

# Grünordnungsplan

mit Eingriffs- und Ausgleichs-  
bilanzierung

zur

## Satzung der Gemeinde Dranske

über den

**B-Plan Nr. 15**  
**„Wochenendhausgebiet Rehbergort“**

Amt Nord Rügen  
Gemeinde Dranske  
E.- Thälmann- Str. 37  
18551 Sagard

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. Grünordnungsplan</b>	<b>3</b>
1.1 Allgemeines	3
1.1.1 Aufgabe des Grünordnungsplanes	3
1.1.2 Kurzbeschreibung des Vorhabens	3
1.1.3 Übergeordnete Planungen	4
1.2 Naturschutzrechtliche und andere Schutzbelange	4
1.2.1 Allgemeines	4
1.2.2 NATURA 2000-Gebiete	5
1.2.3 Umweltverträglichkeit	6
1.2.4 Artenschutz	7
1.2.5 Umweltprüfung/ Umweltbericht	7
1.2.6 geschützte Biotope und Geotope	8
1.3 Eingriffsvermeidung/ -minderung	8
1.4 Grundlage und Methode der Bewertung	9
1.5 Bilanzierung	9
1.5.1 Boden/ Geologie/ Relief	9
1.5.2 Klima	10
1.5.3 Wasserhaushalt	11
1.5.4 Landschaftsbild	12
1.5.5 Biotoptypen	12
1.6 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	20
1.6.1 Kompensationsmindernde Maßnahmen	20
1.6.2 Kompensationsmaßnahmen	21
1.6.3 Vorschläge für planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB	24

### **Anlagen**

- Flächen vor der geplanten Maßnahme

# **Satzung** **der Gemeinde Dranske** über den **Bebauungsplan Nr. 15** **„Wochenendhausgebiet** **Rehbergort“**

<b>Planvorhaben:</b>	Bebauungsplan Nr. 15 „Wochenendhausgebiet Rehbergort
<b>Gemeinde:</b>	Gemeinde Dranske Amt Nord Rügen E.- Thälmann- Str. 37 18551 Sagard
<b>Planverfasser:</b>	arno mill ingenieure Dipl.- Ing. M. Knittel Markt 25 18528 Bergen auf Rügen

***Grünordnungsplan***

# 1. Grünordnungsplan

## 1.1 Allgemeines

### 1.1.1 Aufgabe des Grünordnungsplanes

Anliegen des Grünordnungsplanes ist es, parallel zum Bebauungsplan Nr. 15 „Wochenendhausgebiet Rehbergort“ der Gemeinde Dranske die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufzugreifen, zu erarbeiten und gerecht zu berücksichtigen.

Daraus ergibt sich die Frage, ob bei dem Vorhaben ein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) stattfindet. Nach dem BNatSchG handelt es sich um einen Eingriff, wenn Gestalt und Nutzung einer Grundfläche sich derart ändern, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt wird. Die Ausführung der geplanten Maßnahme stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Eingriffe sind, wenn möglich zu vermeiden, mindestens jedoch in ihrer Wirkung zu mindern. Nicht zu mindernde Faktoren sind entsprechend auszugleichen. Um das Ausmaß des Eingriffes einschätzen zu können und somit entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festsetzen zu können, gilt es den Standort aus landschaftsplanerischer Sicht vor und nach den Baumaßnahmen zu untersuchen, zu bewerten und zu vergleichen.

Die Bewertung des Eingriffs und die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen werden in dem Grünordnungsplan dargestellt.

### 1.1.2 Kurzbeschreibung Vorhaben

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dranske hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 08.06.2004, Beschluss- Nr. 343-45/2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Wochenendhausgebiet Rehbergort“ beschlossen. Dieser Beschluss wurde durch öffentlichen Aushang bekannt gemacht.

Der B-Plan Nr. 15 beinhaltet die verbindliche Grundstücksnutzung im sogenannten Bereich „Rehbergort“ für ein Sondergebiet Wochenendhausgebiet.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 15 befindet sich nördlich zum Hauptort Dranske, in ca. 0,5 km Entfernung (siehe Karte „Lage im Raum“) und umfasst eine Fläche in der Größe von ca. 3,3 ha. Die zur Beplanung vorgesehenen Flächen werden im Osten durch Ackerflächen, im Norden und Westen durch naturbelassene Freiflächen sowie im Süden durch die Verkehrsflächen und natürliche Freiflächen begrenzt.

Überplant werden folgende Flurstücke  
der Gemarkung Goos, Flur 1:

Flurstücke 15/9 (z.T.), 15/11 (z.T.), 15/12 (z. T.), 15/13 (z.T.), 15/16 (z.T.),  
15/17, 15/18, 15/29 (z.T.), 15/30, 15/31,

der Gemarkung Dranske, Flur 4

Flurstücke 4/1, 7, 8/1, 9, 11, 63/2 (z.T.), 63/3 (z.T.).

### 1.1.3 Übergeordnete Planungen

Da der Grünordnungsplan im Rahmen der Landschaftsplanung die unterste Stufe darstellt, hat er sich übergeordneten Planungen anzupassen.

Die Gemeinde Dranske besitzt einen Flächennutzungsplan. Der B-Plan Nr. 15 „Wochenendhausgebiet Rehbergort“ entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan Dranske, im speziellen aus seiner 5. Änderung, die in Voraussicht auf die hier vorgesehenen Maßnahmen vorab durchgeführt und rechtswirksam genehmigt wurde. Ein Landschaftsplan, als nächst höhere Kategorie zum Grünordnungsplan, liegt für das Gebiet der Gemeinde Dranske nicht vor.

Der Erste Gutachtliche Landschaftsrahmenplan (1. GLRP) wurde 1996 fertiggestellt und behandelt die Erfordernisse und Maßnahmen hinsichtlich Landschaftsplanung für die Region Vorpommern. Im 1. GLRP wird das Plangebiet wie ca. 80 % der gesamten Insel Rügen als Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt ausgewiesen. Weitere konkrete Angaben werden zum Plangebiet nicht gemacht.

Für das Land Mecklenburg-Vorpommern existiert ein Gutachtliches Landschaftsprogramm seit August 2003, die höchste Ebene bezüglich Landschaftsplanung. Aufgrund dieses Programms sind Aussagen zum Plangebiet und seiner Umgebung nur im Groben möglich.

## 1.2 Naturschutzrechtliche und andere Schutzbelange

### 1.2.1 Allgemeines

Der Planbereich des B-Planes Nr. 15 liegt außerhalb naturschutzrechtlicher Gebiete und beinhaltet keine Schutzflächen und -objekte gemäß §§ 22 - 27 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V).

Die durch den § 19 LNatG M-V sowie § 89 LWaG M-V geschützten Küsten- und Gewässerschutzstreifen von jeweils 200 m werden durch die Planung ebenfalls nicht berührt. Diese verlaufen an der westlichen Geltungsbereichsgrenze vorbei.

Im Bebauungsplan wird auf die natürlichen Gegebenheiten dahingehend Rücksicht genommen, dass die Neubebauung, unter Berücksichtigung ihrer Ziele, mit so wenig Flächenverbrauch, wie nötig stattfindet und wie o.g. keine Schutzobjekte nach den §§ 22 bis 27 LNatG M-V berührt. Mit der Planung entspricht die Gemeinde dem § 1 a BauGB, in dem sie aufgefordert wird: „Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“. Es ist ohne Zweifel festzustellen, dass sich die erlaubte Überbauung mit einer GR von max. 120 m<sup>2</sup> unter Berücksichtigung der für die Berechnung zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen (GRZ 0,2), an ein für Rügen und den Raum Wittow unteres Limit orientiert.

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb der Grenzen von Trinkwasserfassungen. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist durch die geplanten Maßnahmen nicht anzunehmen. Der Grad der Versiegelung wird durch die Beschränkung auf eine maximale Grundfläche, die Baufelder sowie den Ausschluss von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude sind, so gering, wie für diese Nutzung nötig gehalten. Unter Berücksichtigung der technischen Regelungen des

Arbeitsblattes W 101 Punkt 4.1.1.4 kann für das Plangebiet davon ausgegangen werden, dass mit den festgesetzten Maßnahmen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser keine Konflikte entstehen. Die Schmutzwasserentsorgung ergibt durch ihren zentralen Charakter (ZWAR) ebenfalls keine Konflikte.

### 1.2.2 NATURA 2000-Gebiete

Das Plangebiet liegt nicht in einem EU-Vogelschutzgebiet und befindet sich auch nicht in dem Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung) DE 1346-301: „Steilküste und Blockgründe Wittow“ (ehemals FFH-Gebiet Nr. 50) als NATURA 2000-Gebiete.

