänge- rung der geplanten Baumreihe an der Planstraße H	-	-	2
Alleebaumpflanzung an der Straße „Am Elisenpark“ innerhalb des angrenzenden Mischgebiets MI	-	-	4
Alleebaumpflanzungen an der Straße „Am Elisenpark“ innerhalb des angrenzenden Gewerbegebiets GEe, Baufeld 1.1	-	-	3
Alleebaumpflanzung an der Straße „Am Elisenpark“ innerhalb der angrenzenden privaten Grünfläche mit dem Erhaltungsgebot	-	1	
Baumgruppenpflanzungen in der Maßnahmenfläche M 2	4	-	
Baumgruppenpflanzungen in der Maßnahmenfläche M 3	8	-	
Summe	66	20	60
Gesamtsumme	146		

Hinweis:

Die Festsetzungen der Baumpflanzungen auf den Flurstücken 20/594, 20/595 und 20/596 dienen der Gewährleistung der Kompensation der auf diesen Flurstücken bereits genehmigten Bauvorhaben und sind daher in der oben stehenden Tabelle nicht aufgeführt.

Den o.g. Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gem. HzE, Anlage 11, Punkt I.2 u. I.5, eine Wertstufe von 2 zugeordnet (Anlage parkartiger Grünflächen mit heimischen Arten und extensiver Nutzung sowie Neuanlage/Ergänzung von Alleen und Pflanzung von Solitärbäumen in markanter Lage). Der Kompensationswert wird im unteren Bereich der Spanne mit dem Faktor 2,0 angesetzt, da keines der Kompensationskriterien zutrifft (siehe Kap 2.1.2). Lediglich für die dreireihige Abpflanzung der Maßnahmenflächen M 2 und M 3 entlang des geplanten Fuß- und Radweges wird aufgrund ihres höheren zukünftigen Biotopwertes mit 3,5 ein höherer Kompensationsfaktor in Ansatz gebracht. Der Leistungsfaktor der Maßnahmen wird aufgrund ihrer Lage im Geltungsbereich des Bebauungsplans und der damit verbundenen Störwirkungen generell mit dem Faktor 0,5 angesetzt.

Bei der Zuordnung der o.g. Ausgleichsmaßnahmen ist zu beachten, dass die Gehölzpflanzungen im Bereich der mittigen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Park“ ausschließlich der Kompensation von Eingriffen in Biotope mit einer Wertstufe von 0 (wie z.B. die Versiegelung von OVU und PER im bereits bebauten Baufeld GEe3.1 und die Versiegelung von OVD im Baugebiet MI) dienen.

Da mit den o.g. Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans kein vollständiger Biotopausgleich erzielt werden kann, werden zusätzlich externe Ausgleichsmaßnahmen geplant (siehe Karten 3.1 und 3.2). Dabei handelt es sich um die Neuanlage von Wäldern mit einem (gem. Abstimmung mit der UNB) Wiesenanteil von mind. 30 %. Die Wälder sollen in der Gemeinde Wackerow und hier in der Gemarkung Steffenshagen, Flur 1, auf

den Flurstücken 96, neu 97/2 teilw., 98, 100, 101/2, 112 teilw., 207/6 teilw., 208/4, 212/4 teilw., 248 teilw., 249/4 teilw., 253 teilw., 254 teilw. und 274/2 teilw. angelegt werden (siehe nachfolgende Tabelle).

Tabelle 12: Übersicht der Aufforstungsflächen in der Gemarkung Steffenshagen, Flur 1

Teilflächen	Flurstück	Umfang (m²)
Teilfläche 1:	teilw. 112	20.000
Summe:		20.000
Teilfläche 2: (ohne Flächenanteil für den B-Plan Nr. 55, Flächenanteil 18.000 m²)	96	16.920
	teilw. 97/2	7.830
	98	175
	100	6.340
	101/2	1.653
Summe:		32.918
Teilfläche 3:	teilw. 253	25.882
	teilw. 254	3.510
Summe:		29.392
Teilfläche 4:	teilw. 207/6	500
	208/4	15.260
	teilw. 212/4	20.000
	teilw. 248	3.500
	teilw. 249/4	400
	teilw. 274/2	1.000
Summe:		40.660
Gesamtsumme:		122.970

Die geplanten Aufforstungsmaßnahmen können gem. HzE, Anlage 11, Punkt I.1, der Wertstufe 2 zugeordnet werden. Als Kompensationswert wird ein Faktor von 2,0 bzw. von 2,5 für Teilflächen, die sich in landschaftlichen Freiräumen mit einer hohen Wertigkeit befinden, festgesetzt. Die Leistungsfaktoren ergeben sich durch Abstände zu vorhandenen Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen (Kreisstraße VG 4 und Ortslage Steffenshagen); Leistungsfaktor 0,6 bei Abständen bis 50 m, Leistungsfaktor 0,95 bei Abständen zwischen 50 m und 200 m und Leistungsfaktor 1,0 bei Abständen von mehr als 200 m (Festlegung der Leistungsfaktoren entsprechend HzE, Anlage 10, Tabelle 6, Einordnung der Störintensität im unteren Bereich der angegebenen Spannen aufgrund der Kleinflächigkeit der angrenzenden Siedlungsflächen der Ortslage Steffenshagen und der Straßenkategorie Kreisstraße mit nur lokaler Verbindungsfunktion, keine Landes- oder Bundesstraße mit hoher Verkehrsbelegung).

