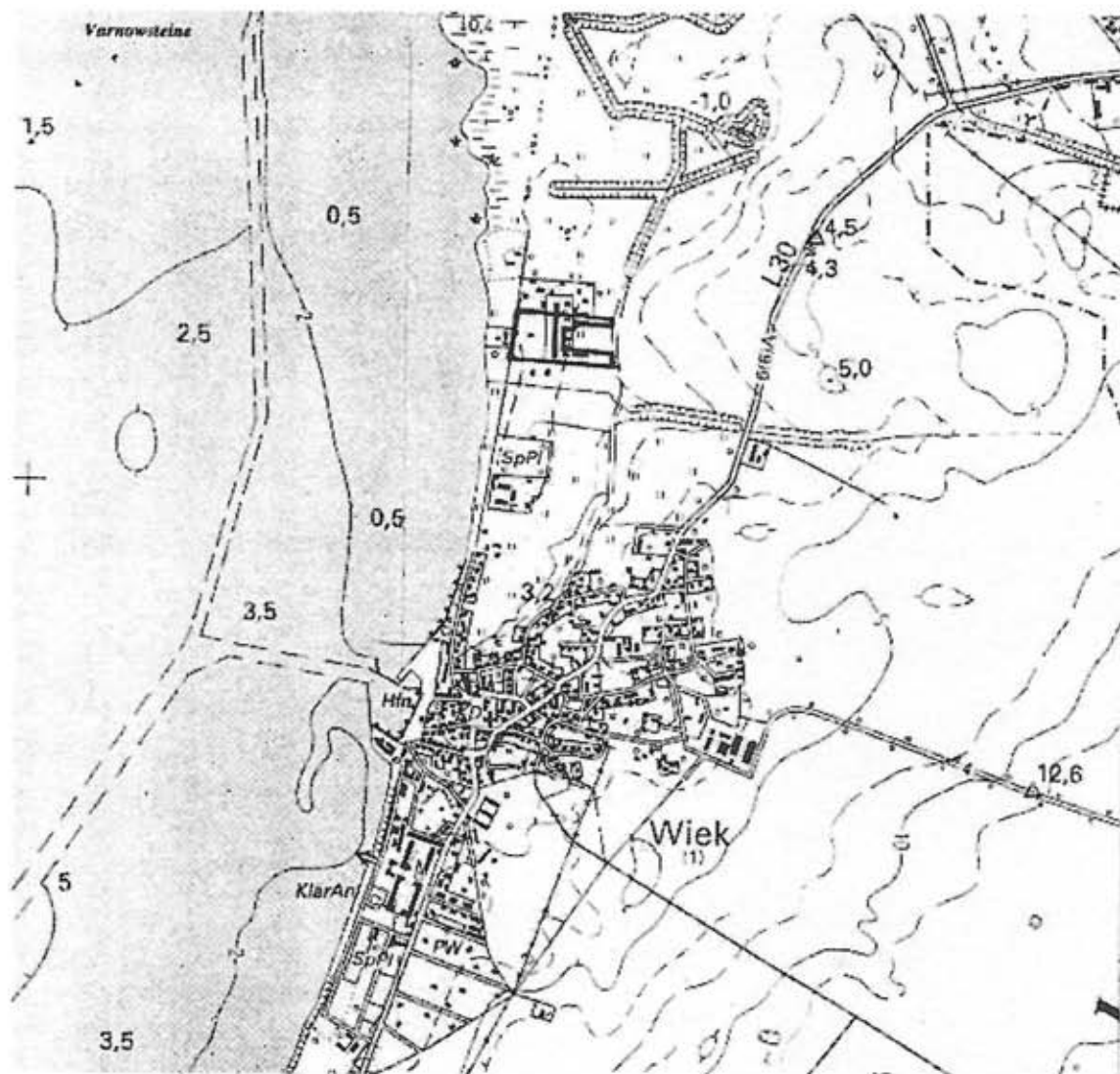


Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Wiek „Kükenhagen“

75
(mit 20 Seiten)
+ 2 Seiten
allg. Vorprüfung

ÜBERSICHTSPLAN

1 : 20.000



BÜRO BLAU

Beratung und Planung für
Stadt und Landschaft

Dipl. Ing.
Ingrid Lankenau
Badenstraße 9
18439 Stralsund
Tel 03831 - 70 34 43
Fax 03831 - 70 34 44
stralsund@buero blau.de

Inhaltsverzeichnis

1	ANLAß UND ERFORDERNIS DER GRÜNORDNUNGSPLANUNG.....	2
2	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	LAGE DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES SOWIE NÜTZUNGEN IM GEBIET UND IN DER UMGEBUNG	2
2.2	BESCHREIBUNG DES VORHABENS, AUFGABENSTELLUNG UND VORGEHENSWEISE.....	2
2.3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	2
2.4	NATURRÄUMLICHE GLIEDERUNG UND SCHUTZWÜRDIGKEIT	3
3	BESTANDSERHEBUNG	3
3.1	ERMITTLUNG DES BEURTEILUNGSRAUMES.....	3
3.2	LANDSCHAFTSBILD	3
3.3	BODEN UND WASSERHAUSHALT.....	4
3.4	KLIMA / LUFT / LÄRM	4
3.5	ARTEN- UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN	4
3.5.1	BESCHREIBUNG DER BIOTOPTYPEN MIT BAUMARTENERFASSUNG.....	5
3.5.2	BEWERTUNG ARTEN UND LEBENSRAUME	8
4	ANFORDERUNGEN AN DIE PLANUNG	9
4.1	FORDERUNGEN AUS SICHT DER GRÜNORDNUNG AN DIE SPÄTERE BEBAUUNGSPLANUNG.....	9
4.1.1	ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZ.....	9
4.1.2	ABIOTISCHER NATURHAUSHALT	9
4.1.3	LANDSCHAFTSBILD	9
4.2	EMPFEHLUNGEN FÜR DIE GEHÖLZVERWENDUNG.....	10
5	ERMITTLUNG DES KOMPENSATIONSBEDARFES	11
5.1	ANRECHNUNG DER VERSIEGELUNGSFAKTOREN	11
5.2	FREIRAUMBEEINTRÄCHTIGUNGSGRAD UND WIRKZONE	11
5.3	EINGRIFFSBILANZIERUNG	11
5.4	AUSGLEICHSBILANZIERUNG.....	15

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Bewertungsübersicht für den Arten- und Biotopschutz	8
Abb. 2:	Für Ferienhausgärten geeignete Baumarten.....	10
Abb. 3:	Geeignete Stellplatzbäume	10
Abb. 4:	Als standortheimisch geltende Gehölze für die Anpflanzung einer Feldhecke.....	10
Tab. 5:	Ermittlung des prozentualen Anteils am Totalverlust	11
Tab. 6a:	Eingriffsbilanzierung; Totalverlust bei Vollversiegelung	12
Tab. 6b:	Eingriffsbilanzierung; Totalverlust bei Teilversiegelung	13
Tab. 6c:	Eingriffsbilanzierung; Funktionsverlust	14
Tab. 7:	Quantitative Bewertung der Kompensationsmaßnahmen	15

Anlage

Anlage 1: Baumkartierung und Bewertung
 Anlage 2: UVP-Vorprüfung des Einzelfalls

Kartenverzeichnis

Plan 1: Biotoptypenbestand
 Plan 2: Maßnahmenplan

Datum: 02.12.2002

1 Anlaß und Erfordernis der Grünordnungsplanung

Im Rahmen ihrer Abwägungspflicht hat die Gemeinde Wiek zu prüfen, ob Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 BNatSchG zu vermeiden und wie die nicht vermeidbaren Eingriffe zu minimieren, auszugleichen bzw. zu ersetzen sind. Eingriffe im Sinne des Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Zur ausreichenden Berücksichtigung und fundierten Abwägung der Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die Aufstellung eines Grünordnungsplanes erforderlich.

Nicht vermeidbare Eingriffe sollen innerhalb des Bebauungsplangebietes kompensiert werden.

In dem zu untersuchenden ca. 2,7 ha großen Gebiet soll eine Ferienhausanlage entstehen und ein Wohngebiet langfristig in seiner Nutzung gesichert werden. Das Gelände ist teilweise mit dichtem Gehölzbestand versehen. Der Grünordnungsplan soll den Erhalt des schutzwürdigen Grünbestandes sicherstellen und Ausgleichsmöglichkeiten für den Eingriff durch die Bebauung aufzeigen.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Lage des Untersuchungsgebietes sowie Nutzungen im Gebiet und in der Umgebung

Das Untersuchungsgebiet des Grünordnungsplanes umfaßt mehrere zur Zeit als Wochenenddomizil genutzte Einzelgrundstücke, ein in Wohnnutzung befindliches Gebäude sowie eine östlich angrenzenden Grünlandfläche (vgl. Bestandsplan, Karte 1).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze des als Ferienanlage genutzten Areals der BEWAG Berlin
- im Westen durch die Straße „Strandpromenade/ Straße der Jugend“
- im Süden durch die Zufahrtsstraße der Reihenhausbauung
- im Osten durch die Grünlandflächen begleitet von einer Feldhecke

2.2 Beschreibung des Vorhabens, Aufgabenstellung und Vorgehensweise

Das Wohngebiet im östlichen Bereich soll städtebaulich geordnet und die Erschließung gesichert werden. Die zu Wohnungen umgebaute Baracke bleibt nicht erhalten, sondern wird über freistehende Einfamilienhäuser ersetzt.