Das Plangebiet „Rehbergort“ befindet sich innerhalb eines 300 m Bereiches zu dem o.g. FFH-Schutzgebiet. Aus diesem Grund ist im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung, der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dranske eine FFH-Verträglichkeitsstudie gemäß Artikel 6 Abs. 3 der Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie) unter Berücksichtigung der „Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 28 des Landesnaturschutzgesetzes und der §§ 32 bis 38 des Bundesnaturschutzgesetzes in Mecklenburg-Vorpommern“ zur zweckmäßigen, einheitlichen und gleichmäßigen Anwendung der Vorschriften zur Umsetzung der gebietsbezogenen Anforderungen der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und der EU-Vogelschutzrichtlinie (V-RL) in Mecklenburg-Vorpommern durchgeführt worden. Diese Verträglichkeitsstudie gibt Auskunft darüber ob die erkannten Beeinträchtigungen zu einer Erheblichkeit für das Schutzgebiet gelangen. Die FFH-Verträglichkeitsstudie wurde vom Büro ARNO MILL INGENIEURE, DIPL.-ING. M. KNITTEL durchgeführt und führt im Ergebnis aus, dass **keine Erheblichkeit** der Beeinträchtigung zu erwarten ist. Mit Schreiben vom 23.05.2003 wurde durch das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Stralsund bestätigt, dass die Schlussfolgerungen der Verträglichkeitsstudie, dass die im Entwurf des FNP der Gemeinde Dranske dargestellten Planungsziele nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des NATURA 2000-Gebietes führen werden, und dass somit der gegenwärtige Planinhalt des FNP nicht gemäß § 18 bzw. § 28 LNatG M-V unzulässig sein wird, richtig sind.

Hinsichtlich der verbindlichen Bauleitplanung, B-Plan Nr. 15 „Wochenendhausgebiet Rehbergort“ ist ein Ergänzung der zur FN-Planung getroffenen Ergebnisse der FFH-Verträglichkeitsstudie vorgenommen worden. Die Verträglichkeitsstudie zum FNP bezog ihre Ermittlungen auf ca. 35 Baufelder für Wochenendhäuser und stellte fest, dass mögliche Beeinträchtigungen lediglich aus der Mobilität der zukünftigen Bewohner abzuleiten sind. Bei der verbindlichen B-Planung ist nunmehr von konkret 36 Baufeldern für Wochenendhäuser auszugehen.

Im Jahr 2004 erfolgten im Zusammenhang mit dem Verfahren zur Ausweisung weiterer FFH-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern zusätzliche Änderungen und Nachmeldungen zu Lebensraumtypen und FFH-Arten auch einzelner bereits gemeldeter Gebiete. Für das im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes betrachtete FFH-Gebiet ... wurden weitere Lebensraumtypen und auch FFH-Arten gemeldet. ...seit Juni 2005 liegt der überarbeitete Standard-Datenbogen zum Gebiet vor (UMWELTMINISTERIUM M-V, LUNG M-V 2005, Planungsstand 4/2005), der Gegenstand der Ergänzung zur FFH-Verträglichkeitsstudie ist. Die Ergänzung der FFH-Verträglichkeitsstudie wurde vom PLANUNGSBÜRO SEPPELER, FRAU DIPL.-BIOLOGIN D. SEPPELER durchgeführt.

„Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Wirkungen auf der Grundlage des aktuellen Planungsstandes, der bereits vorliegenden Studie zur 5. Änderung des FNP und den Ergebnissen der Amphibienerfassungen werden für die genannten Lebensräume und Arten des FFH-Schutzge-

bietet „Steilküste und Blockgründe Wittow“ und der Teillebensräume außerhalb des Gebietes keine erheblichen Beeinträchtigungen oder Verschlechterungen der Erhaltungszustände einzelner Lebensraumtypen, der Erhaltungsziele oder bestimmter Tierarten im Gebiet im Sinne der FFH-Richtlinie durch die Planung erwartet. Vor diesem Hintergrund wird es nach überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung vorhandenen auswertbarer Daten zum Plan- und Schutzgebiet sowie vorgeschlagener Optimierungsmöglichkeiten keine erhebliche Beeinträchtigung des NATURA 2000 - Gebietes oder eines (Teil)Lebensraumes außerhalb durch die Planung geben.“ (SIEHE ANLAGE B-PLAN NR. 15 „VORPRÜFUNG ZUR FFH-VERTRÄGLICHKEIT“ ALS ERGÄNZUNG ZUR FFH-VERTRÄGLICHKEITSSTUDIE VOM PLANUNGSBÜRO SEPPELER, 2005 UND „VERTRÄGLICHKEITSSTUDIE ZUM FFH-VORSCHLAGSGEBIET ...“ VON ARNO MILL INGENIEURE, 2003)

Eine Beeinträchtigung von EU-Vogelschutzgebieten ist ebenfalls nicht zu verzeichnen. Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines relevanten Rahmens zu solchen Gebieten.

### 1.2.3 Umweltverträglichkeit

Die Rechtsgrundlage zur Beurteilung der Frage, welche Vorhaben einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen sind, findet sich im Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG). Dieses Gesetz erhielt durch den Art. 1 des Gesetzes zur Umsetzung des UVP- Änderungsrichtlinie, der IVU- Richtlinie und weiterer EG- Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I, S. 1950 ff.) mit Wirkung vom 03. August 2001 eine Änderung.

Mit Überprüfung dieser B-Planunterlagen, zu Beginn der Aufstellung ergab sich in der Anlage 1 unter Punkt 18.1.2 „Bau ..., eines Feriendorfes ... für die Ferien- und Fremdenbeherbergung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, nur im Aufstellungsverfahren, mit einer Bettenzahl von jeweils insgesamt 100 bis weniger als 300 oder mit einer Gästezimmerzahl von jeweils insgesamt 80 bis weniger als 200, ...“ eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG. Aufgrund der voraussichtlichen Bettenkapazität von mehr als 100, die sich aus der Annahme ergibt, dass durchschnittlich drei Personen die Gebäude nutzen werden, wurde in Abstimmung mit den zuständigen Behörden entschieden zunächst eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG für den B-Plan Nr. 15 durchzuführen. Im weiteren Aufstellungsverfahren wurde unter Berücksichtigung der Paragraphen des neuen BauGB auch eine Umweltprüfung mit Umweltbereich erarbeitet.

Die „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG“ wurde vom PLANUNGSBÜRO SEPPELER, FRAU DIPL.-BIOLOGIN D. SEPPELER durchgeführt.

„Insgesamt beschränken sich die Beeinträchtigungen weitgehend auf das Plangebiet selbst, wo neben den bereits vorbelasteten Flächen auch belebter Boden und Biotopstrukturen entfernt und Flächen neu versiegelt werden. Hinzu kommen bau- und betriebsbedingte randliche Effekte geringer Ausbreitung durch z.B. Lärm und Emissionen während der Bauphase oder durch Verkehr auf der Zufahrtsstraße.

Vor diesem Hintergrund wird es nach überschlägiger Prüfung gemäß § 3c UVPG und unter Berücksichtigung vorhandener auswertbarer Daten zum Plangebiet und den Schutzgebieten nicht erforderlich sein, die Umweltverträglichkeit detaillierter zu prüfen, da unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten bzw. möglich sind und das Vorhaben somit als verträglich einzustufen ist.“ (SIEHE ANLAGE B-PLAN NR. 15 „ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS NACH § 3c UVPG“ VOM PLANUNGSBÜRO SEPPELER, 2005)

#### 1.2.4 Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 liegt teilweise ein Kleingewässer, welches nach § 20 LNatG M-V als geschützte Biotop kartiert ist. Im Rahmen zahlreicher Abstimmungsberatungen mit den zuständigen Naturschutzbehörden wurde bestimmt, dass über fachliche Erhebungen zu prüfen sei, ob das Gewässer und seine Randstrukturen im Plangebiet und somit auch das Plangebiet selbst, eine Bedeutung für Amphibien haben. Berücksichtigt werden sollten auch die Nachmeldungen zum FFH-Gebiet Kammolch und Rotbauchunke.

Die „Erfassung der Amphibien - Gewässer nördlich von Dranske - Begleituntersuchung zum B-Planverfahren“ wurde vom PLANUNGSBÜRO SEPPELER, FRAU DIPL.-BIOLOGIN D. SEPPELER durchgeführt.

Zusammenfassend wurden Nachfolgendes festgestellt.

„Mit Ausweisung des Wochenendhausgebietes in Randlage ist kein Verlust oder eine erhebliche Beeinträchtigung des für Amphibienarten so wichtigen Laichgewässers oder der direkten Uferbereiche im oder außerhalb des B-Plangebietes durch Umwandlung der Biotoptypen verbunden.“ (SIEHE ANLAGE B-PLAN NR. 15 „ERFASSUNG DER AMPHIBIEN - GEWÄSSER NÖRDLICH VON DRANSKE“ VOM PLANUNGSBÜRO SEPPELER, 2005)

#### 1.2.5 Umweltprüfung/ Umweltbericht

Die Gemeinde Dranske hat den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 15 „Wochenendhausgebiet Rehbergort“ am 08.06.2004 gefasst. Bebauungsplanverfahren die vor dem 20.07.2004 begonnen wurden unterliegen noch der alten Fassung des BauGB und müssen in einem Zeitraum von zwei Jahren abgeschlossen werden. Da im Planverfahren zusätzliche umweltrelevante Erfassungen erfolgen mussten, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht davon ausgegangen werden, dass das Verfahren vor dem 20.07.2006 vollständig beendet sein wird. Dementsprechend wurde in Abstimmung mit der Gemeinde Dranske, dem Auftraggeber und beteiligten Planern vorausschauend die Bearbeitung des Umweltberichtes nach den Vorgaben des BauGB vom 20.07.2004 vereinbart und das Planverfahren nach dem „neuen“ BauGB fortgeführt. Zusammenfassend wurden Nachfolgendes festgestellt.

„Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage In der nachfolgenden Tabelle werden die aus der Planung resultierenden Auswirkungen auf die Umwelt und ihre verbleibende Erheblichkeit zusammengefasst dargestellt:

Tab. 1: Zusammenfassung

Schutzgut	Auswirkungen durch die geplanten Festsetzungen	Vermeidung / Minimierung / Kompensation	verbleibende, erhebliche Auswirkungen
Mensch, Gesundheit	geringe Lärm- oder Staubbelastung während der Bauphase, temporär, bis max. 200 m	Bauarbeiten nicht während der Nachtstunden, Staubbelastung ggf. durch Bewässerung minimieren	---
Arten und Lebensgemeinschaften, Schutzgebiete	visuelle Unruhewirkungen während der Bauphase (temporär), vollständiger Verlust oder Funktionsverlust/-änderung von Siedlungsbrachen, Gehölzbeständen, Gebüsch und deren Lebensgemeinschaften, Verlust potenzieller Winter- oder Sommerlebensräume von geschützten und gefährdeten Amphibien- und Reptilienarten	Einhaltung der Bauzeiten, Schutz durch Bauzaun während der Bauphase, Erhalt und Aufwertung des Gewässers und der Uferbereiche sowie einer Grünfläche durch Schaffung von Ersatzlebensräumen, Schaffung neuer Biotop (Hecke, pot. § 20 LNatG M-V) und Gärten), ggf. Aufwertung weiterer Feuchtbiotop im Umfeld gemäß Bilanzierung und GOP	---
Böden	Verlust von vorbelasteten Böden, teilweise mit Aufschüttungen (Altlastenverdachtsfläche), Vollversiegelungen, Verlust von gewachsenem Boden	Überplanung vorbelasteter Flächen, Erhalt von Gehölzbeständen, Anlage eines Pflanzstreifens, Aufwertung von Grünflächen	---



Wasser	Verlust von Versickerungsfläche, Verlust eines temporär wasserführenden Grabens mit Trittsiefenfunktion	Einleitung des Niederschlagswassers ortsnah ins Gewässer, Grundwasserneubildung durch Versickerung über Ufer, Aufwertung des Reproduktionsgewässers	---
Klima/Luft	Verlust von Verdunstungsfläche, lokale Erwärmung der befestigten Flächen	Nutzung bereits durch Versiegelung vorbelasteter Flächen, Erhalt von Gehölzen und Gewässer, Neuanlage einer Hecke, Durchgrünung des Plangebietes, Begrünung von z.B. Nebenanlagen	---
Landschafts-/Ortsbild	Verlust von Gehölzen, teilweise nicht standortgerecht, optische Überformung des Küstenraumes	Überplanung vorbelasteter, gestörter Flächen in einem zerschnittenen Raum, Erhalt von Gehölzen in Randlage, Neuanlage von Siedlungsgehölzen und Einbindung durch Neuanlage einer Hecke	---
Kultur und Sachgüter	keine Denkmäler und Kulturgüter vorhanden, keine Auswirkungen, soweit vorhandene Leitungen betroffen sind, erfolgt Abstimmung mit den Trägern über Sicherung	nicht erforderlich	---

(SIEHE B-PLAN NR. 15, PKT. 9 „UMWELTBERICHT“ VOM PLANUNGSBÜRO SEPPELER, 2005)

### 1.2.6 geschützte Biotope und Geotope

Das Plangebiet berührt 1 geschütztes Biotop nach § 20 LNatG M-V. Es handelt sich dabei um ein teilweise erfasstes stehendes permanentes Kleingewässer. Das Biotop ist mit der Planzeichnung als solches erfasst und entsprechend als Schutzfläche festgesetzt worden. Die Schutzbereiche werden durch die baulichen Vorhaben nicht berührt und es sind keine Maßnahmen vorgesehen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen führen können. Gesetzlich geschützte Geotope gemäß § 20 LNatG M-V sind nicht vorhanden.

## 1.3 Eingriffsvermeidung/ -minderung

BNatSchG und LNatG M-V geben vor, dass Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen dürfen. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind somit zuvor zu ermitteln und durchzusetzen. Diese können in unterschiedlichen Punkten Berücksichtigung finden. Auch für diesen Bebauungsplan sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Senkung des Eingriffspotentials ergriffen worden, die nachstehend beschrieben werden.

Bei der Auswahl des Geltungsbereiches wurde ein ehemals durch Bebauung und militärische Nutzung beeinflusstes Gebiet herangezogen, welches in der Vergangenheit durch Altlasten beeinträchtigt wurde. Gefährdende Altlasten wurden aufwendig beseitigt, das Plangebiet ist allerdings noch durch eine Vielzahl von vollversiegelten Flächen durchsetzt.

Die Gemeinde hat sich zur Festsetzung einer Grundfläche GR von max. 120,0 m<sup>2</sup> (außer Baufeld 15 - 110 m<sup>2</sup> und Baufeld 16 - 95 m<sup>2</sup>) entschieden. Die überbaubaren Flächen sind durch Baufenster konkret festgesetzt und die jeweiligen Grundstücksgrößen variieren von ca. 600 - 1.200 m<sup>2</sup>. Die restliche Fläche ist für die Errichtung der Garagen und Carports bis zu 50 v.H. - max. 60,0 m<sup>2</sup> vorgesehen. Damit ist ein für eine Wochenendhausnutzung hohes Maß an überbaubarer Fläche erlaubt worden, allerdings relativiert sich dieses Maß im Verhältnis zu den zukünftigen Grund-

stücksgrößen wieder. Das Verhältnis ist ausgewogen und wird eine locker empfundene Bebauung ergeben.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Plangebietes dienen, sind im Plangebiet zulässig.

Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll in das nördlich des Plangebietes liegende Kleingewässer eingeleitet werden. Die geplante dauerhafte Einleitung unverschmutzten Niederschlagswassers in das Gewässer stellt keine Beeinträchtigung dar und wird voraussichtlich zu einer ganzjährigen Wasserführung und einer regelmäßigen Verdünnung des nährstoffreichen Gewässers führen, so dass langfristig mit niedrigen Sauerstoffzehrungen zu rechnen ist, die auch bei einer länger geschlossenen Eisdecke das Überwintern von Amphibien am Grund des Gewässers ohne „Verlust“ und die Laichentwicklung „sensibler“ Arten dauerhaft gewährleisten.

## **1.4 Grundlage und Methode der Bewertung**

Es sollen die Komponenten Boden/ Relief, Wasserhaushalt, Klima, Landschaftsbild und Lebensraumwertigkeit in dieser Eingriffs- und Ausgleichsregelung untersucht werden. Die Erfassung und Abgrenzung der im Plangebiet vorkommenden Biotop- und Nutzungsstrukturen erfolgte im September 2004 sowie im Frühsommer 2005 nach „Anleitung der Biotopkartierung im Gelände in Mecklenburg-Vorpommern“ (LANDESAMT FÜR UMWELT UND NATUR 1998).

Da es um ein durch ehemalige Bebauung/ Nutzung und Altlasten bereits geprägtes/ beeinflusstes Plangebiet mit einer niederen Kapazitätsplanung geht, handelt es sich um einen einfachen Eingriff. Für das Plangebiet wird durch die zuständige Behörde, den Landkreis Rügen noch heute ein möglicher Verdacht auf Restaltlasten ausgesprochen. Da damit nur Funktionen mit allgemeiner Bedeutung betroffen sind, reicht die Eingriffsbeurteilung ausschließlich auf der Grundlage der Betrachtung von Biotoptypen als Indikatoren des Naturhaushalts. Dies ergibt auch die nachfolgende Betrachtung der anderen Komponenten Boden, Wasserhaushalt, Klima, Landschaftsbild/ Freiraum.

Die erfassten Biotoptypen werden entsprechend der Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung des Landes Mecklenburg-Vorpommern“ einem Wertfaktor zugeordnet. Als Ergebnis erhält man mit Zu- und Abschlägen ein Kompensationsflächenäquivalent. Für die Kompensationsmaßnahmen wird ebenfalls ein Flächenäquivalent errechnet. In der Gesamtbilanz sollten die Flächenäquivalente des Kompensationsbedarfes und der vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahme übereinstimmen.

## **1.5 Bilanzierung**

### **1.5.1 Boden/ Geologie/ Relief**

#### ***Bestand***

Das Plangebiet befindet sich in einer relativ ebenen Landschaft nördlich von Dranske. Im Bereich der Baufelder bewegt sich die Höhe zwischen 5,4 bis 6,8 m über HN. Dabei liegen die höheren Messpunkte im süd-, südöstlichen Bereich.

Als bereits vollversiegelte Fläche ist die vorhandene Erschließungsstraße Dranske - Dranske-Hof sowie verschiedene Reste von Fundamenten, Bodenplatten und Verkehrsflächen der vergangenen Nutzung zu nennen.