Die Ermittlung des Kompensationswertes der geplanten Kompensationsmaßnahmen ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 13 Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalents (KFÄ) (Planung) der Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahme	Fläche gesamt in m ²	Wertstufe gem. HzE	Kompen- sations- wertzahl	Zuschlag Entsiegelung	Leistungs- faktor	Kompensa- tionsflächen- äquivalent (Bedarf)
Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plangebiets						
M 1: Gelenkte Sukzessionsfläche mit zweischüriger Mahd (Fläche abzgl. Trafo und Wasserbehälter)	5.378,00	2	2,0	0	0,5	5.378,00
M 2: Anlage einer Wiesenfläche mit zweireihiger Gehölzbepflanzung	6.489,00	2	2,0	0	0,5	6.489,00
M 2: Teilfläche mit Entsiegelung	616,00	2	2,0	0,5	0,5	770,00
M 2: Teilfläche mit dreireihiger Gehölzbepflanzung	400,00	2	3,5	0	0,5	700,00
M 3: Anlage einer Wiesenfläche mit zweireihiger Gehölzbepflanzung	6.872,00	2	2,0	0	0,5	6.872,00
M 3: Teilfläche mit dreireihiger Gehölzbepflanzung	220,00	2	3,5	0	0,5	385,00
M 4: Anlage eines Kleingewässers	250,00	2	2,0	0	0,5	250,00
Gehölzpflanzungen auf der mittigen Grünfläche Park, Flächenanteil 10%	453,60	2	2,0	0	0,5	453,60
Gehölzpflanzungen auf der südlichen Grünfläche Park, Flächenanteil 10%	1.307,40	2	2,0	0	0,5	1.307,40
Zwischensumme 1:	21.986,00					22.605,00
Neupflanzung von 20 Einzelbäumen (Flächenbezug 25 m ² /Baum)	500,00	2	2,0	0	0,5	500,00
Zwischensumme 2:	2.000,00					500,00
Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plangebiets (Aufforstungen mit mind. 30% Waldwiesenanteil in der Gemarkung Steffenshagen, Flur 1, Gemeinde Wackerow)						
Teilfläche 1: Flurstück 112 tw.	5.705,00	2	2,0	0	0,6	6.846,00
Teilfläche 1: Flurstück 112 tw.	14.295,00	2	2,0	0	0,95	27.160,50
Teilfläche 2: Flurstücke 96, neu 97/2 tw., 98, 100, 101/2	2.030,00	2	2,0	0	0,95	3.857,00
Teilfläche 2: Flurstücke 96, neu 97/2 tw., 98, 100, 101/2	30.888,00	2	2,0	0	1,0	61.776,00

Kompensationsmaßnahme	Fläche gesamt in m²	Wertstufe gem. HzE	Kompen- sations- wertzahl	Zuschlag Entsiegelung	Leistungs- faktor	Kompensa- tionsflächen- äquivalent (Bedarf)
Teilfläche 3: Flurstücke 253 tw., 254 tw.	3.048,00	2	2,0	0	0,6	3.657,60
Teilfläche 3: Flurstücke 253 tw., 254 tw.	3.780,00	2	2,0	0	0,95	7.182,00
Teilfläche 3: Flurstücke 253 tw., 254 tw.	7.943,00	2	2,5	0	0,95	18.864,63
Teilfläche 3: Flurstücke 253 tw., 254 tw.	14.036,00	2	2,5	0	1,0	35.090,50
Teilfläche 3: Flurstücke 253 tw., 254 tw. (vorhandener Gehölzbestand)	585,00	0	0	0	0	0,00
Teilfläche 4: Flurstücke 207/6 tw., 208/4, 212/4 tw., 248 tw., 249/4 tw., 274/2 tw.	7.350,00	2	2,0	0	0,6	8.820,00
Teilfläche 4: Flurstücke 207/6 tw., 208/4, 212/4 tw., 248 tw., 249/4 tw., 274/2 tw.	15.492,00	2	2,0	0	0,95	29.434,00
Teilfläche 4: Flurstücke 207/6 tw., 208/4, 212/4 tw., 248 tw., 249/4 tw., 274/2 tw.	17.818,00	2	2,5	0	0,95	42.317,75
Zwischensumme 3:	122.970,00					245.006,28
Gesamtsumme:						268.111,78

2.4 Gegenüberstellung der Kompensationsflächenäquivalente Bedarf und Planung

In der folgenden Tabelle 14 werden Bedarf und Planung in Form von Kompensationsflächenäquivalenten gegenübergestellt.

Tabelle 14: Gegenüberstellung von Kompensationsbedarf und -planung

Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf)		Kompensationsflächenäquivalent (Planung)	
Bedarf	221.850,13 KFÄ (m ²)	Planung	268.111,78 KFÄ (m ²)

Dem Bedarf an 221.850,13 KFÄ (m²) Flächenäquivalenten stehen 268.111,78 KFÄ (m²) Flächenäquivalente der Planung gegenüber.