Im Norden stehen die Ferienhäuser einzeln in Reihen, im Süden werden sie um einen Gemeinschaftshof gruppiert.

Im städtebaulichen Entwurf wurde auf die Erhaltung möglichst vieler Gehölzstrukturen hingewirkt. Die Ferienhausgebiete wie das Wohngebiet stellen dennoch einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Zur Bilanzierung von Eingriffs-, Ausgleichs- und Ersatzflächen werden die Hinweise zur Eingriffsregelung des Landes Mecklenburg-Vorpommern herangezogen. Es dient als standardisierte Bewertungs- und Bemessungsgrundlage für die Bestimmung von Eingriffen und für die Ermittlung der Flächengrößen für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen. Das Modell ersetzt aber notwendige Belege und Beschreibungen nicht, d.h. eine verbal-argumentative Auseinandersetzung im Zuge der Eingriffsregelung ist weiterhin erforderlich.

2.3 Übergeordnete Planungen

Das Regionale Raumordnungsprogramm Vorpommern weist die Halbinsel Wittow als Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege sowie als Tourismusschwerpunktraum aus. Das Untersuchungsgebiet selbst ist von diesen Ausweisungen ausgespart. Auch die Ausweisung als Siedlungsfläche liegt nicht über dem Plangebiet.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiek stellt das Bebauungsplangebiet überwiegend als Sondergebiet Ferienhäuser dar. Ein ehemaliges Stallgebäude, welches zu Wohnungen ausgebaut wurde, ist mit seiner Umgebung als Wohngebiet dargestellt. Das angrenzende Grünland sowie mit Gehölzen bestandene Bereiche sind als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Die Darstellungen der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind mit dem Landschaftsplan der Gemeinde Wiek abgestimmt.

2.4 Naturräumliche Gliederung und Schutzwürdigkeit

Die Gemeinde Wiek ist innerhalb des zur Großlandschaft „Nördliches Insel- und Boddengebiet“ zählenden Landschaftsraumes „Nordrügen“ gelegen¹.

Die naturräumliche Gliederung gibt Hinweise auf die heutige potentiell natürliche Vegetation, d.h. das Klimaxstadium der sich unter den heutigen Standortbedingungen entwickelnden Vegetation bei Unterlassung von weiteren Eingriffen des Menschen. Es würden sich Waldgesellschaften ausbilden. Im Plangebiet wäre die heutige potentiell natürliche Vegetation subatlantischer Buchenmischwald des Übergangsbereiches².

Die Schutzwürdigkeit hinsichtlich Arten und Lebensraum wird mit der geringsten Stufe als gering bis mittel eingestuft³, die hinsichtlich Landschaftsbild zwei Stufen höher als hoch bis sehr hoch⁴ und die des Bodens mit mittel bis hoch⁵ bei jeweils vierstufiger Bewertung.

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des 200 m breiten Küstenschutzstreifens. Gemäß § 19 Abs. 1 LNatG M-V dürfen bauliche Anlagen innerhalb dieses Streifens nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Dieses Bauverbot gilt nicht für baulichen Anlagen, die aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes errichtet oder wesentlich geändert werden oder für die im Bereich von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nach § 34 BauGB ein Anspruch auf Bebauung besteht (§ 19 Abs. 2 Nr. 3 LNatG M-V).

3 Bestandserhebung

Innerhalb der sachbezogenen Kapitel zur Bestandserhebung und Bewertung werden qualitative Beschreibungen gegeben. Den Aussagen zum abiotischen Naturhaushalt liegen teilweise nur großräumige Beschreibungen und Karten im Maßstab 1 : 25.000 und kleiner zugrunde. Die Aussagen können hierfür räumlich nur unscharf abgegrenzt werden.

3.1 Ermittlung des Beurteilungsraumes

Das Untersuchungsgebiet umfaßt die Eingriffsfläche, die gleichgesetzt wird mit dem Sondergebiet und dem Wohngebiet sowie potentielle Flächen für Ersatzmaßnahmen unmittelbar angrenzend an das Sondergebiet.

Das Sondergebiet ist in Teilen mit Windschutzpflanzungen umgeben, die teilweise erhalten bleiben sollen. Die Ferienhäuser sind hinter diesen Pflanzungen sichtgeschützt. Eingriffe in das Landschaftsbild mit entsprechender Fernwirkung sind auch aufgrund der Höhenbegrenzung der Gebäude nicht zu erwarten.

3.2 Landschaftsbild

Der Schutz des Landschaftsbildes nach § 8 BNatSchG ist in Zusammenhang mit den in § 1 BNatSchG formulierten Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu sehen; Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft sind nachhaltig zu sichern.

Der Begriff „Landschaftsbild“ umschreibt die subjektive Beurteilung der sinnlich wahrgenommenen Landschaftsgestalt. Im besiedelten Bereich stehen dabei andere Parameter im Vordergrund als in der freien Landschaft. Generell sind die Parameter

- Eigenart,
 - Vielfalt und
 - Naturnähe
- zu betrachten.

Es wird zum einen der Landschaftsbildraum mit seiner Einbindung in die Umgebung und zum anderen die Strukturen innerhalb des Raumes betrachtet.

¹ Gutachtliches Landschaftsprogramm, S. 3 f., nach HURTIG 1957 veränderte Übersichtskarte, Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan

² LAUN 1996: Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan, Karte 2, verändert nach SCAMONI 1964

³ LAUN 1996: Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan, Karte 6

⁴ LAUN 1996: Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan, Karte 8

⁵ LAUN 1996: Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan, Karte 11

Bereiche von hoher Eigenart weisen Strukturen auf, die für das Gebiet charakterisierend und prägend wirken. Sie tragen zum Bedürfnis zur Identifikation bei. Hohe Eigenart ist bedingt durch eine Charakteristik der Landschaft bzw. eines Freiraumes, die sich im Laufe der Zeit herausbildet hat. Dem Grünland, welches die Ferienanlage umgibt, wird ein hoher Eigenartswert zugesprochen. Eingestreute Feldgehölze und Hecken steigern die Vielfalt und unterstützen ein naturnahes Erscheinungsbild. Grünland wird in der Landschaftspotentialanalyse mit hoch bis sehr hoch bezüglich ihrer Schutzwürdigkeit bewertet.⁶ Sie können als Merkzeichen dienen.

Eine deutliche Orientierung bietet der Küstenverlauf. Die das Gebiet erschließende Gemeindefstraße verläuft parallel dazu.

Aufgrund der dichten Eingrünung wird ein Großteil der Gebäude des Ferienhausgebietes vom Boden oder der freien Landschaft aus nicht wesentlich sichtbar sein.

Es führt keine öffentliche Wegeverbindung durch das Gebiet. Die zur Beschreibung der Biotoptypen unterschiedenen Bereiche zeigen alle keine besonders zu bewertende Charakteristik hinsichtlich des Landschaftsbildes.

3.3 Boden und Wasserhaushalt

Die gesamte Ortslage Wiek liegt gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm innerhalb des Vorranggebietes Trinkwassersicherung.

Im Plangebiet stehen Lehme bzw. Tieflehme der Grundmoräne an. Sie sind Grundwasser bestimmt oder staunhaft.⁷ Die Bodenwertzahlen liegen im Gemeindegebiet von Wiek über 51⁸. Die Lehmböden sind meloriert. Das Grünland wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Untersuchungsgebiet ist die Wasserstufe einheitlich "frisch". Aufgrund der Niederungslage ist der Boden hier anmoorig.

Es kann davon ausgegangen werden, daß der Boden keine besonderen, in der Region seltenen oder untypischen Standortbedingungen für die natürliche Vegetation bietet.

Das nutzbare Grundwasserdargebot liegt zwischen 1.000 und 10.000 m³/d, dies entspricht der Klasse 3. Die Grundwasserneubildungsrate entspricht mit einem Durchschnitt von 5 - 10 % der Klasse 2.⁹

Mit der Bebauung und Versiegelung der Böden wird bei Ableitung des Niederschlagswassers die Verdunstungsrate eingeschränkt und der Direktabfluß erhöht.

3.4 Klima / Luft / Lärm

Die Halbinsel Wittow ist innerhalb der Klimazone des „westlichen Küstenklimas“ gelegen. Die Klimazone umfaßt die Küstenzone westlich der Linie Saßnitz-Bergen-Strelasund-Kummerower/Malchiner Becken.¹⁰ See- und Landwinde bestimmen aufgrund der Küstenlage das Klima.