Nach Aussage geologischer Karten stehen im Untersuchungsgebiet einheitlich bindige Erdstoffe vom Geschiebelehm und Mergel an. Dabei handelt es sich um pleistozäne Bildungen des Pommer-schen Stadiums der Weichselvereisung. Nach Baugrunduntersuchung werden die bindigen Erd-stoffe von einer Mutterbodendeckschicht aus humosen Sanden in einer Stärke von 20 bis 30cm bedeckt. Lokal begrenzt existieren auch Auffüllungen. Die teilweise angetroffenen Auffüllungen dürften im Ergebnis der früher hier durchgeführten Bautätigkeiten entstanden sein. Dabei sind in der Regel die humosen Sande des Mutterbodens, mit Bauschuttresten, Bausanden, Baukiesen oder Schotter durchsetzt worden. Die anthropogenen Auffüllungen sind bis auf eine festgestellte Ausnahme 20 bis 50cm mächtig, können bei der Auswertung der Untersuchung hinsichtlich der Versickerung von Regenwasser allerdings nicht berücksichtigt werden, da sie lediglich eng be-grenzt existieren. (siehe Baugrunduntersuchung Ingenieurbüro Weiße)

Besondere und schützenswerte Bodenarten sind nicht bekannt.

#### *Nach geplanter Baumaßnahme*

Das Bodeninventar bleibt in seiner Zusammensetzung erhalten. Es werden keine besonderen oder geschützten Bodenarten beeinträchtigt.

Es kommt zu Versiegelungen aus der baulichen Nutzung zu den Wochenendhäuser, den Nebenan-lagen sowie den Verkehrsflächen. Die Versiegelung wird jedoch aufgrund der Festsetzungen in der Planzeichnung und im textlichen Teil auf ein notwendiges Maß beschränkt. Somit wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen, da nur die für das Vorhaben notwendige Versiegelung zugelassen wird.

Das vorhandene Bodenrelief bleibt erhalten.

Als vorübergehende Beeinträchtigung des Bodens und des Reliefs sind die Lagerung von Baustof-fen und die Verdichtung durch Bautätigkeit anzusehen. Mutterboden wird gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt. Somit erfolgt eine Beeinträchtigung des Bereiches Boden/ Geologie/ Relief nur aufgrund der Versiegelung durch die Bebauung.

## 1.5.2 Klima

### *Bestand*

Gegenüber dem Festland weist das Inselklima einige Besonderheiten auf. Eine langsamere Er-wärmung und Abkühlung des Wassers hat relativ ausgeglichene Temperaturen zur Folge. Das Jah-resmittel der Temperatur liegt bei 7,5° C. Die Sommer sind kühl, die mittlere Temperatur im Sommerhalbjahr ist < 13 ° C. Die Winter sind eher mild und relativ lang. Der Frühjahrsbeginn setzt im Vergleich zum Festland ein bis zwei Wochen später ein. Das starke Ineinandergreifen von Land und Meer führt zu kleinräumigen klimatischen Verhältnissen.

Die Witterung Rügens ist aufgrund seiner exponierten Lage durch eine erhebliche Windhäufigkeit gekennzeichnet. Dabei überwiegen starke maritime westliche und südwestliche Winde. Verur-sacht durch nordöstliche kontinentale Kaltluftströmungen sind insbesondere die Monate Okto-ber/November und Januar/Februar oft sehr stürmisch.

Die klimatischen Verhältnisse des Plangebietes weichen nicht von den allgemeinen Verhältnissen Rügens ab.

#### *Nach geplanter Maßnahme*

Durch den Eingriff sind keine Veränderungen des Großklimas hinsichtlich Temperatur und Niederschlag bzw. der Luftqualität zu erwarten. In Bezug auf das Mikroklima des direkten Standortes sind geringe Verschiebungen zu erwarten. Durch die Wohnbebauung und die damit einhergehenden Einflüsse können sich z. B. Temperaturverschiebungen dahingehend ergeben, dass sich das Plangebiet gegenüber dem derzeitigen Stand, durch die baulichen Anlagen, die Heizanlagen in den Gebäuden, die Pkw usw., erwärmen wird. Diese Einflüsse werden entstehen, entfalten aber schlussendlich gesehen auf das Großklima keine Relevanz.

### 1.5.3 Wasserhaushalt

#### *Bestand*

Der Grundwasserspiegel lag zum Untersuchungszeitpunkt um 2 m Tiefe (1,6 bis 2,4 m).

Die gemessenen Wasserstände werden wegen der, dem Untersuchungszeitpunkt vorausgegangenen Witterungsperiode (Spätsommer) als unter dem Mittelwasserspiegel liegend interpretiert. In den bindigen Erdstoffen muss in Abhängigkeit von der Niederschlags- und Verdunstungsintensität mit einem jahreszeitlich bedingt großen Schwankungsbereich gerechnet werden. Insofern erscheint ein jahreszeitlich bedingter Schwankungsbereich in Bezug auf die aktuell gemessenen Werte von +60 cm/-40 cm als möglich. Dadurch sind mittlere höchste Wasserstände bei 1,5 m Tiefe möglich

Oberhalb des Grundwassers ist zusätzlich mit sich aufstauenden Sickerwasser zu rechnen. Dieses rührt dann von versickerndem Niederschlagswasser her und wird wegen der sehr geringen Durchlässigkeit der generell im Untergrund vorhandenen bindigen Erdstoffe an vertikaler Bewegung gehindert und staut sich oberflächennah temporär auf. Wegen der sommerlich trockenen Wetterperiode im Vorfeld der Untersuchung war derartiges Schichtenwassers nicht vorhanden, es wird sich im Winterhalbjahr aber verstärkt ausbilden. Dadurch kann der oberflächennah anstehende bindige Erdstoff des Geschiebelehmes derart aufweichen, dass Bau- und Erdarbeiten gestört werden. (SIEHE BAUGRUNDUNTERSUCHUNG INGENIEURBÜRO WEIBE)

#### *Nach geplanter Maßnahme*

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird dem nördlich teilweise im Plangebiet gelegenen Kleingewässer zugeführt werden. Das auf den unbebauten Grundstücksflächen anfallenden Niederschlagswasser versickert wie bisher an Ort und Stelle. Hinsichtlich der Schmutzwasserentsorgung ist von einer zentralen Erfassung und Ableitung aus dem Plangebiet in eine öffentliche Kläranlage auszugehen.

Somit ist zusammenfassend auszusagen, dass zwar durch die Versiegelung an den betreffenden Stellen das Grundwasser nicht mehr versickern kann, die Versickerung/ Einleitung aber an anderer Stelle der Grundstücke erfolgt. Hinsichtlich der Einleitung des Niederschlagswasser aus den vollversiegelten Flächen in das Kleingewässer kann dort von einem positiven Aspekt für die vorzufindende Flora und Fauna ausgegangen werden. Beeinträchtigungen aus der Schmutzwasserentsorgung sind, da zentrale Entsorgung, nicht zu erwarten. Somit liegt keine relevante Beeinträchtigung des Grundwassers in Qualität und Quantität vor.

#### 1.5.4 Landschaftsbild

##### *Bestand*

Die Grundstücke sind derzeit baulich nicht mehr genutzt. In der Vergangenheit wurde das Plangebiet durch das sowjetische Militär genutzt. Die damit verbundenen baulichen und sonstigen Anlagen prägten das Plangebiet, sind aber in den letzten Jahren der Nichtnutzung zurückgebaut worden bzw. wurde auch eine Altlastbeseitigung im Plangelände durchgeführt. Derzeit sind verschiedene Rudimente dieser ehemaligen Bebauung bzw. Nutzung noch nachweisbar. In den vergangenen Jahren der Nichtnutzung haben sich natürliche, relativ unberührte Strukturen im Plangebiet eingestellt.

Von den Flächeneinteilungen nehmen ca. 98% die grünen Flächen und ca. 2% die versiegelten Abschnitte (Betonplatten, Fundamente) ein. Es sind keine kulturhistorischen Landschaftselemente vorhanden. Es fehlen kleinflächige Nutzungswechsel. Als Großraum betrachtet liegt der Standort Rehbergort eben in der Landschaft, wobei er z. T. durch freie, landwirtschaftlich genutzte Flächen und ungenutzte naturnahe Flächen umgeben wird.

##### *Nach geplanter Maßnahme*

Das Plangebiet selbst wird nach der Realisierung des B-Planes durch bauliche Anlagen geprägt. Diese werden dem im Großraum Wittow vorherrschenden und angrenzend bestehendem Orts- und Landschaftsbild von kleinen Siedlungsstrukturen (z. B. Goos, Dranske-Hof, Lanckensburg, Bakenberg) entsprechen und an diesem Standort erneut wieder herstellen. Die für die Region typische Landschaftsbildgestaltung, von kleinen Siedlungssplittern innerhalb ansonsten offenen Strukturen, findet sich hier wieder. Mit den erteilten Festsetzungen sowohl in städtebaulicher sowie auch gestalterischer Hinsicht wird eine harmonische, durch natürliche Baustoffe geprägte, Bebauung ermöglicht. Die Gemeinde hat sich zur Umsetzung dieser städtebaulichen als auch gestalterischen Strukturen entschlossen und diese mit dem Plan gesichert, weil sie in der Region landschaftstypisch und zum Teil auch wieder prägend sind. Vor allem die im Vorfeld dieser Planung mit Rohrdächern realisierten Gebiete, lassen eine Harmonie mit der Landschaft erkennen und passen sich durch ihre oft natürlichen Farbgebungen sehr gut in das Landschaftsbild ein.