Es besteht damit ein Kompensationsüberschuss in Höhe von 46.261,15 KFÄ (m²), der für die Kompensation anderer Eingriffsvorhaben der Universitäts- und Hansestadt Greifswald genutzt wird.

Der Kompensationsüberschuss umfasst Aufforstungsflächen in der Gemarkung Steffenshagen.

2.5 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für Baumfällungen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 13 sind 46 Baumfällungen geplant.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt gemäß den Vorgaben des Baumschutzkompensationserlasses.

Die anzuwendenden Kompensationsverhältnisse gemäß Baumschutzkompensationserlass sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Tabelle 15: Anzahl der Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzkompensationserlass bezogen auf den Stammumfang des zu fällenden Baumes

Stammumfang des zu fällenden Baumes [cm]	Anzahl der Ersatzpflanzungen bei einer Pflanzgröße der Baumschulqualität Hochstamm StU 16-18 cm
50 - 150	1
> 150 - 250	2
> 250	3

Die folgende Tabelle enthält die Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die geplanten Baumfällungen.

Tabelle 16: Ermittlung der Ersatzpflanzungen für die Fällung von Bäumen

Nr.	Deutscher Name	Botanischer Name	Mehrstämmig	Stamm- durch- messer cm	Stamm- umfang cm	Baum- schutz	Anzahl Ersatz
43	Kirsche	Prunus avium	25/15	40	126	§	1
45	Kirsche	Prunus avium		35	110	§	1
46	Eschenahorn	Acer negundo		15	47		0
47	Weide	Salix caprea	20/10/15	45	141	§	1
48	Weide	Salix alba	20/30/10/20/20	100	314	§	3
49	Kirsche	Prunus avium		30	94		1
50	Weide	Salix caprea	30/40/30	100	314	§	3
51	Weide	Salix spec.	30/40/30	100	314	§	3
52	Mehlbeere	Sorbus aria		10	31		0
53	Kirsche	Prunus avium		20	63		1
54	Kirsche	Prunus avium		10	31		0
55	Weide	Salix caprea		55	173	§	2
56	Eschenahorn	Acer negundo		18	57		1
57	Mehlbeere	Sorbus aria		16	50		1
58	Mehlbeere	Sorbus aria		15	47		0
59	Weide	Salix spec.		50	157	§	2
60	Mehlbeere	Sorbus aria		20	63		1
61	Kirsche	Prunus avium		25	79		1
62	Kirsche	Prunus avium		15	47		0
63	Weide	Salix caprea		60	188	§	2
64	Weide	Salix caprea		40	126	§	1
65	Weide	Salix alba		35	110	§	1
66	Weide	Salix alba		30	94		1
67	Weide	Salix alba		70	220	§	2
68	Weide	Salix alba	40/30/20/20/30/20	180	565	§	3
69	Weide	Salix alba	50/40/20/20/30/30	190	597	§	3
70	Weide	Salix alba		60	188	§	2
71	Weide	Salix alba		40	126	§	1
72	Weide	Salix alba		25	79		1
73	Weide	Salix alba		40	126	§	1
74	Weide	Salix alba		22	69		1
75	Weide	Salix alba		30	94		1
76	Weide	Salix alba		30	94		1
78	Weide	Salix caprea	20/30/30	80	251	§	3
79	Kirsche	Prunus avium	20/20	40	126	§	1
80	Weide	Salix caprea		100	314	§	3
81	Weide	Salix caprea		80	251	§	3
82	Kirsche	Prunus avium		35	110	§	1
83	Kirsche	Prunus avium		18	57		1
84	Weide	Salix caprea		80	251	§	3
85	Esche	Fraxinus excelsior		15	47		0
86	Apfel	Malus spec.		20	63		1
87	Weide	Salix caprea		60	188	§	2
88	Weide	Salix caprea	30/10/20	60	188	§	2
89	Weide	Salix caprea	20/30	50	157	§	2
90	Weide	Salix alba	20/20	40	126	§	1
	Summe						66

Kompensation der Baumfällungen

Im Geltungsbereich des B-Plangebietes erfolgen 146 Laubbaumpflanzungen der Mindestqualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3mal verpflanzt, mit Drahtballierung (siehe Tabelle 11).

Gemäß Baumschutzkompensationserlass besteht nur eine Pflanzpflicht in einem Verhältnis 1:1. Der darüber hinausgehende Kompensationsbedarf kann durch eine Ausgleichszahlung gedeckt werden. Von dem Wahlrecht einer Ausgleichszahlung wird im vorliegenden Fall jedoch kein Gebrauch gemacht.

Von den 146 geplanten Laubbaumpflanzungen werden 66 Pflanzungen als Kompensation für die Fällung von Einzelbäumen angerechnet.

20 weitere Baumpflanzungen dienen dem Biotopausgleich.

Die übrigen 60 Bäume besitzen lediglich eine Gestaltungsfunktion, da für diese Baumpflanzungen keine mind. 12 m² großen Baumscheiben realisiert werden können.