Der Plangebiet liegt weiterhin in einem Bereich mit einem Jahresmittel der Lufttemperatur von 7,9 bis 8,1°C.¹¹

3.5 Arten- und Lebensgemeinschaften

Eine Biotoptypenkartierung wurde im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes für das Bebauungsplangebiet in der ersten Novemberhälfte 1999 durchgeführt. Die Gehölze hatten das Laub abgeworfen. Die Krautschicht war zurückgezogen, es standen noch die Fruchtstände des Spätsommers. Im Zuge der Bebauungsplanung wurde die Kartierung im August 2002 wiederholt und hinsichtlich Detailierung und Aktualität überarbeitet.

Ende August 2002 wurde der Baumbestand differenziert aufgenommen. Die Kartierungsübersicht findet sich in der Anlage 1.

⁶ Landschaftspotentialanalyse, Karte 4b: Landschaftsbildpotential, Schutzwürdigkeit.

⁷ Landschaftspotentialanalyse, Karte 1: Naturräumliche Gliederung; Karte 2a: Bodenpotential, Analyse.

⁸ Regionaler Planungsverband Vorpommern 1996: Regionales Raumordnungsprogramm, Karte 6.

⁹ Landschaftspotentialanalyse, Karte 3a: Wasserpotential

¹⁰ LAUN 1996: Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan, S. II-69

¹¹ LAUN 1996: Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan, Karte 14

Die Biotoptypen sind in der Karte 1 eingetragen. Die Biotoptypen wurden nach der „Anleitung für Biotoptypenkartierungen im Gelände Mecklenburg-Vorpommern“¹² benannt und die entsprechende Nummer und der Code hinzugefügt. Die Wasserstufe und die Nährstoffversorgung des Bodens wurden mit Hilfe von Zeigerpflanzen bestimmt. Der Stammumfang der Bäume (U) wurde in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen. Baumhöhe und Alter sind für markante Bäume geschätzt. Die Vitalitätsbewertung in der Anlage 1 ist fünfstufig und wurde nach Augenschein im Gelände vorgenommen.

Das Untersuchungsgebiet der Biotoptypenkartierung umfasst drei Bereiche:

- die Einzelgrundstücke,
- die ausgebaute Baracke mit Reihenhauscharakter und
- die Wiese mit angrenzenden Flächen.

Über die Übersichtskarte des Titelblattes wird die Einbindung in die Landschaft erkennbar. Fauna wurde nicht kartiert.

3.5.1 Beschreibung der Biotoptypen mit Baumartenerfassung

Bereich 1: Einzelgrundstücke

Das größte Privatgrundstück (Ziergarten PGZ) liegt im südwestlichen Teil des Untersuchungsgebietes. Es ist von einer dichten Wind- und Sichtschutzpflanzung umgeben. Im Innern steht auf einer Lichtung ein Wochenendhaus umgeben von einem Ziergarten aus Koniferen und anderen nichtheimischen Gehölzen.

Der Gehölzbewuchs am südlichen Zaun besteht aus einem ca. 8 m breiten Streifen mit überwiegend Sitka-Fichten (*Picea sitchensis*), U: 70-90 cm, H: 10-12 m, A: ca. 20-25 Jahre.

Am östlichen Zaun stehen ca. 20 Bastard-Schwarz-Pappeln, Umfang: 60-180 cm, Höhe: 15-20 m, Alter: 20-25 Jahre. Die Pappeln zeigen teilweise Schädigungen am Stammfuß. Innerhalb des Zaunes schließt sich eine 10-12 m breite in Reihen gepflanzte Sitka-Fichtenhecke an (Maße der Fichten wie an dem östlichen Zaun). Bemerkenswert ist am südlichen Ende der Hecke eine Silber-Weide, U: 100-130 cm, H: 15-20 m, A: 20-25 Jahre.

Biotopbezeichnung: Siedlungshecke mit nicht heimischen Gehölzen (Bäume) PHW

Biotopwert: 0, Kompensationserfordernis: 1,5

Aufgrund der Dichte der Pflanzung und der Größe der Einzelbäume wird der Kompensationswert relativ hoch veranschlagt.

In der nördlichen Abgrenzung besteht ein Baumaufwuchs mit heimischen und nicht heimischen Arten: Die Baumgruppe im östlichen Teil besteht aus 18 Bastard-Schwarz-Pappeln, 9 Espen und 3 Birken (*Betula pendula*), ein „Siedlungsgehölz aus nicht heimischen Baumarten PWY“. Die Bäume erreichen die Mindestanforderungen der Baumschutzverordnung des Landkreises Rügen. Alle anderen ruderal aufgewachsenen Bäume liegen in ihrer Größe unterhalb des Limits, hier ist auch Ahorn vertreten.

Biotopbezeichnung: Siedlungsgehölz mit nicht heimischen Bäume PWY

Biotopwert: 0/1, Kompensationserfordernis: 1

Aufgrund des Anteils an heimischen Arten, der Dichte des natürlichen Aufwuchses und der Größe der Einzelbäume wird der Kompensationswert relativ hoch veranschlagt.

Angrenzend an das Laubbaumgehölz zieht sich die Nadelholzung um das Grundstück.

Biotopbezeichnung: Siedlungshecke mit nicht heimischen Gehölzen (Bäume) PHW

Biotopwert: 0, Kompensationserfordernis: 1 (vgl. oben)

Auch innerhalb der westlichen Abpflanzung dominieren die in Reihen gepflanzten Sitka-Fichten. Richtung Garten sind vermehrt andere Gehölze vorhanden: Kiefern, Birken und Bastard-Schwarz-Pappeln. Alle Bäume sind nach der Baumschutzverordnung des Landkreises Rügen geschützt. Am Zaun ist eine Reihe Eichen gepflanzt.

Biotopbezeichnung: Siedlungshecke mit nicht heimischen Bäume PHW

Biotopwert: 0, Kompensationserfordernis: 1 (vgl. oben)

Biotopbezeichnung: Siedlungshecke mit heimischen Baumarten PHZ

Biotopwert: 1, Kompensationserfordernis: 1,5

¹² Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt und Natur 1998 / Heft 1.

Zwischen dem aufgelassenen Ziergarten und der Straße der Jugend befindet sich ein eingezäuntes Grundstück auf dem stellenweise Schutt abgeladen wurde. Das Grundstück wird ebenso wie die Flurstücke 647 und 644 mit Schafen beweidet. Es stehen auf dem straßenbegleitenden Grundstück mehrere nach der Baumschutzverordnung des Landkreises Rügen geschützte Großbäume:

- 6 Pyramiden-Pappel (*Populus nigra*, 'italica'), U: 130-150 cm, H: 15-18 m, A: 25-30 Jahre.
- 4 Silber-Pappel (*Populus alba*), U: 100-130 cm, H: 12-15 m, A: 25-30 Jahre
- 1 Bastard-Schwarz-Pappel, U: 190 cm, H: 15-18 m, A: 25-30 Jahre
- 1 Silber-Weide, U: 80-100 cm, H: 12-15 m, A: 15-20 Jahre
- 1 Stiel-Eiche, U: 50-70 cm, H: 5-6 m, A: 15-20 Jahre
- 1 Gemeine Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*), U: 50-70 cm, H: 5-6 m, A: 15-20 Jahre.

Die einzelnen Bäume der Flurstücke 647 und 644 unterliegen teilweise nicht dem Schutzstatus der Baumschutzverordnung. Vergleiche hierzu Anlage 1: Baumkartierung mit Bestandsplan. Die Flächen zeigen den Charakter gering genutzter Flächen in Dorfstrukturen. Die innerhalb dieses Biotoptypes stehenden Bäume bleiben erhalten oder werden ersetzt und sind daher nicht in die Bewertung mit einbezogen.

Biotopbezeichnung: Brachfläche der Dorfgebiete OBD 1
Biotopwert: 1, Kompensationserfordernis: 1

Zwischen dem Laubgehölz PWY 2 und dem Ziergarten PGZ befindet sich als eingezäunte Fläche ein Teil des Biotoptyps OBD 1. Dieser wird von einem Jungaufwuchs von Eschen unterteilt. Sie sind daumendick und bilden zusammen ein breites Gebüschband.

Biotopbezeichnung: Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten PHX 1
Biotopwert: 1, Kompensationserfordernis: 1
Aufgrund des jungen Stadiums ist das Kompensationserfordernis gering.

Weiter nördlich befindet sich als schmales Grundstück ein Ziergarten mit intensiv gepflegtem Rasen und wenigen kleinen Bäume und Sträuchern. Eine schützenswerte Vegetation ist nicht vorhanden.