Es ist festzuhalten, dass sich durch die Maßnahmen lediglich die Eigenart des Landschaftsbildes hinsichtlich der Füllung des Mikrostandortes selbst mit den Einzelhäusern ändert. Für den Großraum selbst ergibt sich keine neuartige Konstellation, da er durch die kleinflächigen, verstreut liegenden Siedlungsstrukturen bereits gekennzeichnet und geprägt ist. Für das Landschaftsbild im Großen betrachtet, ändert sich dahingehend nichts, die Strukturen finden sich wieder.

#### 1.5.5 Biotoptypen

Das Plangebiet ist gemäß der angewandten Biotoptypenkartierung in 10 Biotoptypen einzuteilen und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 33.401 m<sup>2</sup>. Zur Flächeneinteilung wurden die derzeitigen Nutzungen mit Buchstaben gekennzeichnet. Für die Teilflächen ist der betroffene Flächenanteil und die Wertstufe (Anlage 9) zu ermitteln. Die Grundwerteinstufung erfolgt gemäß Eingriffsmo- dell M-V von 0,0 bis 4,0 in ganzen Schritten. Zur Anpassung an die jeweilig tatsächliche Situation ist die Vergabe von Zuschlägen in halben und ganzen Schritten zur tatsächlichen Kompensationswertzahl (Erfordernis) vorzunehmen.

**Fläche A** insgesamt 3.328 m<sup>2</sup>

**Hybridpappelbestand (WYP)**

- dominante Bestände an Pappel; die Pflanzung erfolgte gradlinig entlang der befestigten Erschließungsflächen; z. T. lückiger Bestand, windbruchgefährdet, hoher Totholzanteil, geringe Bedeutung

Wertstufe 1 - Kompensationserfordernis 1,0

**Fläche B** insgesamt 2.345 m<sup>2</sup>

**Laubgebüsch auf anthropogen überformten beeinträchtigten Flächen**

- Südöstlich des Plangebietes befindet sich eine heute kaum noch sichtbare feuchte Geländevertiefung unbekanntes Ursprungs, die in den vergangenen Jahren durch Unrat zunehmend verfüllt wurde (Deponiebereich). Auf diesen und angrenzenden Flächen haben sich stickstoff- und vereinzelt auch feuchtigkeitsliebende Kraut- und Straucharten entwickelt. In den Randbereichen ist diese Fläche durch das Abstellen und Wenden von Baufahrzeugen gestört.
- Im Bereich dieser Flächen erfolgt eine unterschiedliche Bewertung. Der beeinträchtigte weitgehend verfüllte und überwachsene Deponiebereich wird mit der Wertstufe 2 (B1), die übrigen Flächen mit der Wertstufe 3 (B2) eingestuft.

Wertstufe 2 - Kompensationserfordernis 2,5 (B1 = 195 m<sup>2</sup>)

Wertstufe 3 - Kompensationserfordernis 4,0 (B2 = 2.150 m<sup>2</sup>)

**Fläche C** insgesamt: 331 m<sup>2</sup>

**prägende Gehölze**

- es sind Einzelgehölze vorhanden, die aufgrund ihrer Lage zueinander aus biotop-typischer Sicht einzeln wirken, sie ergeben kein einheitlich Ganzes, die Pflanzenarten sind heimisch und standorttypisch, zur Vereinfachung der Berechnungen des Kompensationserfordernisses werden die Einzelflächen zeichnerisch zusammengefasst

Wertstufe 2 - Kompensationserfordernis 3,0

**Fläche D** insgesamt 137 m<sup>2</sup>

**Graben, trockengefallen oder zeitweise wasserführend (FGX)**

- Aufgrund seiner exponierten sonnigen Lage zeichnet sich der Graben im Jahresverlauf durch starkes Veralgen und frühes Austrocknen aus. Da bereits der Wasserstand im März gering war, kann eine Bedeutung als Reproduktionsgewässer für Amphibien ausgeschlossen werden. Eine regelmäßige Instandhaltung erfolgt nicht, dennoch haben sich beidseitig keine Pioniergehölze oder Röhricht entwickelt. Dominierend sind im Bereich der Böschungen entsprechend der benachbarten Siedlungsbrache verschiedene Gräser und Brennnessel. Aufgrund der fehlenden Biotopstrukturen (Röhricht und Pioniergehölze) wird die Wertstufe mit 1 angesetzt.

Wertstufe 1 - Kompensationserfordernis 1,5

**Fläche E** insgesamt 917 m<sup>2</sup>

**Naturnahes Abgrabungsgewässer/ Weiher (SKW)**

- nach § 20 LNatG M-V kartiertes geschütztes Biotop als permanentes Kleingewässer mit Schwimmblatt- und typischer Ufervegetation

Wertstufe 3 - Kompensationserfordernis 4,5

Fläche F insgesamt 214 m<sup>2</sup>

**Sandacker (ACS)**

- Acker auf sandigen Böden in intensiver Nutzung und Bewirtschaftung; z. Z. abgemäht für die Vorbereitung der Wintersaat

Wertstufe 1 - Kompensationserfordernis 0,75

Fläche G insgesamt 823 m<sup>2</sup>

**Wirtschaftswege, nicht- oder teilversiegelt (OVU)**

- An der südlichen Plangrenze wird eine unversiegelte Fläche von Besuchern als Parkplatz genutzt und durch die illegalen Ablagerungen von Hausmüll beeinträchtigt. Zur Zeit der Erfassung war die Vegetation einer angrenzenden Fläche abgeschoben und wurde von Baufahrzeugen genutzt.

Wertstufe 0 - Kompensationserfordernis 0,3; da Luft- und Wasserdurchlässigkeit gegeben, aber noch beeinträchtigt und nur spärliche Vegetation

Fläche H insgesamt 210 m<sup>2</sup>

**Sonstige Grünanlage ohne Altbäume, Abstandsgrün an Verkehrsflächen (PSJ)**

- Entlang der Straße zwischen Plangebiet und Dranske-Hof hat sich ein artenarmer Grünstreifen entwickelt, der regelmäßig gemäht wird. Einzelne junge Bäume wurden entlang der Straße gepflanzt.

Wertstufe 1 - Kompensationserfordernis 1,0

Fläche I insgesamt 2.719 m<sup>2</sup>

**Straßen/ Wirtschaftswege versiegelt (OVW)**

- vollversiegelte Wegeflächen der ehemaligen militärischen Nutzung (vorwiegend Beton); Bodenplatten sowie vorhandenen Erschließungsstraße zwischen Dranske und Dranske Hof

Wertstufe 0 - Kompensationserfordernis 0

Fläche J insgesamt 118 m<sup>2</sup>

**Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen (PHW)**

- Im Süden des Plangebietes findet sich eine Hecke, die von der nicht heimischen Kartoffel-Rose (*Rosa rugosa*) dominiert wird. Die Sträucher wurden in Reihe gepflanzt.

Wertstufe 0 - Kompensationserfordernis 0,5

Fläche K insgesamt 22.259 m<sup>2</sup>

**Brachfläche eines zurückgebauten Siedlungsgebietes i. V. m. Brache eines zurückgebauten Militärobjektes (OIM)**

- Nach Rückbau der Anlagen wurden die Flächen der Sukzession überlassen. Die Brachflächen befinden sich in unterschiedlichen Sukzessionsstadien. Es erfolgte daher eine Unterteilung in gras- und strauchdominierte Flächen.

**K1 strauchdominiert 713 m<sup>2</sup>**

- Kleinere Bereiche werden neben Gräsern von aufkommenden Sträuchern geprägt. Als Sukzessionsgehölze sind zu nennen: Hundsrose (*Rosa canina*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Jungwuchs Zitterpappel (*Populus tremula*), Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*) und Weiden (*Salix spec.*).

Wertstufe 1 - Kompensationserfordernis 2,0

**K2 grasdominiert 21.546 m<sup>2</sup>**

- Die von Gräsern dominierten Flächen befinden sich zurzeit in einem stabilen Zustand. Nur kleinflächig haben sich einzelne Sträucher durchgesetzt. Die übrigen Flächen werden von den konkurrenzkräftigen Arten bestimmt. Hier ist z.B. das Landreitgras zu nennen, das auf günstigen Standorten zu einer starken Verfilzung neigt und das Aufkommen anderer Arten verhindern kann. Im nordöstlichen Geltungsbereich, um das geschützte Biotop herum, ist für einen Teilbereich eine Grünfläche, im Sinne einer grünen Fläche ohne bauliche Nutzung festgesetzt.