3 Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- 3.1.1 Die öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Spielplatz“ und „Park“ sowie die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ sind als Wiesenfläche mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Gräsern und Kräutern zu gestalten. Zusätzlich sind auf mindestens 10 % der Fläche heimische und standortgerechte Laubgehölze der Mindestqualität Sträucher 60/100 cm und Heister 100/150 m anzupflanzen, wobei Leitungsschutzbereiche von den Gehölzpflanzungen auszusparen sind.

Generell zulässig ist das Aufstellen von Spiel- und Sportgeräten sowie von Bänken und Sitzgruppen, wobei der Waldabstandsbereich von 30 m, gemessen ab der mittleren Traufkante angrenzender Waldflächen, von baulichen Anlagen dauerhaft freizuhalten ist.

- 3.1.2 Im Bereich der südlichen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ sind die Anlage eines Kleinspielfelds in einer Abmessung von 26 m x 15 m für den Spielbetrieb mit 8 Spielern mit einem Abstand von mindestens 40 m zu den Baugrenzen der angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete sowie die Anlage von Fuß- und Radwegen zulässig.

In Verlängerung der Planstraße A 2 ist ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum der Mindestqualität Hochstamm, StU 18/20 cm zu pflanzen (Größe der Baumscheibe mind. 12 m²).

- 3.1.3 Im Bereich der mittigen privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ ist ein Fuß- und Radweg bis zur Straße „Am Elisenpark“ in Fortsetzung des Fuß- und Radweges im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 109 – Fachmarktzentrum Anklamer Landstraße – anzulegen.

Im Bereich der mittigen öffentlichen Grünflächen ist die Anlage eines Fuß- und Radweges zulässig.

- 3.1.4 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ sind als Wiesenflächen mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Gräsern und Kräutern herzustellen.

- 3.1.5 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Begleitgrün“ ist extensiv zu pflegen (max. eine Mahd im Jahr, Mahd nicht vor dem 15.06.). Pflegemaßnahmen im Gehölzbestand, wie z.B. Verjüngungsschnitte, Totholzentfernung und Ausastungen sind nur in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

3.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

3.2.1 Die Maßnahmenfläche M 1 ist bei Erhalt der Fledermausquartiere (ehemaliger Trafo und Wasserbehälter) mit einem mind. 1,80 m hohen Zaun einzuzäunen und als Reptilienhabitat herzustellen. Zu diesem Zweck ist nach einer tiefen Mahd der vorhandene Wurzelfilz aufzubrechen bzw. abzuplaggen und mit einer 15 bis 20 cm starken Sandschicht abzudecken und der Selbstbegrünung zu überlassen, wobei auf den ehemaligen Wasserbehältern der Wurzelfilz zu belassen und nur eine Sandschicht aufzutragen ist. In den Folgejahren ist das Gelände durch eine zweischürige Mahd offenzuhalten (Mahd nicht vor dem 15.06. und im Herbst). Das Mähgut ist abzufahren. Zusätzlich ist auf dem einzuzäunenden Gelände eine 10 m lange, mind. 1,20 m hohe und 1 m breite Trockenmauer mit Versteckplätzen für Reptilien zu errichten.

3.2.2 Die im Bereich der Maßnahmenfläche M 1 vorhandenen sieben Maste mit den 14 witterungsbeständigen Dohlen-Nistkästen sind dauerhaft zu erhalten. Funktionsunfähige Kästen sind zu ersetzen (Montagehöhe mind. 8,00 m, zwei Kästen je Mast).

3.2.3 Die Maßnahmenflächen M 2 und M 3 sind als Wiesenfläche mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus Gräsern und Kräutern anzulegen. Die Maßnahmenfläche M 2 ist alle drei Jahre, die Maßnahmenfläche M 3 einmal jährlich zu mähen (Mahd nicht vor dem 15.06.). Das Mähgut ist abzufahren.

3.2.4 Auf den Maßnahmenflächen M 2 und M 3 ist entlang der Außengrenzen eine mindestens 400 m lange, umlaufende, an der Northwest-, Südwest- und Südostseite zweireihige und an der Nordostseite parallel zum geplanten Fuß- und Radweg dreireihige freiwachsende Hecke anzulegen, die in neun Teilabschnitte zu gliedern ist. Der Abstand zwischen den Reihen beträgt 1,50 m, der Pflanzabstand innerhalb der Reihen 1,00 m. Auf der Maßnahmenfläche M 3 sind außerdem Gehölzgruppen in einem Umfang von 60 m² anzupflanzen. Für die Gehölzpflanzungen im Bereich der Maßnahmenflächen M 2 und M 3 sind standortgerechte und heimische Laubgehölze der Mindestqualität Sträucher, 60/100 cm zu verwenden. Außerdem sind an der Northwestseite der Maßnahmenfläche M 2 vier heimische und standortgerechte Laubbäume der Mindestqualität Hochstamm, StU 18/20 cm, 3xv, DB, zu pflanzen. Die Hecken sind so anzulegen, dass ein effektiver Schutz vor Lichtemissionen aus Richtung der angrenzenden geplanten Bebauung für die vorhandenen Fledermausquartiere erzielt werden kann. Weiterhin sind auf der Maßnahmenfläche M 3 acht heimische und standortgerechte Laubbäume der Mindestqualität Hochstamm, StU 18/20 cm, 3xv, DB, zu pflanzen.