Biotopbezeichnung: Ziergarten PGZ
Biotopwert: 0, Kompensationserfordernis: 0,5
Aufgrund der hohen Pflegeintensität geringes Kompensationserfordernis.

Bereich 2: Ausgebaute Baracke mit Reihenhauscharakter:

Im Bereich 2 befindet sich die mit 10 Wohnungen ausgebaute Baracke (Zeilenbebauung OCZ). Sie wurde aus einem ehemaligen Hühnerstall von der Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft gebaut und diente als Wohnung für die Arbeitskräfte.

Die Freiflächen bestehen aus der Hoffläche zwischen Wohnhaus und Garagen (Abstand 20 m) und den aufgelassenen Hausgärten an der Westseite. Eine schützenswerte Flora wurde nicht gefunden. Die Hoffläche ist mit gepflegtem Rasen bewachsen. Sie ist abgesehen von der Zufahrtsstraße nicht versiegelt.

Biotopbezeichnung: aufgelassener Nutzgarten PGN
Biotopwert: 0, Kompensationserfordernis: 0,9
Aufgrund des inzwischen mehrjährigen Brachestadiums wird der Wert relativ hoch angenommen.

Biotopbezeichnung: Artenarmer Zierrasen (PER 2)
Biotopwert: 0, Kompensationserfordernis: 0,6
Der Rasen wird unregelmäßig gemäht und wird in den Zufahrten zu den Garagen mit Kfz befahren. Mittleres Kompensationserfordernis.

Bereich 3: Wiese und angrenzende Flächen

Die Wiese (Intensivgrünland auf Moorstandort GIO) liegt im östlichen Bereich des Untersuchungsgebietes. Sie ist entwässert und besteht aus einem artenarmen Dauergrünland in intensiver Nutzung mit geringem Kräuteranteil auf degradierten, frischen bis wechselfeuchten Moorböden. Vereinzelt sind Binsen und Seggen weisen auf wechselfeuchte Wasserversorgung hin. Die Wiese bildet den Übergang zur freien Landschaft und ist Teil der „Wieker Weiden“. An ihren Grenzen befinden sich als nach § 20 LNatG M-V geschützte Biotop ein Feldgehölz, eine Feldhecke und ein Schilfröhricht. Letztere Biotop liegen vollständig außerhalb des Plangebietes. Das Feldgehölz geht über die Grenzen des Plangebietes deutlich hinaus.

Biotopbezeichnung: Intensivgrünland auf Moorstandort GIO

Biotopwert: 1, Kompensationserfordernis: 1,5

Der Biotop wird nicht vernichtet, sondern wird aufgewertet.

In östlicher Richtung hinter den Garagen nördlich des Waldes schließt sich eine Fläche mit Schuppen, eingestürzten von Brombeeren überwucherten Stallgebäuden und ungepflegten ehemaligen Wiesen an.

Biotopbezeichnung: Brachfläche der Dorfgebiete OBD 2

Biotopwert: 1, Kompensationserfordernis: 1,5

Aufgrund der abseitigen Lage wird der Wert höher als auf den straßennahen Flächen eingeschätzt.

Die Gehölze werden als gesonderte Biotoptypen erfasst:

Eine Ruine wird von einem Brombeergebüsch überwuchert.

Biotopbezeichnung: Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten PHX 2

Biotopwert: 1, Kompensationserfordernis: 1

Aufgrund der darunter liegenden Ruine wird das Kompensationserfordernis gering bemessen.

Eine Gehölzgruppe mit sechs prägnanten Einzelbäumen (Älterer Einzelbaum BBA) grenzt südlich an die Wiese an. Einige Bäume stehen außerhalb des Geltungsbereiches. Schutz: Baumschutzverordnung des Landkreises Rügen.

Ausstattung:

5 Silberweiden, mehrstämmig, H: 12-14 m, A: 15-20 Jahre.

1 Bastard-Schwarz-Pappel, U: 130 cm, H: 12-14 m, A: 15-20 Jahre.

Biotopbezeichnung: Älterer Einzelbaum BBA

Biotopwert: 4, Kompensationserfordernis: 10

Die Bäume bleiben erhalten.

Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten, Schwarzerlen BFX

Lage: Im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Größeinsgesamt: 600-650 m²

Ausstattung: Ca. 17 Schwarz-Erlen, U: 100-130 cm, H: 12-15 m, A: 40-50 Jahre,

Erlenaufwuchs ist auch vorhanden. Am Rande wachsen einige Hagebutten und Weidensträucher.

Es besteht gesetzlicher Schutz: Ab 100 m² bis 2000 m², wenn das Feldgehölz in der freien Landschaft steht d.h. von drei Seiten von Acker, Grünland oder Brache umgeben ist.

Biotopbezeichnung: Schwarzerlenbestand BFX

Biotopwert: 3, Kompensationserfordernis: 7,5

Das Feldgehölz bleibt mit seinem Schutzstatus erhalten und wird gegenüber dem Baugebiet abgepuffert.

Feldhecke – Strauchhecke BHF

Lage: Am östlichen Rand der Wiese außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Länge: ca. 230 m.

Ausstattung: Die vor ca. 10-12 Jahren angepflanzte Hecke besteht aus Strauchweiden (H: 3-4 m), Schwarz-Erlen (H: 4-5 m) und Weißer Hartriegel (Cornus alba, H: 2-3 m). Die Gehölze sind abschnittsweise gepflanzt. Ein krautiger Saum ist vorhanden.

Gesetzlicher Schutz: Feldhecken sind ab einer Länge von 50 m geschützt und wenn ihr Anteil an heimischen Gehölzen größer als 50 % ist.

Biotopbezeichnung: Strauchhecke BHF

Biotopwert: 3, Kompensationserfordernis: 7

3.5.2 Bewertung Arten und Lebensräume

Zur Lage der Biotoptypen vgl. Karte 1: Biotoptypen - Bestand.

Sämtliche Biotoptypen, welche verloren gehen, erhalten keine zusätzliche Wertsteigerung aufgrund einer Rote-Liste-Einstufung oder eines gesetzlichen Schutzstatus.

Abb. 1: Bewertungsübersicht für den Arten- und Biotopschutz

Verlust an Biotoptypen	Biotop-Nr.	Regenerationsfähigkeit	Biotopwert	Kompensationserfordernis
Gebäude, Überdachungen (OE)	14.4		0	0
Wirtschaftsweg, versiegelt (OVW)	14.7.4		0	0
Wirtschaftsweg, teilversiegelt (OVU 1)	14.7.3		0	0,2
Brachfläche der Dorfgebiete (OBD 1)	14.11.2	1	1	1
Brachfläche der Dorfgebiete (OBD 2)	14.11.2	1	1	1,5
Schafweide, aufgelassener Rasen (PER 1)	13.3.2		0	0,9
Artenarmer Zierrasen (PER 2)	13.3.2		0	0,6
aufgelassener Nutzgarten (PGN)	13.8.3		0	0,9
Ziergarten (PGZ)	13.8.4		0	0,5
Eschenaufwuchs (PHX 1)	13.2.1		0	1
Siedlungsgebüsch, heimische Gehölze (PHX 2)	13.2.1	1	1	1
Siedlungsgehölz, nicht heimische Baumarten (PWY)	13.1.2	-1	1	1,5
Siedlungshecke nicht heimische Gehölze (PHW)	13.2.4		0	1
Siedlungshecke, heimisch Gehölzarten (PHZ)	13.2.3	1	1	1,5
zu erhaltende bzw. weiter zu entwickelnde Biotoptypen				
Älterer Einzelbaum (BBA)	2.7.1	4	4	10
Intensivgrünland auf Moorstandorten GIO	9.3.1		1	1
Feldgehölz, Schwarzerlenbestand (WXA)	1.10.4	3	3	7,5
Feldhecke, Strauchhecke (BHF)	2.3.1	3	3	7

4 Anforderungen an die Planung

4.1 Forderungen aus Sicht der Grünordnung an die spätere Bebauungsplanung

Anhand der Aussagen des Kapitels 3 und der zusammenfassenden Bewertung lassen sich zur Minimierung des Eingriffs eine Anzahl von Forderungen ableiten.

4.1.1 Arten- und Biotopschutz

- Die prägnanten Großbäume sind zu erhalten.
- Die das Ferienhausgebiet umgebenden und durchziehenden Wind- und Sichtschutzpflanzungen sind zumindest in Teilen zu erhalten und zu Gehölzen mit heimischen Bäumen umzubauen.
- Das Grünland sollte extensiv bewirtschaftet werden. Mahd zweimal jährlich. Aushagerung ist aufgrund des anmoorigen Bodens nicht möglich bzw. sinnvoll.
- Eine extensive Grünlandnutzung ist für die jetzige intensive Grünlandnutzung GIO und die Brachflächen der Dorfgebiete OBD vorzusehen. Die Nutzung ist über Bewirtschaftungsverträge mit der unteren Naturschutzbehörde sicher zustellen.
- Die Feldhecke sollte in Richtung Süden zum Wald hin verlängert werden.