Wertstufe 1 - Kompensationswertzahl 1,5

**Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen**

Bei der Berechnung des Kompensationsbedarfes/ -erfordernisses ist zu unterscheiden, welche Anteile der Flächen nach der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Baumaßnahmen ent-, voll- oder teilversiegelt werden bzw. bei welchem Anteil der Flächen mit Funktionsverlust zu rechnen ist. Flächen für eine heute definitiv absehbare Teilversiegelung konnten nicht ermittelt bzw. festgeschrieben werden, so dass lediglich Vollversiegelung und Funktionsverlust betrachtet werden müssen. Vor der Berechnung des Kompensationsäquivalentes ist im Weiteren die Größe des Korrekturfaktors zu bestimmen. Dieser beinhaltet den Freiraumbeeinträchtigungsgrad - FBG, also den Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen (Lage im landschaftlichen Freiraum). Als eine derartige „Störquelle“ auf den Geltungsbereich ist die südlich vorhandene Gemeindestraße zu nennen, die für die nördliche Erschließung von Dranske, Dranskehof und Goos dient. In Abhängigkeit zur Entfernung zur bereits vorhandenen „Störquelle“ wurde zwei Freiraumbeeinträchtigungsgrade (FBG 1 und 2) ermittelt. Dabei entspricht der FBG 1 einem Korrekturfaktor von 0,75 und der FBG 2 einem Korrekturfaktor von 1,0. (Stufe 2).

In der nachfolgenden Tabelle ist den einzelnen Biotoptypen bereits die zukünftige Neuaufteilung, mit den entsprechenden Größenordnungen zugeordnet worden. Zusammenfassend ergibt dies eine Flächenermittlung wie in der nachfolgenden Tabelle dargestellt :

Fläche Biotoptyp FBG	Gesamtfläche in m <sup>2</sup>	Flächenverbrauch in m <sup>2</sup>	Kompensationsfaktor	Vollversiegelung (für bauliche Anlagen, Baufelder, Nebenanlagen, Verkehrsflächen) in m <sup>2</sup>	Funktionsverlust (grüne Gestaltung der Grundstücke - § 8 LBauO M-V) in m <sup>2</sup>
A Hybridpappelbestand FBG 1 FBG 2	3.328	3.328	1,0	Σ 1.507 645 862	Σ 1.821 790 1.031
B Laubgebüsch	2.345				
B1 gestörtes Laubgebüsch FBG 1 FBG 2	195	195	2,5	Σ 59 59 /	Σ 136 136 /
B2 ungestörtes Laubgebüsch FBG 1 FBG 2	2.150	2.150	4,0	Σ 798 798 /	Σ 1.352 1.352 /



Fläche Biotoptyp FBG	Gesamtfläche in m <sup>2</sup>	Flächenverbrauch in m <sup>2</sup>	Kompensationsfaktor	Vollversiegelung (für bauliche Anlagen, Baufelder, Nebenanlagen, Verkehrsflächen) in m <sup>2</sup>	Funktionsverlust (grüne Gestaltung der Grundstücke - 5 8 LBauO M-V) in m <sup>2</sup>
C prägende Gehölze	331	0 (Erhaltungsfestsetzung)	3,0	/	/
D Graben, trocken gefallen o. zeitweise wasserführend FBG 1 FBG 2	137,0	137,0	1,5	/	Σ 137,0 / 137,0
E Naturnahes Abtragungsgewässer/ Weiher	917	0 (keine Bauflächenüberplanung, Schutzfestsetzung)	4,5	/	/
F Sandacker	214	0 (keine Bauflächenüberplanung)	0,7	/	/
G Wirtschaftswege, nicht- oder teilversiegelt FBG 1 FBG 2	823	691 (z.T. keine Bauflächenüberplanung)	0,3	Σ 180 180 /	Σ 511 511 /
H Abstandsgrün an Verkehrsflächen FBG 1 FBG 2	210	128 (z.T. keine Bauflächenüberplanung)	1,0	Σ 128 128 /	/
I Straßen/ Wirtschaftswege versiegelt	2.719	0 (kein Wertverlust, z.T. sogar Entsiegelung)	0	/	/
J Siedlungshecke aus nicht- heimischen Gehölzen FBG 1 FBG 2	118	118	0,5	Σ 96 31 65	Σ 22 / 22
K Brachfläche  K1 strauchdominiert FBG 1 FBG 2	22.259  713	  713	  2,0	  Σ 456 / 456	  Σ 257 / 257

17

Fläche Biotoptyp FBG	Gesamt- fläche in m <sup>2</sup>	Flächenver- brauch in m <sup>2</sup>	Kompensa- tionsfaktor	Vollversiege- lung (für bauliche Anlagen, Baufel- der, Nebenan- lagen, Verkehrs- flächen) in m <sup>2</sup>	Funktions- verlust (grüne Gestal- tung der Grundstücke - § 8 LBauO M-V) in m <sup>2</sup>
K2 grasdominiert FBG 1 FBG 2	21.546	19.604 (z.T. keine Bauflächen- überplanung)	1,5	Σ 5.610 668 4942	Σ 13.994 1.685 12.309

Nach der Ermittlung aller erforderlichen Werte kann in den nachfolgenden Tabellen die Berechnung des Kompensationsäquivalentes erfolgen:

**Biotopbeeinträchtigung mit Vollversiegelung - Zuschlag zum Kompensationserfordernis von 0,5**

Fläche	Flächen- verbrauch in m <sup>2</sup>	Kompensa- tions- faktor	Berechnung (Kompensationsfaktor + Zuschlag Versie- gelung) x Korrekturfaktor FBG x Fläche	Kompensations- äquivalent
A	1.507	1,0	FBG 1 (1,0 + 0,5) x 0,75 x 645 FBG 2 (1,0 + 0,5) x 1,0 x 862	725,6 1.293,0
B	Σ 857			
B 1	59	2,5	FBG 1 (2,5 + 0,5) x 0,75 x 59 FBG 2 /	132,8 /
B 2	798	4,0	FBG 1 (4,0 + 0,5) x 0,75 x 798 FBG 2 /	2.662,9 /
G	180	0,3	FBG 1 (0,3 + 0,5) x 0,75 x 180 FBG 2 /	108,0 /
H	128	1,0	FBG 1 (1,0 + 0,5) x 0,75 x 128 FBG 2 /	144,0 /
J	96	0,5	FBG 1 (0,5 + 0,5) x 0,75 x 31 FBG 2 (0,5 + 0,5) x 1,0 x 65	23,3 65,0
K	Σ 6.066			
K 1	456	2,0	FBG 1 / FBG 2 (2,0 + 0,5) x 1,0 x 456	/ 1.140,0
K 2	5.610	1,5	FBG 1 (1,5 + 0,5) x 0,75 x 668 FBG 2 (1,5 + 0,5) x 1,0 x 4.942	1002,0 9.884,0
<b>Summe Vollversiegelung</b>				<b>17.180,6</b>

Flächen mit Funktionsverlust - kein Zuschlag

Fläche	Flächenverbrauch in m <sup>2</sup>	Kompensationsfaktor	Berechnung Kompensationsfaktor x Korrekturfaktor FBG x Fläche	Kompensationsäquivalent
A	1.821	1,0	FBG 1 1,0 x 0,75 x 790 FBG 2 1,0 x 1,0 x 1.031	592,5 1.031,0
B	Σ 1.488			
B 1	136	2,5	FBG 1 2,5 x 0,75 x 136 FBG 2 /	132,8 /
B 2	1.352	4,0	FBG 1 4,0 x 0,75 x 1.352 FBG 2 /	4.056,0 /
D	137	1,5	FBG 1 / FBG 2 1,5 x 1,0 x 137	/ 205,5
G	511	0,3	FBG 1 0,3 x 0,75 x 511 FBG 2	115,0
J	22	0,5	FBG 1 / FBG 2 0,5 x 1,0 x 22	11,0
K	Σ 14.251			
K 1	257	2,0	FBG 1 / FBG 2 2,0 x 1,0 x 257	/ 514,0
K 2	13.994	1,5	FBG 1 1,5 x 0,75 x 1.685 FBG 2 1,5 x 1,0 x 12.309	1.895,6 18.463,5
<b>Summe Funktionsverlust</b>				<b>27.016,9</b>

Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf) aus den unmittelbaren Eingriffen

$$17.180,6 + 27.016,9 = \underline{44.197,5}$$

Zum Ausgleich ist also ein Kompensationsflächenäquivalent von 44.197,5 zu finden.

Biotoptypen und Kompensationsmaßnahmen selbst können unmittelbar und mittelbar von Wirkungen des Vorhabens betroffen sein. Die unmittelbaren Faktoren sind bereits in den Stufen 1 und 2 berücksichtigt worden. Die mittelbaren Einwirkungen, die sich aus der Intensität des Vorhabens auf die Umgebung bzw. umgebenden Biotoptypen ergeben, können ebenfalls erhebliche und nachhaltige Einwirkungen haben und sind deshalb, in der Bewertungsstufe 3 (Anlage 10, „Hinweise zur Eingriffsregelung“) zu ermitteln und zu bewerten. Solche projektbezogenen negativen Randeinflüsse können u. a. Lärm, stoffliche Immissionen, Störungen, optische Reize, Eutrophierung uvm. sein. Bei der Bewertung sind unterschiedliche Wirkzonen (I und II) zu berücksichtigen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein geschütztes Biotop (§ 20 LNatG M-V) sowie mehrere Biotoptypen, die nicht unter gesetzlichen Schutz fallen, aber ebenfalls eine Wertigkeit von  $\geq 2$  besitzen.