Die Maßnahmenflächen sind mit einem Verbißschutzzaun zu umgeben, der solange vorgehalten wird, bis die Heckenpflanzungen einen ausreichenden Schutz der Maßnahmenflächen vor Zutritt gewährleisten.

- 3.2.5 Auf der Maßnahmenfläche M 4 ist ein mindestens 250 m² großes Kleingewässer mit einer Mindesttiefe von 1,50 m und Böschungsneigungen von 1:3 bis 1:5 anzulegen.
- 3.2.6 Die Maßnahmenflächen M 1 bis M 4 sind zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion von faunistischen Lebensstätten vor Beginn der Baufeldberäumung herzustellen.
- 3.2.7 Der Gehölzbestand der Maßnahmenfläche M 5 ist aufzulichten und einer gelenkten Sukzession zu überlassen, wobei dauerhaft ein Bestockungsgrad unter 0,5 zu gewährleisten ist.
- 3.2.8 Um Tötungen, Verletzungen und erhebliche Störungen von Brutvögeln und Laubfröschen zu vermeiden, dürfen Rodungen im Zuge der Baufeldberäumung nur im Zeitraum von Oktober bis März durchgeführt werden.
- 3.2.9 Um Tötungen, Verletzungen und erhebliche Störungen von Amphibien zu vermeiden, sind während der Hauptwanderungszeiten von Amphibien, im Zeitraum September/Oktober und März/April, Amphibienschutzzaune um Baugruben aufzustellen oder es dürfen keine Baugruben angelegt werden.
- 3.2.10 Um Tötungen, Verletzungen und erhebliche Störungen von Reptilien zu vermeiden, dürfen biotopverändernde Maßnahmen (Baufeldfreimachung: Rodung, Mahd, Planierungen etc.) im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung nur im Zeitraum von Oktober bis März durchgeführt werden.

3.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 3.3.1 Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche „Am Elisenpark“ ist eine Allee aus mindestens 46 Laubbäumen anzupflanzen.
- 3.3.2 Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche Planstraße A sind mindestens zwei Laubbäume anzupflanzen (Mindestgröße der Baumscheiben 12 m²).
- 3.3.3 In der privaten Grünfläche ist an der Planstraße G auf dem festgesetzten Standort ein Laubbaum anzupflanzen (Mindestgröße der Baumscheiben 12 m²).
- 3.3.4 Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche Planstraße H ist eine Baumreihe aus mindestens fünf Laubbäumen anzupflanzen.
- 3.3.5 Im Bereich der an der Straße „Am Elisenpark“ gelegenen öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ ist eine Baumreihe aus mindestens 21 Laubbäumen anzupflanzen (Mindestgröße der Baumscheiben 12 m²).

- 3.3.6 Entlang des Fuß- und Radweges in Verlängerung der Straße Am Elisenpark ist auf den angrenzenden Grünflächen eine Allee aus mindestens 38 Laubbäumen anzupflanzen.
- 3.3.7 Entlang des Fuß- und Radweges zwischen der Straße Am Elisenpark und der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist auf den angrenzenden öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ eine Baumreihe aus mindestens zehn Laubbäumen anzupflanzen (Mindestgröße der Baumscheiben 12 m²).
- 3.3.8 Im Wohngebiet WA sind in Verlängerung der geplanten Baumreihe an der Planstraße H zwei Laubbäume anzupflanzen.
- 3.3.9 Im Mischgebiet MI und im Gewerbegebiet GEe1.1 sind entlang der Straße „Am Elisenpark“ auf den festgesetzten Standorten Laubbäume anzupflanzen.
- 3.3.10 In der privaten Grünfläche ist an der Straße „Am Elisenpark“ auf dem festgesetzten Standort ein Laubbaum zu pflanzen.
- 3.3.11 Für die in 10.1 bis 10.10 festgesetzten Laubbaumpflanzungen sind heimische und standortgerechte Laubbaumarten der Mindestqualität, Hochstamm, Alleebaumqualität, StU 18/20 cm, 3xv, DB, Zertifikat „Norddeutsches Tiefland“, zu verwenden.
- 3.3.12 Im Gewerbegebiet GEe 2.2 sind auf dem Flurstück 20/594 sechs heimische und standortgerechte Laubbäume der Mindestqualität Hochstamm, Kronenansatz 1,80 m, Stammumfang 12/14 cm (gemessen in 1,00 m Höhe), 3xv, Zertifikat „Norddeutsches Tiefland“, anzupflanzen. Vorhandene Laubbäume heimischer und standortgerechter Arten können angerechnet werden.
- 3.3.13 Im Gewerbegebiet GEe 2.2 sind auf den Flurstücken 20/595 und 20/596 15 heimische und standortgerechte Laubbäume der Mindestqualität Hochstamm, Kronenansatz 1,80 m, Stammumfang 12/14 cm (gemessen in 1,00 m Höhe), 3xv, Zertifikat „Norddeutsches Tiefland“, anzupflanzen und bei Abgang wertgleich zu ersetzen. Vorhandene Laubbäume heimischer und standortgerechter Arten können angerechnet werden.
- 3.3.14 Die unbebauten Baugrundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. In den Baufeldern WA 1.2 und WA 1.4 sowie WA 2 bis WA 7 sind je angefangene 1.000 m² Baugrundstücksfläche ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum als Hochstamm und 30 m² Sträucher oder und Hecken zu pflanzen.
- 3.3.15 Stellplatzanlagen mit mehr als fünf Stellplätzen, sind durch raumgliedernde Laubbaumpflanzungen zwischen jedem 5. Stellplatz zu unterteilen. Es ist eine geeignete Baumart gem. Pflanzliste anzupflanzen. Die Mindestgröße der unbefestigten Baumscheibe beträgt 8 m².