4.1.2 Abiotischer Naturhaushalt

- Der Mutterboden ist zu schützen. Vor Baubeginn ist die Oberbodenschicht abzuräumen und innerhalb des Gebietes zwischenzulagern. Nach Abschluß der Bauarbeiten ist sie als Gartenerde wieder zu verteilen.
- Die verzögerte Einleitung des Niederschlagswassers aus den Baugebieten in einen Regenhalte- teich und anschließend in die Vorflut ist zu prüfen.
- Ein Auffangen des Niederschlagswassers in Zisternen zur Brauchwassernutzung und zur Garten- bewässerung ist erwünscht. Eine Ableitung sollte nur über Rigolen erfolgen.
- Das auf den Wegen anfallende Niederschlagswasser sollte in angrenzenden Gehölzstreifen ver- sickert werden.
- Die Versiegelung durch Wege, Zufahrten und Stellplätze ist auf das städtebaulich unbedingt er- forderliche Maß zu begrenzen.

4.1.3 Landschaftsbild

- An der Straße der Jugend ist ein Grünstreifen zwischen den Baugebieten und der Straße von Bebauung freizuhalten.
- Die Planstraße A ist mit Baumpflanzungen zu begleiten.
- Die Brachflächen sollten zu extensiv bewirtschaftetem Grünland umgenutzt werden, um die Müllablagerungen einzudämmen.

4.2 Empfehlungen für die Gehölzverwendung

Für die unterschiedlichen Formen der Bepflanzung innerhalb des Plangebietes werden die nachfolgenden Arten empfohlen:

Abb. 2: Für Ferienhausgärten geeignete Baumarten

Botanischer Name	Deutscher Name	Anmerkung
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	h, k
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel	k
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumenesche	k
<i>Juglans regia</i>	Walnussbaum	m
<i>Malus</i>	Wildapfel und Obstbaum	k
<i>Prunus avium</i>	Kirsche	h, k
<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne und Obstbaum	h, k, m
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere	k
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	k

Anmerkung: k = Kleinbaum, m = Mittelbaum, h = heimisch

Abb. 3: Geeignete Stellplatzbäume

Botanischer Name	Deutscher Name	Anmerkung
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	m, h
<i>Aesculus carnea</i>	Kastanie	h
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	m, h
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel	k, h
<i>Crataegus 'Carrierei'</i>	Weißdorn	k
<i>Populus canescens</i>	Graupappel	m, h

Anmerkung: k = Kleinbaum, m = Mittelbaum, h = heimisch

Abb. 4: Als standortheimisch geltende Gehölze für die Anpflanzung einer Feldhecke

Deutscher Name	Botanischer Name
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselstrauch	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Heckenrose	<i>Rosa corymbifera</i>
Zaunrose	<i>Rosa ruginosa</i>
Filz-Rose	<i>Rosa tomentosa</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

5 Ermittlung des Kompensationsbedarfes

5.1 Anrechnung der Versiegelungsfaktoren

Bei Vollversiegelung erhöht sich das Kompensationserfordernis um den Wertzuschlag 0,5¹³. Die künftig versiegelten Flächen werden daher getrennt von den künftig nicht versiegelten Flächen bewertet. Die Vollversiegelung wird gemäß der festgesetzten Grundflächenzahl bzw. Grundfläche im Wohngebiet und den Sondergebieten sowie der Planstraße mit 11 % veranschlagt (vgl. Tab. 5). Für gering versiegelte Zufahrten etc. wird eine Teilversiegelung mit 15 % veranschlagt und für die übrigen Flächen wird ein Funktionsverlust angenommen.

Tab. 5: Ermittlung des prozentualen Anteils am Totalverlust

Baugebiete und Verkehrsflächen	Gesamt	Totalverlust	Teilver-siegelung	Funktionsverlust
Wohngebiet	5170	1120	794	3256
Sondergebiet SO 1	4120	525	563	3033
Sondergebiet SO 2, GRZ 0,2	5030	905	453	3673
Sondergebiet SO 3	670	75	165	430
südliche Erschließung	592	560	30	2
Wendehammer	215	215	0	0
Planstraße A	533	400	53,3	80
abzüglich bestehender rückzubauender Verkehrsversiegelung	- 460	- 460		
abzüglich bestehender rückzubauender Gebäudeversiegelung	-1829	-1829		
Eingriffsfläche absolut	14041	1511	2056,9	10473
Eingriffsfläche prozentual	100%	11%	15%	75%

5.2 Freiraumbeeinträchtigungsgrad und Wirkzone

Weiterhin ist die Beeinträchtigung von landschaftlichen Freiräumen zu berücksichtigen. Der Bereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines störungsarmen Landschaftsraumes. Die Fläche ist bereits jetzt von der Wohnnutzung und Wochenendhausnutzung beeinträchtigt.

Das Kompensationserfordernis ist aufgrund dieses Umstandes mit einer Vorbelastung in weniger als 50 m Entfernung zu verringern.¹⁴

Aufgrund der Vorbelastungen werden keine Wirkzonen in der Eingriffsbilanzierung herangezogen.

5.3 Eingriffsbilanzierung

Der vollständige Kompensationsbedarf ergibt sich für den Totalverlust und den Funktionsverlust aus folgender multiplikativen Verknüpfung:

Ermittelte Fläche des betroffenen Biotoptyps	Konkretisiertes biotoptypbezogenes X Kompensationserfordernis + Versiegelungsfaktor +- Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Kompensations= flächenäquivalent (Bedarf)
--	--	---

Für die Biotopbeeinträchtigung innerhalb der Wirkzone lautet die multiplikative Verknüpfung:

Ermittelte Fläche des betroffenen Biotoptyps	X Wirkfaktor X Konkretisiertes biotoptypbezogenes Kompensationserfordernis	Kompensations= flächenäquivalent (Bedarf)
--	--	---

Unter Berücksichtigung der bisherigen Ausführungen ergibt sich insgesamt der Sockelbetrag für die multifunktionale Kompensation. Die folgenden Tabellen 6a bis 6c weisen die Wertbilanzierung für den Bedarf aus. Der Wertverlust insgesamt beträgt ca. 8.100 Werteinheiten.

¹³ LUNG 1999: Anlage 10, Tabelle 2

¹⁴ LUNG 1999: Anlage 10, S. 97, Tabelle 4 und 5

Tab. 6a: Eingriffsbilanzierung; Totalverlust bei Vollversiegelung

Biotop- typnr	Fläche des Biototyps	anteilige Fläche bei Vor- belastung* < 50m, gerundet	Wertstufe gemäß Anlage 9	Konkretisiertes biotypbe- zogenes Kompensations- erfordernis	Zuschlag Versiegelung	Freiraum- beeinträch- tigungsgrad	Freiraumbeein- fluss x Wirkungs- faktor	Konkretisiertes biotypbezoge- nes Kompensations- erfordernis + Zuschlag	Kompensations- flächenäquivalent = (Bedarf), gerundet
Totalverlust bei Vollversiegelung									
Gebäude, Überdachungen (OE)	1829	197	0	0	0	0,75	1	-	-
Wirtschaftsweg, versiegelt (OVW)	1154	124	0	0	0	0,75	1	-	-
Wirtschaftsweg, teilversiegelt (OVU 1)	239	26	0	0,2	0,5	0,75	1	0,525	14
Brachfläche der Dorfgebiete, straßennah (OBD 1)	1619	174	1	1	0,5	0,75	1	1,125	196
Brachfläche der Dorfgebiete OBD 2	670	72	1	1,5	0,5	0,75	1	1,500	108
Schatfweide, aufgelassener Rasen (PER 1)	2155	232	0	0,9	0,5	0,75	1	1,050	244
Artenarmer Zierrasen (PER 2)	2515	271	0	0,6	0,5	0,75	1	0,825	224
aufgelassener Nutzgarten (PGN)	1676	180	0	0,9	0,5	0,75	1	1,050	189
Ziergarten (PGZ)	1315	141	0	0,5	0,5	0,75	1	0,750	106
Eschenaufwuchs (PHX 1)	277	30	1	1	0,5	0,75	1	1,125	34
Siedlungsgebüsch, heimische Gehölze (PHX 2)	465	50	1	1	0,5	0,75	1	1,125	56
Siedlungsgehölz, nichtheimisch Baumarten (PWY)	180	19	1	1,5	0,5	0,75	1	1,500	29
Nadelholz, Siedlungshecke nicht heimisch (PHW)	1516	163	0	1	0,5	0,75	1	1,125	183
Siedlungshecke, heimische Gehölzarten (PHZ)	720	77	1	1,5	0,5	0,75	1	1,500	116
Gesamt	16330	1757							1.171