Im Weiteren können auch Biotope, die außerhalb des Geltungsbereiches, aber in einem möglichen Wirkungsbereich liegen, beeinträchtigt werden. (Wirkbereich 1 - 50 m und 2. - 200 m bei Wohnbebauung) Bei der Bilanzierung des mittelbaren Eingriffswirkungen sind nach Anlage 10 alle Biotoptypen mit einer Werteinstufung  $\geq 2$  zu berücksichtigen, die nicht bereits bei den unmittelbaren Beeinträchtigungen Beachtung gefunden haben.

Dabei handelt sich in der Wirkzone I, Flächen innerhalb des Planbereichs/ Wertbiotop um ein permanentes Kleingewässer mit Schwimmblattvegetation, verbuscht sowie um vorhandene Gehölze (kein § 20-Biotop). In der Wirkzone II, außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich innerhalb des Wirkungsbereiches 1 - 50 m um den B-Plan die Fortführung des o.g. permanenten Kleingewässers und im Wirkungsbereich 2 - 200 m um den B-Plan verbuschte Bunkerruinen und die Steilküste. Ein kartierter Magerrasenstandort konnte bei den Vorortbegehungen nicht mehr ermittelt werden. Vermutlich ist dieser bereits so stark ruderalisiert und verbuscht, so dass er nicht mehr die Bedeutung eines Magerrasens hat, da er als solcher nicht mehr ausgeprägt ist.

Bei dem Eingriffstyp handelt es sich um die Ansiedlung von privaten Erholungsnutzungen, welche als Wochenendhausgebiet nicht beständig erfolgen werden. Von der baulichen Nutzung selbst geht keine Beeinflussung auf die Biotoptypen aus. Vielmehr können sich „Nebenwirkungen“ aus der Nutzung und Bewirtschaftung der Gebäude und die Intensivierung der menschlichen Gegenwart am Ortsrand ergeben. Dabei sind Stoff-, Lärm- und Lichtimmissionen, Störreize, mechanische Wirkungen, Prädation und Grundwasserbeeinflussung zu betrachten.

Hinsichtlich der Nutzung können dabei Stoffimmissionen und mechanische Wirkungen ausgeschlossen werden bzw. erfolgt keine erhebliche nennenswerte Forcierung der möglicherweise bereits bestehenden Beeinträchtigungen. Aufgrund des Anschlusses der Planvorhaben an die zentrale Ver- und Entsorgung kann eine Grundwasserbeeinflussung ebenfalls ausgeschlossen werden. Bleiben weiter die Lärm- und Lichtimmission sowie die Störreize und Prädation zu betrachten.

#### Lärmimmission/ Lichtimmission/ Störreize/ Prädation:

*Ausführungsarten*  $\Rightarrow$  künstliche Lärmquellen, wie Fahrzeuge; natürliche Lärmquellen, wie Haustiere und Menschen; Dauerlärm und Einzelschallereignisse

*Ausführungsarten*  $\Rightarrow$  Fahrzeugbeleuchtung, Straßenbeleuchtung, Beleuchtung im Bereich Wohnumfeld, Kleinklima

*Ausführungsarten*  $\Rightarrow$  allgemeine Bewegungsreize, abseits der Wege gehen und fahren, freilaufende Haustiere, verschiedene Formen der Wohnumwelterholung, Kinderspielen, Scheuwirkung

*Ausführungsarten*  $\Rightarrow$  erhöhtes Prädationsrisiko an Grenzlinien, die bevorzugte Streifgebiete von Opportunisten darstellen, wie z. B. Fuchs, Marder; Streifgebiete von Hauskatzen und Hunden

*Einfluss durch Vorhaben*  $\Rightarrow$  im zu betrachtenden Wirkungsbereich des Vorhabens sind relevante Biotoptypen der Flora (ruderalisierter Magerrasen, Steilküste, Verbuschungen, Kleingewässer) zu finden, die durch o.g. mögliche Lärm- und Lichtimmissionen keine Beeinträchtigung erfahren; aufgrund der ausschließlich auf der den Biotoporten abgewandten Haupterschließungssituation können o. g. Reize vernachlässigt werden; die ermittelten Biotop haben eine geringe Empfindlichkeit gegenüber von Störreizen o. g. Ausführungsarten; aufgrund der Nutzung des Plangebietes für nicht dauerhafte private Erholungsnutzung sind Störreize und Prädation ebenfalls nicht relevant - eine Erheblichkeit ist aufgrund der geringen Anzahl und der nur zeitweiligen Nutzung nicht gegeben.

Für die Biotop können mittelbare Eingriffe aus der Nutzung des Wochenendhausgebietes negiert werden. Hier liegen, wie bereits oben gesagt, durch die Nutzung als Naherholungsgebiet bereits

beständige Nutzungen durch Tagesbesucher vor, die aus der Wochenendhausnutzung keine relevante Erhöhung erfahren. Die Erschließung erfolgt ausschließlich aus der den genannten Schutzgebieten abgewandten Seite. Mit der Planung ist als Kompensationsmaßnahme die Pflanzung einer Ortsrandbegrünung festgesetzt worden.

Mit den begleitenden Untersuchungen zum B-Plan Nr. 15 „Wochenendhausgebiet Rehbergort“, wie „FFH-Verträglichkeitsstudie“, der Ergänzung zur FFH-Verträglichkeitsstudie als „Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit“, der „Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG“, der „Erfassung der Amphibien“ sowie dem „Umweltbereich nach § 2 (4) und § 2a BauGB“ wurde zusammengefasst allgemeinverständlich festgestellt, dass aus dem Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten bzw. möglich sind und das Vorhaben somit als verträglich einzustufen ist.

#### Zusammenfassung:

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Errichtung von 36 Wochenendhäusern für die sich aus den einzelnen Stufen der Eingriffsbilanzierung ein Kompensationsflächenäquivalent/ -bedarf von 44.197,5 ergibt.

## **1.6 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Zur Eingriffsminimierung wurde neben den Festsetzungen der Satzung auch der bebaubare Bereich des Geltungsbereiches entsprechend klein ausgewählt (Baufelder). Es wurde damit gerechnet, einen Teil der Maßnahmen zum Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches zu realisieren.

Durch entsprechende Maßnahmen soll das natürliche Landschaftsbild vervollständigt und z. B. der Ortsrand im Sinne einer Gestaltung nach ökologischen Maßstäben behandelt werden.

### **1.6.1 Kompensationsmindernde Maßnahmen**

Innerhalb des Plangebietes wird es zukünftig, neben dem eigentlichen Vorhaben auch zu Entsiegelungsmaßnahmen hinsichtlich der auf der ehemaligen militärischen Nutzung basierenden Betonflächen kommen. Diese Flächen befinden sich teilweise außerhalb der Baufelder, der Bereiche zur Errichtung der Garagen/ Carports sowie der Verkehrsflächen, so dass diese Flächen dauerhaft Lebensraumfunktion übernehmen können. In diesem Fall wird die Entsiegelung, vor Ermittlung ihrer Begrünung als kompensationsmindernde Maßnahme, mit einer Kompensationswertzahl von 0,5 berücksichtigt (A).

Innerhalb des Plangebietes wird es ebenfalls, unter Berücksichtigung des § 8 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V), zur Begrünung der baulich nicht nutzbaren Flächen kommen, d.h. die Anerkennung von „nicht bebaubaren, begrünten Flächen“ als „Kompensationsmindernde Maßnahme“ ist zulässig und kann vorgenommen werden. Dabei ist zunächst die Wertigkeit der Maßnahme zu bestimmen, die in Anlehnung an gleichwertige Biotoptypen in der Anlage 9 mit „0“ bestimmt wird. In einem zweiten Schritt wird die Kompensationswertzahl (Anlage 10, Tabelle 2) festgelegt. Im Plangebiet ist zumindest von der Anlegung von Hausgärten/ Zier- und Nutzgärten auszugehen. Diese Maßnahmen kann mit einer Kompensationswertzahl von 0,5 gewertet werden, da sie als nicht versiegelte Flächen der Luft- und Wasseraufnahme bzw. -durchlässigkeit zur Verfü-

gung stehen bzw. in einem begrenzten Rahmen auch typischen Lebewesen als Lebensraum zur Verfügung stehen (B).

Kompensationsmindernde Maßnahmen	Gesamtgröße in m <sup>2</sup>	Wertstufe der Maßnahme	Kompensationswertzahl	Kompensationsflächenäquivalent (Gesamtfläche x Kompensationswertzahl)
A)Entsiegelung von Flächen (nur Biotoptyp I)	886	0	0,5	443
B)Anlage von „Hausgärten/ Zier- und Nutzgärten“ mit Rasenansaat und Gehölzpflanzungen als Beete und Rabatten auf den Flächen die keiner baulichen Nutzung zur Verfügung stehen; (nur innerhalb der Biotoptypen A, B, D, G, I, J, und K)	20.615	0	0,5	10.307,5
<b>gesamt</b>				<b>10.750,5</b>

#### korrigierter Kompensationsflächenbedarf

Kompensationsflächenbedarf gesamt	Kompensationsflächenäquivalent aus den kompensationsmindernden Maßnahmen	reduzierter Kompensationsflächenbedarf
44.197,5	10.750,5	33.447

#### 1.6.2 Kompensationsmaßnahmen

##### Kompensationsmaßnahme A - innerhalb des Plangebietes

Es ist eine Ortsrandbegrünung in Form einer Heckenpflanzung vorzunehmen. Durch diese Maßnahme wird das natürliche Landschaftsbild vervollständigt und der Ortsrand im Sinne einer Gestaltung nach ökologischen Maßstäben behandelt. Da die Ausgleichsmaßnahme innerhalb des B-Plangebietes liegt, ist ihre Sicherung (Standort, Quantität und Qualität) über Festsetzungen vorgenommen worden.