Darüber hinaus gelten die Regelungen der Stellplatzsatzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald.

3.3.16 Die Wertstoffsammelstelle ist mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen.

3.3.17 Die festgesetzten Pflanzungen im Bereich der Verkehrs- und Grünflächen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Verkehrsflächen herzustellen. Die festgesetzten Pflanzungen auf privaten Grundstücken sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Errichtung der Wohngebäude vorzunehmen.

3.3.18 Die festgesetzten Laubbäume und Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

3.3.19 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Der externe Ausgleich wird durch Aufforstung auf Ackerflächen (Flurstücke 96, 98, 100, 101/2, sowie teilweise Flurstücke 97/2, 112, 207/6, 208/4, 212/4, 248, 249/4, 253, 254 und 274/2. in der Gemarkung Steffenshagen, Flur 1) sichergestellt.

Die Aufforstungsflächen sind verpflanzten Sämlingen standortgerechter Laubbauarten aus anerkannten Forstsaatgutbeständen aus den für Mecklenburg-Vorpommern zugelassenen Herkunftsgebieten zu bepflanzen. Die Auswahl der Laubbaumarten erfolgt auf der Grundlage eines anzufertigenden forstlichen Standortgutachtens. Die Anpflanzung der Laubbaumarten erfolgt in Reihe. Innerhalb der Aufforstungsflächen werden Teilflächen in einem Umfang von mindestens 30 % bezogen auf den Gesamtumfang der Aufforstungsflächen von einer Bepflanzung freigehalten und als naturnahe Wiese angelegt. Zu diesem Zweck wird eine Regiosaatgutmischung aus zertifizierten Herkünften aus dem ostdeutschen Tiefland ausgebracht. An den Außenkanten der Aufforstungsflächen sind Waldmäntel (Mindestbreite 5 m) aus heimischen und standortgerechten Laubholzsträuchern der Mindestqualität verpflanzte Sämlinge, 50/80 cm, und Obstbäumen (alte regionaltypische Sorten und/oder Wildobstgehölze) der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 10/12 cm, 2xv, anzulegen. Die Aufforstungsflächen sind gegenüber Wildverbiss bis zur Erlangung der eigenen Konkurrenzkraft zu schützen. Die Durchführung der Aufforstungsmaßnahmen hat vor der Rodung der im Plangebiet zur Umwandlung vorgesehenen Waldflächen zu erfolgen.

3.4 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

3.4.1 Die im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche „Am Elisenpark“ angepflanzten acht Alleebäume und die zwei im Gewerbegebiet GEe 1.1 in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang wertgleich zu ersetzen.

- 3.4.2 Der in der Pflanzeichung mit einem Erhaltungsgebot festgesetzte Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten.
- 3.4.3 Der in der Pflanzeichung mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichnete Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten. Pflegemaßnahmen, wie z.B. Verjüngungsschnitte, Totholzentfernung und Ausastungen sind nur in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

3.5 Zuordnungsfestsetzungen (§ 135 a und b BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB)

- 3.5.1 Die Ausgleichsmaßnahmen werden gem. § 135b Satz 1 Nr. 4 BauGB entsprechend der Schwere der zu erwartenden Eingriffe den Baugebieten und Erschließungsanlagen zugeordnet.
- 3.5.2 Die Zuordnung der Maßnahmen M 1 bis M 4 (siehe Nr. 3.2), der Gehölzpflanzungen in den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Park“ (siehe Nr. 3.1.1) sowie der externen Ausgleichsmaßnahmen (siehe Nr. 3.3.19) wird wie folgt vorgenommen:

WA 1.2 und 1.4	1,00 %
WA 2.1 bis 2.4	4,14 %
WA 3.1 bis 3.5	20,04 %
WA 4.1 bis 4.5	16,25 %
WA 5.1 bis 5.4, MI, Planstraßen F1 u. F2	12,70 %
WA 6.1 bis 6.2	1,89 %
WA 7.1 bis 7.7	10,04 %
WA „Freihaltung“	0,19 %
GEe 1.1	2,71 %
GEe 1.2	2,48 %
GEe 2.1	0,07 %
GEe 2.2	0,00 %
GEe 3.1	0,19 %
GEe 3.2	2,48 %
Fläche für die Entsorgung	0,02 %
Verkehrsfläche „Am Elisenpark“	3,46 %
Planstraßen A1-2, C, D, E1-7	5,12 %
Planstraße B	0,11 %
Planstraße G	0,31 %
Planstraße H	0,90 %
Planstraße I	0,68 %
Fuß- und Radwege	1,81 %
Mittige öffentliche Grünfläche „Park“	1,29 %