* Vorbelastung Wohnbebauung, Straße der Jugend, Wochenendhaus

Tab. 6b: Eingriffsbilanzierung: Totalverlust bei Teilversiegelung

Biotop- typen-Nr.	Fläche des Biototyps	Fläche des gerundeter Wert	Wertstufe gemäß Anlage 9	Konkretisiertes biotypbezogenes Kompensations- erfordernis + Zuschlag		Freiraum- beeinträch- tigungsgrad	Freiraum- beeinträch- tigungsgrad x Freiraum- beeinträch- tigungsgrad Wirkungs- faktor	Kompensations- flächenäquivalent = (Bedarf), gerundet
				Kompensations- erfordernis	Zuschlag			
Totalverlust bei Teilversiegelung								
Gebäude, Überdachungen (OE)	1829	268	0	0	0,75	0	0	0
Wirtschaftsweg, versiegelt (OVW)	1154	169	0	0	0,75	0	0	0
Wirtschaftsweg, teilversiegelt (OVU 1)	239	35	0	0,2	0,75	0,525	0,525	18
Brachfläche der Dorfgebiete, straßennah (OBD 1)	1619	237	1	1	0,75	1,125	1,125	267
Brachfläche der Dorfgebiete OBD 2	670	98	1	1,5	0,75	1,5	1,5	147
Schafweide, aufgelassener Rasen (PER 1)	2155	316	0	0,9	0,75	1,05	1,05	332
Artenarmer Zierrasen (PER 2)	2515	368	0	0,6	0,75	0,825	0,825	304
aufgelassener Nutzgarten (PGN)	1676	246	0	0,9	0,75	1,05	1,05	258
Ziergarten (PGZ)	1315	193	0	0,5	0,75	0,75	0,75	145
Eschenaufwuchs (PHX 1)	277	41	1	1	0,75	1,125	1,125	46
Siedlungsgebüsch, heimische Gehölze (PHX 2)	465	68	1	1	0,75	1,125	1,125	77
Siedlungsgehölz, nichtheimisch Baumarten (PWY)	180	26	1	1,5	0,75	1,5	1,5	39
Nadelholz, Siedlungshecke nicht heimisch (PHW)	1516	222	0	1	0,75	1,125	1,125	250
Siedlungshecke, heimische Gehölzarten (PHZ)	720	105	1	1,5	0,75	1,5	1,5	158
Gesamt	16330	2392						1.594

* Vorbelastung Wohnbebauung, Straße der Jugend, Wochenendhaus

Tab. 6c: Eingriffsbilanzierung; Funktionsverlust

Funktionsverlust	Biotop- typnr	Fläche mit Funktionsver- lust	anteilige Fläche bei Vor- belastung* < 50m, gerundet	Wertstufe gemäß Anlage 9	Konkretisiertes biotypbe- zogenes Kompen- sations-er- fordernis	Zuschlag Ver- siegelung	Freiraum- beeinträch- tigungsgrad	biotypbezoge- nes Kompen- sations- erfordernis x Freiraumbeein- trächtigungsgrad	Wirkungs- faktor	Kompensations- flächenäquivalent = (Bedarf) gerundet
Gebäude, Überdachungen (OE)	14.4	1829	1364	0	0		0,75	-	1	-
Wirtschaftsweg, versiegelt (OVV)	14.7.4	1154	861	0	0		0,75	-	1	-
Wirtschaftsweg, teilversiegelt (OVU 1)	14.7.3	239	178	0	0,2		0,75	0,150	1	21
Brachfläche der Dorfgebiete, straßennah (OBD 1)	14.11.2	1619	1208	1	1		0,75	0,750	1	725
Brachfläche der Dorfgebiete OBD 2	14.11.2	670	500	1	1,5		0,75	1,125	1	450
Schafweide, aufgelassener Rasen (PER 1)	13.3.2	2155	1607	0	0,9		0,75	0,675	1	868
Artenarmer Zierrasen (PER 2)	13.3.2	2515	1876	0	0,6		0,75	0,450	1	675
aufgelassener Nutzgarten (PGN)	13.8.3	1676	1250	0	0,9		0,75	0,675	1	675
Ziergarten (PGZ)	13.8.4	1315	981	0	0,5		0,75	0,375	1	294
Eschenaufwuchs (PHX 1)	13.2.1	277	207	1	1		0,75	0,750	1	124
Siedlungsgebüsch, heimische Gehölze (PHX 2)	13.2.1	465	347	1	1		0,75	0,750	1	208
Siedlungsgehölz, nichtheimisch Baumarten (PWY)	13.1.2	180	134	1	1,5		0,75	1,125	1	121
Nadelholz, Siedlungshecke nicht heimisch (PHW)	13.2.4	1516	1131	0	1		0,75	0,750	1	679
Siedlungshecke, heimische Gehölzarten (PHZ)	13.2.3	720	537	1	1,5		0,75	1,125	1	483
Gesamt		16330	12181							
Eingriffsfläche			16330							5.323

* Vorbelastung Wohnbebauung, Straße der Jugend, Wochenendhaus

5.4 Ausgleichsbilanzierung

Die Kompensationsmaßnahmen werden mit dem Wert der nach Anlage 11 angegebenen Wertstufen angenommen.¹ Aufgrund der Vielfältigkeit der entstehenden Strukturen in Verbindung zu der umgebenden Landschaft werden eine Vielzahl von Zielarten des Naturschutzes der Vogel-, Amphibien- und Insektenwelt gefördert.

Teile der Kompensationsmaßnahmen entstehen auf zuvor versiegelten Flächen. Es wird für diese Kompensationsflächen ein Kompensationswert von 0,5 Werteinheiten höher als der nach Anlage 11 eingestufte Wert angenommen.²

Die Kompensationsflächen liegen am Rande und teilweise zwischen den Baugebieten. Hier kommt daher in Teilen nicht der 100%ige Wirkungsfaktor zur Anrechnung. Die Maßnahmen sind in der Tabelle 7 quantitativ bewertet.

Tab. 7: Quantitative Bewertung der Kompensationsmaßnahmen

Kompensation	Fläche	Wertstufe	Absatz gemäß Anlage 11	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent
MF 1, Anlage von naturnahen Wiesen, Baumpflanzung	1517	2	I.6, I.3	0,5	0,6	455
MF 2, Anlage von naturnahen Wiesen	748	2	I.6	1,5	0,6	673
MF 3, Anlage von naturnahen Wiesen	1134	1	I.6	1	1	1.134
MF 4, Anlage von naturnahen Wiesen, Herstellung von Regenrückhaltegewässern	3922	2	I.6, III.1	1,2	0,8	3.765
Zuschlag für Entsiegelung	250		I.6, IV.1	1,5	0,8	300
MF 5, Anlage von naturnahen Wiesen	664	1,5	I.5	1,5	0,7	697
Zuschlag für Entsiegelung	105		IV 1	2	0,7	147
MF 6, Anlage von naturnahen Wiesen	482	1	I.5	1,5	0,6	434
Zuschlag für Entsiegelung	96		I.5, IV 1	2	0,6	115
AF 1, Verlängerung einer Feldhecke	467	1	I.4	2	0,8	747
AF 2 innerhalb SO 2	340	1	I.4	1,5	0,5	255
EF 1, Umbau der Pappelholzanteile	372	1	I.3	1	0,5	186
EF 2, Umbau einer Nadelholzung	298	1	I.3	1	0,5	149
EF 3, Umbau einer Nadelholzung	961	1	I.3	1	0,5	481
Verkehrsbäume	200	1	I.5	1	0,5	100
Gesamt						9.638

Einem Wertverlust von ca. 8.100 Werteinheiten steht ein wesentlich höherer Kompensationswert gegenüber. Die Kompensationsflächen sollen den unterschiedlichen Grundstücken der Baugebiete zugeordnet werden. Der überzählige Wertgewinn soll bei späteren Eingriffen durch Vorhaben der Grundstückseigentümer auf anderen Flurstücken in Anrechnung gebracht werden.

Der Eingriff gilt als vollständig ausgeglichen.

¹ LUNG 1999: Anlage 11, S. 110

² LUNG 1999, Anlage 11, S. 112

Anlage 1 - Baumkartierung

Baum Nr.	Baum erhalt	Baumart		Stamm- umfang [in cm]	Stamm- anzahl	Vitalität
		Botanischer Name	Deutscher Name			
1.		Populus spec.	Pappel	200	1	3
2.	X	Fraxinus excelsior	Esche	30	1	1
3.		Populus alba	Silberpappel	33	7	4; abgesägt in 3m Höhe
4.	X	Crataegus monogyna	Weißdorn	60; 60; 50	1	1
5.		Populus spec.	Pappel	145	1	3
6.		Populus spec.	Pappel	125	1	2-3
7.	X	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	45	1	2; Blatt???
8.	X	Quercus robur	Eichenreihe	< 50	1	nicht geschützt
9.		Populus spec.'	Pappel	100	1	1-2
10.		Populus spec.'	Pappel	122	1	3
11.		Populus spec.'	Pappel	132	1	3
12.	X	Betula pendula	Birke	65	1	1
13.		Salix spec.'	Weide	95	1	2
14.		Betula pendula	Birke	66	1	4; stark beschädigt
15.		Larix decidua	Europ. Lärche	75	1	3
16.		Magnolia spec.	Magnolie	45; 55; 42	3	3; Stamm- schaden
17.	X	Taxus spec.	Eibe			1; bedrängt & einseitig Ri. Ost
18.		Picea abies	Rotfichte	55	1	2-3; Spitze aus- gebrochen
19.		Larix decidua	Europ. Lärche	95	1	2-3
20.		Picea omorika	Serbische Fichte	70	1	3
21.		Picea omorika	Serbische Fichte	70	1	2-3
22.		Picea omorika	Serbische Fichte	51	1	3
23.		Picea omorika	Serbische Fichte	59	1	3
24.		??			1	
25.	X	Metasequoia glyptostrobiodes ?	Sumpfyzypresse	50	1	3-4
26.		Picea pungens 'Glauca'	Blaufichte	75	1	3
27.		Picea omorika	Serbische Fichte	75	1	2
28.		Larix decidua	Lärche	75	1	3
29.	X	Abies procera	Edeltanne	105	1	1
30.	X	Picea omorika	Serbische Fichte	145	1	1
31.	X	Metasequoia glyptostrobiodes	Sumpfyzypresse	144	1	1
32.		Picea sitchensis	Sitkafichte	135	1	2-3
33.		Picea sitchensis	Sitkafichte	90	1	2
34.		Picea sitchensis	Sitkafichte	95	1	2-3
35.		Picea sitchensis	Sitkafichte	110	1	2-3
36.		Pseudotsuga menziesii	Douglasie	120	1	2-3
37.		Picea sitchensis	Sitkafichte	95	1	3
38.		Picea omorica	Serbische Fichte	65	1	2-3

Anlage 1 zum Grünordnungsplan

Anlage 1 - Baumkartierung

Baum Nr.	Baum erhalt	Baumart		Stamm- umfang [In cm]	Stamm- anzahl	Vitalität
		Botanischer Name	Deutscher Name			
39.		<i>Picea sitchensis</i>	Sitkafichte	95	1	3
40.		<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	45; 40; 40	3	1; bedrängt
41.		<i>Aesculus hippocastanum</i>	Roßkastanie	50; 50	2	2; bedrängt
42.		<i>Aesculus hippocastanum</i>	Roßkastanie	50; 50; 35	3	2
43.		<i>Abies</i>	Tanne	75	1	4
44.		<i>Abies</i>	Tanne	105	1	1
45.		<i>Salix spec.</i>	Weide	220	1	3
46.		<i>Populus spec.</i>	Pappel	110	1	3
47.		<i>Quercus rubra</i>	Roteiche	55	1	2
48.		<i>Aesculus hippocastanum</i>	Roßkastanie	40; 60; 55	3	2
49.	X	<i>Aesculus hippocastanum</i>	Roßkastanie	62	1	2
50.		<i>Populus alba</i>	Silberpappel	65	1	3
51.		<i>Aesculus hippocastanum</i>	Roßkastanie	55	1	3; bedrängt
52.		<i>Populus spec.</i>	Pappel	75	1	5
53.		<i>Populus spec.</i>	Pappel	115	1	3
54.		<i>Populus spec.</i>	Pappel	130	1	3
55.		<i>Populus spec.</i>	Pappel	200	1	4; Stamm- schaden
56.		<i>Populus spec.</i>	Pappel	145	1	3
57.		<i>Populus spec.</i>	Pappel	145	1	3
58.		<i>Populus spec.</i>	Pappel	145	1	3
59.		<i>Populus spec.</i>	Pappel	140	1	3
60.		<i>Populus spec.</i>	Pappel	140	1	3
61.		<i>Populus spec.</i>	Pappel	95	1	2
62.		<i>Populus spec.</i>	Pappel	130	1	3
63.		<i>Populus spec.</i>	Pappel	55	1	5
64.		<i>Populus spec.</i>	Pappel	110	1	3
65.		<i>Populus spec.</i>	Pappel	125	1	2-3
66.		<i>Populus spec.</i>	Pappel	175	1	2
67.		<i>Pinus sylvestris</i>	Kiefer	70	1	4
68.		<i>Populus spec.</i>	Pappel	165	1	2-3
69.		<i>Populus spec.</i>	Pappel	160	1	2
70.		<i>Populus spec.</i>	Pappel	210	1	2
71.		<i>Populus spec.</i>	Pappel	150	1	2-3
72.		<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	30; 15; 3x 20; 2x 25;	7	3-4
73.		<i>Betula pendula</i>	Birke	80	1	
74.	X	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	70	1	2
75.						
76.		<i>Chamaecyparis spec.</i>	Scheinzypresse			
77.		<i>Chamaecyparis spec.</i>	Scheinzypresse			
78.		<i>Chamaecyparis spec.</i>	Scheinzypresse			

Anlage 1 zum Grünordnungsplan

Anlage 1 - Baumkartierung

Baum Nr.	Baum erhalt	Baumart		Stamm-umfang [in cm]	Stamm-anzahl	Vitalität
		Botanischer Name	Deutscher Name			
79.		Catalpa bignonioides	Trompetenbaum	76	1	4
80.		Pinus nigra	Schwarzkiefer	130	1	1
81.	X	Tilia platyphyllos	Sommerlinde	57	1	1
82.	X	Metasequoia glyptostroboides	Sumpfyzypresse	160	1	1
83.		Larix decidua	Europ. Lärche	80	1	3
84.		Juniperus	Wacholder			1
85.		Picea omorika	Serbische Fichte	60	1	1
86.		Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum	75	1	2-3
87.		??		50	1	2-3
88.		Picea glauca ‚Zuckerhut‘	Zuckerhutfichte			
89.		Abies	Tanne	70	1	2-3
90.		Picea omorika	Serbische Fichte	65	1	1
91.		Pinus nigra	Schwarzkiefer	100	1	1
92.		Pinus nigra	Schwarzkiefer	100	1	1
93.			Birnenbaum		1	
94.		Pseudotsuga menziesii	Douglasie	60	1	4
95.		Liquidambar styraciflua	Amberbaum			
96.		Pseudotsuga menziesii	Douglasie	60	1	1
97.		Abies concolor	Colorado-Tanne	85	1	1-2
98.	X	Ilex	Stechpalme	40; 30; 60; 45	4	1
99.		Prunus	Kirsche	130	1	4
100.		Acer negundo	Eschenahorn	100	1	2
101.	X	Ailanthua altissima	Götterbaum	135	1	1; 2 Haupttriebe/ Gablung
102.		Acer negundo	Eschenahorn	110	1	2
103.		Picea omorika	Serbische Fichte	115	1	1
104.		Picea abies	Rotfichte	55	1	1
105.		Taxus	Tafeleibe			
106.		Larix decidua	Europ. Lärche	90	1	2-3
107.	X	Quercus robur	Stieleiche	95	1	2
108.		Populus nigra ‚Italica‘	Pyramidenpappel	130	1	1
109.		Populus nigra ‚Italica‘	Pyramidenpappel	145	1	1
110.		Populus nigra ‚Italica‘	Pyramidenpappel	145	1	2
111.	X	Aesculus hippocastanum	Roßkastanie	80	1	2
112.	X	Aesculus hippocastanum	Roßkastanie	90	1	2
113.		Populus nigra ‚Italica‘	Pyramidenpappel	170	1	3
114.		Salix spec.	Weide	185	1	2
115.		Populus nigra ‚Italica‘	Pyramidenpappel	115	1	3-4
116.		Populus nigra ‚Italica‘	Pyramidenpappel	105	1	2-3
117.	X	Aesculus hippocastanum	Roßkastanie	70	1	3
118.		11. Pop. spec.	Pappel	80 bis 100	1	2-3
119.		Betula pendula	Birke	70	1	2; Windschief