Mittige private Grünfläche „Park“	0,55 %
Südliche öffentliche Grünfläche „Park“	7,34 %
Öffentliche Grünfläche „Spielplatz“	0,39 %
Öffentliche Grünfläche „Verkehrsgrün“	0,44 %
Private Grünfläche „Verkehrsgrün“	0,05 %
Fläche für die Wasserwirtschaft	3,35 %

3.5.3 20 Laubbaumpflanzungen dienen dem Biotopausgleich (siehe Nr. 3.1.2, 3.3.2, 3.3.3, 3.3.5 anteilig und 3.3.10). Die Zuordnung wird wie folgt vorgenommen:

Verkehrsfläche „Am Elisenpark“	15 Laubbaumpflanzungen gem. Nr. 3.3.5
WA 5.1 bis 5.4, MI, Planstr. F1 u. F2	1 Laubbaumpflanzung gem. Nr. 3.3.10
Planstraßen A1-2, C, D, E1-7	2 Laubbaumpflanzungen gem. Nr. 3.3.2
Planstraße G	1 Laubbaumpflanzung gem. Nr. 3.3.3
Südliche öffentliche Grünfläche	1 Laubbaumpflanzung gem. Nr. 3.1.2

3.5.4 66 Laubbaumpflanzungen (siehe Nr. 3.3.5 anteilig, 3.3.6, 3.3.7, und 3.2.4) dienen der Kompensation von Baumfällungen im Plangebiet und werden den jeweiligen Baumfällungen als Ersatzpflanzung zugeordnet.

3.5.5 60 Laubbaumpflanzungen (siehe Nr. 3.3.1, 3.3.4, 3.3.8 und 3.3.9) werden ohne Kompensationsfunktion zur Gestaltung von Verkehrsflächen gepflanzt.

3.5.6 Die Abrechnung wird entsprechend der gültigen Kostenerstattungssatzung nach § 135a bis 135c BauGB der Universitäts- und Hansestadt Greifswald erfolgen.

3.6 Pflanzenlisten

Für die festgesetzten Bepflanzungen wird die Verwendung nachfolgender Baum- und Straucharten empfohlen:

Laubbäume im Bereich der Verkehrsflächen:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Pyrus pyraister</i>	Wildbirne
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere

Laubbäume im Bereich von Stellplatzanlagen:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche

<i>Pyrus pyraster</i>	Wildbirne
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere

Laubbäume im Bereich privater Baugrundstücke:

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Juglans regia</i>	Walnussbaum
<i>Malus</i> in Sorten	Kultur-Apfel
<i>Pyrus</i> in Sorten	Kultur-Birne
<i>Prunus</i> in Sorten	Kultur-Kirsche/Pflaume
<i>Prunus spec.</i>	Zierkirschen
<i>Pyrus pyraster</i>	Holzbirne
<i>Sorbus aucuparia</i>	Gemeine Eberesche

Laubgehölze für freiwachsende Hecken im öffentlichen und privaten Bereich:

Heister:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Gemeine Eberesche

Sträucher:

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i> *	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Ilex aquifolium</i> *	Stechpalme
<i>Ligustrum vulgare</i> *	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Pyrus pyraster</i>	Holzbirne
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i> *	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i> *	Gewöhnlicher Schneeball

Die mit * versehenen Sträucher dürfen nicht im Bereich des Spielplatzes gepflanzt werden, da sie giftig sind.

Laub- und Nadelgehölze für Schnithecken privaten Bereich:

Heister:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Ligustrum vulgare</i> *	Gewöhnlicher Liguster
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Taxus baccata</i> *	Eibe

Die mit * versehenen Gehölze sind giftig.

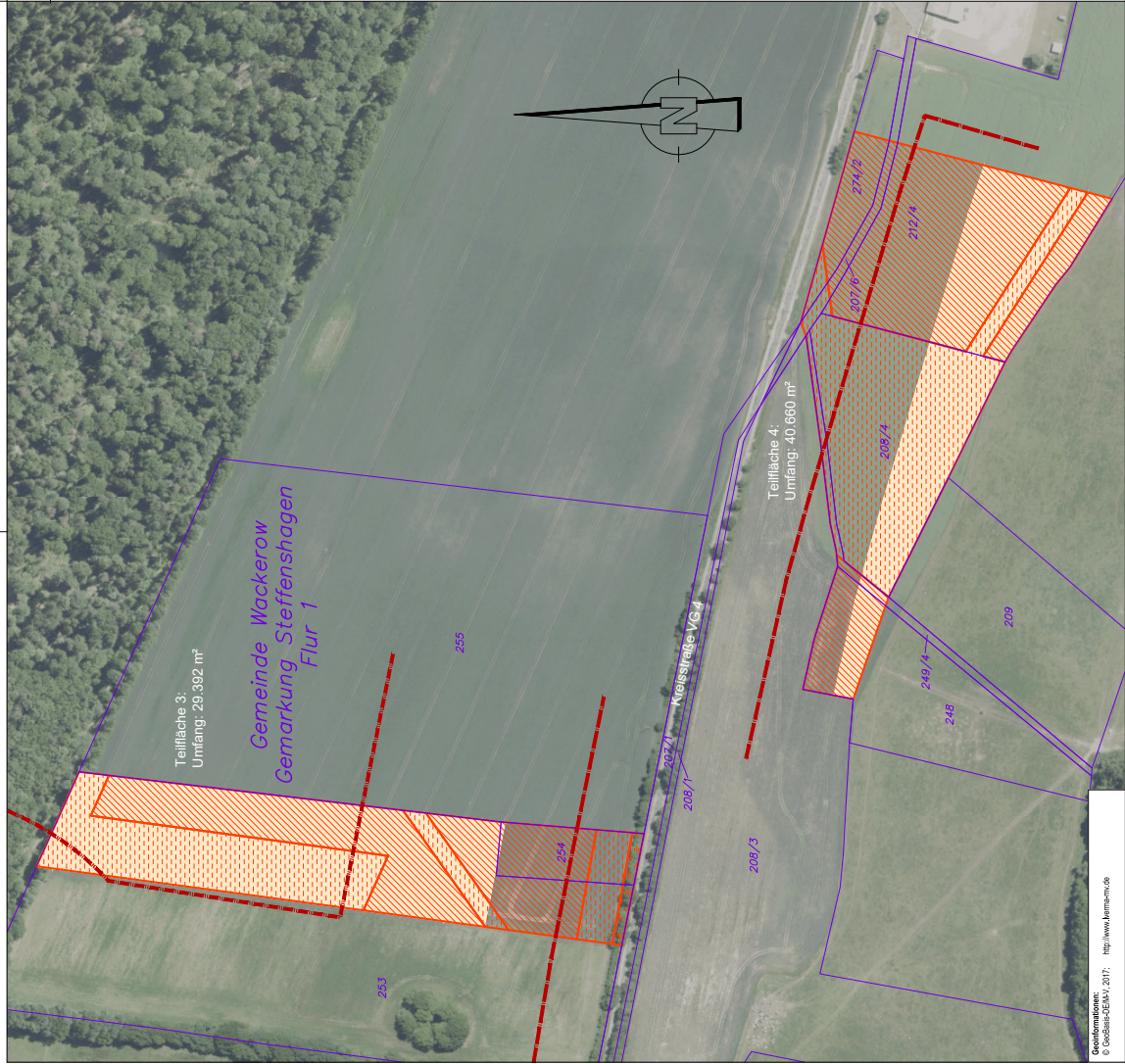
Laubgehölze für die Anlage von Waldmänteln im Bereich der geplanten Aufforstungsflächen:

Heister:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Gemeine Eberesche

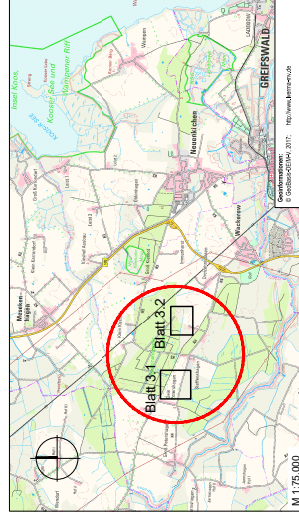
Sträucher:

<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Euonymus europaeus</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Pyrus pyraster</i>	Holzbirne
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder



Legende

- Planung**
- Auffüßungsfläche (Ausgleichsmaßnahme für den B-Plan 13 "Am Eisenpark" der Universitäts- und Hansestadt Greifswald)
 - Wiesfläche (Ausgleichsmaßnahme für den B-Plan 13 "Am Eisenpark" der Universitäts- und Hansestadt Greifswald)
 - vorhandener Gehölzbestand
- Sonstiges**
- Digitalisierte Flurstücksgränze - nur zur Information!
 - Flurstücksnummer
 - 50 m-Abstandsline zu Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen
 - 200 m-Abstandsline zu Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen
 - Landschaftlicher Freiraum hoher Wertigkeit



Index	Datum	Gemeldet	Akt der Änderung	Geprüft

Greifswald Universitäts- und Hansestadt Greifswald

UnwelPlan GmbH Stralsund
Thünen-Damm 2 · 18457 Stralsund · Tel. 03831 61066-0 · Fax 49 3831 61066-1
Aufsichtsstelle · 18457 Stralsund · Tel. 03831 61066-2 · Fax 49 3831 61066-3
info@unwelplan.de · www.unwelplan.de

Projekt	Bebauungsplan Nr. 13 "Am Eisenpark"		Lageplan der externen Ausgleichsflächen	
	Blatt-Nr.: 3.1	Blatt-Nr.: 3.2	Blatt-Nr.: 3.3	Blatt-Nr.: 3.4
Phase	entworfen		geprüft	
	2020.1.00		2020.1.00	
Prüfung	Prüfung		Prüfung	
	2020.1.00		2020.1.00	
Prüfung	Prüfung		Prüfung	
	2020.1.00		2020.1.00	