Anlage 1 zum Grünordnungsplan

Anlage 1 - Baumkartierung

Baum Nr.	Baum erhalt	Baumart		Stamm- umfang [in cm]	Stamm- anzahl	Vitalität
		Botanischer Name	Deutscher Name			
120.		Betula pendula	Birke	60	1	2; Windschief
121.		Quercus robur	Stieleiche	80	1	2; Windschief
122.		Quercus robur	Stieleiche	65	1	1
123.		Pinus nigra	Schwarzkiefer	80	1	2; Windschief
124.		Acer pseudoplatanus	Bergahorn	75	1	1
125.		Acer pseudoplatanus	Bergahorn	55-70	2	1
126.		Quercus robur	Stieleiche	65	1	2, verdrängt durch Ahorn
127.		Picea abies	Rotfichte	50	1	2-3; Windschäden
128.		Picea abies	Rotfichte	50	1	2.3
129.		Quercus robur	Stieleiche	55	1	1
130.		Acer pseudoplatanus	Bergahorn	80	1	2; schiefwüchsig
131.		Populus spec.?	Pappel	65	1	2
132.		Acer pseudoplatanus	Bergahorn	70	1	1
133.		Quercus robur	Stieleiche	55	1	
134.		Betula pendula	Birke	60	1	2
135.		Betula pendula	Birke	65	1	2
136.		Crataegus monogyna	Weißdorn	50; 50; 30; 25	4	1
137.	X	Quercus robur	Stieleiche	40	1	1
138.	X	Quercus robur	Stieleiche	40	1	1
139.		Quercus robur	Stieleiche	40	1	1
140.	X	Salix spec.	Weide	320	1	Zwiesel, ab 1.50
141.	X	Salix spec.	Weide	170;145; 100;155	4	2
142.	X	Salix spec.	Weide	257	1	1
143.	X	Salix spec.	Weide	273	1	1
144.		Salix spec.	Weide	187	1	3
145.		Salix spec.	Weide	172	1	3
146.		Salix spec.	Weide	61; 100; 131	3	3
147.		Salix spec.	Weide	85	1	3
148.		Salix spec.	Weide	80	1	3
149.		Salix spec.	Weide	85	1	3
150.		Abies spec.	Edeltanne		1	1
151. b.152.		Pinus nigra	Schwarzkiefer		1	1
153		Pinus nigra	Schwarzkiefer		1	1
154- 156		Chamacyparis. spec.			1	2

Anlage 2:

Allgemeine UVP-Vorprüfung des Einzelfalls zum Bebauungsplan Nr. 5 "Kükenhagen" der Gemeinde Wiek

1. Anlaß der Vorprüfung

Für den Bebauungsplan Nr. 5 „Kükenhagen“ wurde der Aufstellungsbeschuß am 26.06.2002 gefaßt. Das Plangebiet umfaßt etwas weniger als 1 ha Sondergebietsfläche. Der zur Vorprüfung vorliegende Vorentwurf zum Bebauungsplan vom 02.12.2002 setzt insgesamt maximal 16 Ferienhäuser mit voraussichtlich insgesamt 64 Betten fest. Die Festsetzung der Sondergebiete ist in Verbindung zu einem nördlich angrenzenden Gelände mit 32 Ferienhäusern zu betrachten, welches im Bestand 128 Betten umfasst und gemäß Flächennutzungsplan zu einem Ferienhausgebiet entwickelt werden soll.

Das Bebauungsplangebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Ortslage Wiek. Es ist östlich der Straße der Jugend gelegen und umfasst die Flurstücke Nr. 638, 639, 640, 642, 643, 644, 645/1 und 647, alle Flur 1, Gemarkung Wiek.

Gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) Anlage 1 besteht die Pflicht zur Allgemeinen UVP-Vorprüfung des Einzelfalls für bauplanungsrechtliche Vorhaben zum Bau eines Ferienhausgebietes im Sinne des § 10 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird, wenn die Bettenzahl zwischen jeweils insgesamt 100 und weniger als 300 oder die Gästezimmerzahl zwischen jeweils insgesamt 80 und weniger als 200 liegt. Letzteres ist für den Bebauungsplan Nr. 5 der Fall.

2. Merkmale und Standort der Vorhaben sowie die Prüfung der möglichen erheblichen Empfindlichkeit

Das Kapitel ist entsprechend der Kriterien der Anlage 2 des UVPG bezüglich der Merkmale der Vorhaben geordnet.

Die ökologischen Empfindlichkeiten des Plangebietes und seiner Umgebung werden bezüglich der Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaftsbild sowie Arten und Lebensräume betrachtet. Bei der Betrachtung wird insbesondere der Nutzung des Bebauungsplangebietes und seiner Umgebung sowie der Belastbarkeit der Schutzgüter Rechnung getragen.

Um eine negative Kumulierung mit dem Ausbau des nördlich des Bebauungsplanes gelegenen BEWAG-Geländes auszuschließen, wird dieses in die Betrachtungen einbezogen.

Die möglichen erheblichen Auswirkungen sind anhand der Kriterien der Merkmale und des Standortes der Vorhaben zu beurteilen, dabei ist in diesem Fall insbesondere Folgendem Rechnung zu tragen: Dem Ausmaß der Auswirkungen, der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen, der Wahrscheinlichkeit sowie der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen. Ein grenzüberschreitender Charakter ist in diesem Fall nicht relevant.

Für die Bearbeitung lagen folgende Unterlagen vor:

- Vorentwurf zum Bebauungsplan „Kükenhagen“ vom 02.12.2002
- Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zur 3. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes, welche die Flächen des Bebauungsplanes betrifft
- Landschaftsplan der Gemeinde Wiek
- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Kükenhagen“.

2.1 Lage und Größe der Vorhaben

Das Sondergebiet grenzt westlich an die Straße der Jugend. An deren anderen Seite befindet sich im Abschnitt des Bebauungsplanes ein Wohngebäude mit Nebenanlagen welches zu einem Einfamilienhausgebiet überplant wird. In 150 m Entfernung liegt der Wieker Bodden.

Das Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Teile von im Flächen-nutzungsplan dargestellten Baugebieten werden jetzt als Grünfläche und oder Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft festgesetzt. Die landschaftsbildprägenden Gehölzgruppen sind zur Erhaltung festgesetzt.

Im Bebauungsplangebiet zulässig sind bei insgesamt max. 75 qm Grundfläche pro Ferienhaus maximal 16 Ferienhäuser. Weitere Ferienhäuser befinden sich im Norden auf dem ehemaligen BEWAG-Gelände und dürfen gemäß Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplanes erweitert werden. Die Bettenzahl soll hier nicht erweitert werden. Die Bebauung erfolgt mit einer Firsthöhe von maximal 7,0 m.

Das Vorhaben ist in seiner baulichen Größe den umliegenden Nutzungen angepaßt.

2.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft sowie deren ökologische Empfindlichkeit in Hinblick auf Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit

Das Gebiet befindet sich im Gewässerschutz- und Küstenschutzstreifen nach LNatG M-V und LWaG M-V. Die bauliche Bestandsnutzung liegt ebenfalls innerhalb dieses Schutzstreifens.

Es wird mit der Bebauung ein Abstand von 30 m zur derzeitigen Waldkante eingehalten. Eine Beeinträchtigung der forstwirtschaftlichen Nutzung oder des Waldes als Ökosystem besteht nicht.

Es erfolgt keine erhebliche Beeinträchtigung des Gewässerschutz- und Küstenschutzstreifens sowie des Waldes.

Das Ferienhausgebiet liegt nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone. Es liegen keine schützenswerten Bodentypen vor.

In der Bestandsituation des Bebauungsplanes sind ca. 3.400 m² Boden versiegelt. Nach Realisierung der Vorhaben werden maximal 4.500 m² versiegelt sein. Die Versiegelung steigt nur unwesentlich.

Innerhalb des BEWAG-Gebietes wird die Bettenzahl nicht erweitert. Die Versiegelung wird hier künftig daher auch nur unwesentlich zunehmen.

Es ist aufgrund der Bebauung nicht mit nachhaltigen erheblichen negativen Auswirkungen auf den Boden und dessen Wasserhaushalt zu rechnen.

Kaltluftentstehungs- und -sammelgebiete sind die Wiesenflächen östlich des Wohngebietes. Sie sind vom Vorhaben dieser Ferienhausbebauung nicht berührt.

Räume, die lokalklimatische Funktion zum Ausgleich luftklimatischer Belastungen übernehmen können, sind der im Süden angrenzende Wald. Sie werden im Zuge des Vorhabens nicht verkleinert. Luftklimatische Ausgleichsräume werden vom Vorhaben daher nicht mehr berührt.

Lokalklimatische empfindliche Räume werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung der Biotoptypen weist eine Wertsteigerung für den Bebauungsplan auf. Hecken und Gehölze aus nicht heimischen Arten werden teilweise zu Gehölzen aus heimischen Gehölzen umgebaut.

Das gesetzlich geschützte Biotop innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes – ein Feldgehölz - bleibt erhalten und wird nicht erheblich beeinträchtigt.

Es erfolgen keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf Arten und Biotoptypen.

Emissionen werden durch den Verkehr entstehen. Bei voraussichtlich 50 Wohnungen im Gesamtgebiet entspricht dies dem Verkehrsaufkommen einer Einfamilienhaussiedlung und den Belastungen die für ein Wohngebiet vertretbar sind.

Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärm oder andere Emissionen zu erwarten.

Die Sicherstellung der Ver- und Entsorgung erfolgt im Zuge des Bebauungsplan-Verfahrens.

3. Resümee

Es liegen keine erheblichen Beeinträchtigungen vor.

Für das Vorhaben ergibt sich keine UVP-Pflicht.