Unter Anwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung M-V“, Anlage 11 Abs. I, Punkt 4. „Mehrreihige Hecke mit Überhältern“ wird für die o. g. Maßnahme die Wertstufe 2 ermittelt. „Mehrreihige Hecke mit Überhältern“ wird für die o. g. Maßnahme die Wertstufe 2 ermittelt. Auf der Basis dieser ermittelten Wertstufe 2 wird die Kompensationswertzahl mit 2,5 für die weitere Berechnung angenommen. Diese Einstufung ist bei Betrachtung des vorhandenen Bestandes auf dem aufgebaut wird, gerechtfertigt. Das Zielbiotop, eine mehrreihige Hecke mit Überhältern kann mit den entsprechenden Maßnahmen zur Pflanzung, Anwachspflege und ihrem Schutz gesichert werden. Da die anthropogenen Beeinträchtigungen durch die Entfernung zu den zukünftigen baulichen Anlagen als gering einzustufen sind, kann die zukünftige Wertigkeit der Ausgleichspflanzung positiv betrachtet und ihr Erfolg angenommen werden. Als Gehölzarten werden einheimische Pflanzenarten zur Auswahl gelangen, da nur diese den angenommenen Kompensationswert zulassen. Es ist anzunehmen, dass diese Arten mit den örtlichen Gegebenheiten zurecht kommen. Die Hecke ist freiwachsend zu belassen.

Zusammengefasst ergibt sich folgende Aufwertung durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen:

1. Kompensationsmaßnahme (Anlage 11 - Hinweise zur Eingriffsregelung)
  - I. Vegetationsmaßnahmen
  4. mehrreihige Hecken mit Überhältern,  
südliche Grundstücksgrenze Fl.st. 63/3 westliche Grundstücksgrenze Fl.st. 4/1, 7, 15/9 und 15/29  
Länge 388 m, Breite 3,0 m
2. Wertstufe (Anlage 11 - Hinweise zur Eingriffsregelung)  
2
3. Kompensationswertzahl  
2,5 - siehe oben
4. Leistungsfaktor  
Wirkzone I - 0,5 - Kompensationsfläche innerhalb des B-Planes  
  
Leistungsfaktor 0,5 - die Fläche befindet sich am Ortsrand  
- Landschaftsbildverbesserung  
- Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes
5. Berechnung des Flächenäquivalents

Maßnahme	Fläche in m <sup>2</sup>	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Berechnung Fläche x Kompensationswertzahl x Leistungsfaktor	Kompensationsäquivalent
mehrreihige Hecke mit Überhältern (innerhalb des B-Planes)	1.164	2,5	0,5	1.164 x 2,5 x 0,5	1.455

Kompensationsflächenbedarf	33.447
Kompensationsäquivalent	<u>1.455</u>
	31.992
	=====

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine weiteren Maßnahmen zur Kompensation möglich. Aus diesem Grund wird in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet weitere Kompensationsmöglichkeiten ermittelt.

#### Kompensationsmaßnahme B - außerhalb des Plangebietes

**Sukzession in bislang durch naturfremde Nutzungen beeinträchtigten Vegetationsbeständen mit Entsiegelung von Flächen**

Westlich des Geltungsbereiches, innerhalb der Gemarkung Dranske, Flur 4, Fl.-st. 2/1, 4/1 (z.T.) 5, 6 und der Gemarkung Goos, Flur 1, Fl.-st. 15/10, 15/29 (z.T.) befindet sich eine Brachfläche eines zurückgebauten Siedlungsgebietes i. V. m. Brache eines zurückgebauten Militärobjektes die durch eine Vielzahl von vollversiegelten Flächen militärischen Ursprungs, die als Stellflächen für technisches Gerät und Bunkeranlagen genutzt wurden, beeinträchtigt ist. Die Fläche umfasst eine Größe von insgesamt ca. 43.689 m<sup>2</sup>.

Durch die Versiegelungen, die zusammengefasst eine Größe von ca. 5.580 m<sup>2</sup> ergeben, wird der o. g. Biototyp in seiner Gesamtheit beeinträchtigt und entwertet. Die Versiegelungsflächen sollen deshalb dauerhaft beräumt und die gesamte Fläche der Eigenentwicklung überlassen werden.

Durch die Entwicklung der Vorhaben im Geltungsbereich sowie mit der Umsetzung der Kompensationsmaßnahme „Ortsrandbegrünung“ wird ein bisher die Gesamtfläche durchschneidender unbefestigter Weg, der teilweise auch durch Pkw befahren wird, automatisch geschlossen. Die Flächen der Brache werden beruhigt. Sie können nicht mehr ungehindert belaufen werden. Es kann nur noch ein südlich vorhandener Pfad über die Wege des Plangebietes in das Fl.-st. 63/3 in Richtung Küste genutzt werden. Dort befindet sich auch ein genehmigter Küstenabgang. Die o. g. Flächen erfüllen in Zukunft die Funktion einer Pufferzone zum FFH-Gebiet DE 1346-301 und zum NSG „Nordufer Wittow mit Kreptitzer Heide“

Auf der Basis der für den Biototyp ermittelten Wertstufe 2 wird eine Kompensationswertzahl 3,5 für die weitere Berechnung angenommen. Dieser Wert ergibt sich aus der vorherigen Entsiegelung - Erhöhung der Kompensationswertzahl um 0,5, sowie aus der Tatsache, dass sich die zukünftigen natürlichen Sukzessionsflächen innerhalb wertvoller Landschaftsteile befinden, die bereits der Eigenentwicklung unterliegen. Im Weiteren wird durch die Abgrenzung des Plangebietes ein ungehindertes Betreten der Sukzessionsflächen eingedämmt und dadurch eine Pufferzone zu den Schutzgebieten (FFH und NSG) sowie zur Küste gebildet.

Dazu ergibt sich folgende Aufwertung durch die vorgesehene Kompensationsmaßnahme:

1. Kompensationsmaßnahme (Anlage 11 - Hinweise zur Eingriffsregelung)
  - II. Selbstständige Vegetationsentwicklung  
 Zulassung von Sukzession in bisher durch naturfremde Nutzungen entwerteten Vegetationsbeständen
  - IV. Entsiegeln von Flächen in wertvollen Landschaftsräumen
2. Wertstufe (Anlage 11 - Hinweise zur Eingriffsregelung)  
 2
3. Kompensationswertzahl  
 3,5 (siehe oben Erklärung )
4. Leistungsfaktor  
 Wirkzone II - 0,8 - Kompensationsfläche außerhalb des B-Planes  
  
 Leistungs-  
 faktor 0,8 - keine anthropogene Beeinflussung, Lage im Außenbereich in landschaftlich wertvollen Bereichen, die sich in Eigenentwicklung befinden
5. Berechnung des Flächenäquivalents

Maßnahme	Fläche in m <sup>2</sup>	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Berechnung Fläche x Kompensationswertzahl x Leistungsfaktor	Kompensationsäquivalent
- Selbstständige Vegetationsent-	43.689	3,5	0,8	43.689 x 3,5 x 0,8	122.329,2



wicklung - Zulassung von Sukzessi- on in bisher durch natur- fremde Nut- zungen ent- werteten Ve- getations- beständen - Entsiegeln von Flächen in wertvollen Landschafts- räumen (Außerhalb des B-Planes)					
--	--	--	--	--	--

Kompensationsflächenbedarf	31.992,0
Kompensationsäquivalent	<u>122.329,2</u>
Überschuss	+ 90.337,2
	=====

Die Umsetzung dieser Kompensationsmaßnahme kann mit hoher Sicherheit angenommen werden, da sich die Flurstücke im Eigentum des Vorhabenträgers befinden und eine Sicherung für den Naturschutz grundbuchlich vorgenommen ist.

Nach Durchführung der vorgeschlagenen Maßnahmen ist der Eingriff durch das Vorhaben „Wochenendhausgebiet Rehbergort“ (Geltungsbereich B-Plan Nr. 15) vollständig (100 %) ausgeglichen. Flächen und/oder Maßnahmen zur Kompensation sind über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde Dranske zu sichern. Mit Datum vom 23. Mai 2006 wurde die Kompensationsmaßnahme nach Vorlage des Lageplanes und erfolgter grundbuchlicher Sicherung durch die Untere Naturschutzbehörde, dem Landkreis Rügen bestätigt.

### 1.6.3 Vorschläge für planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB

Im Folgenden werden Hinweise und Möglichkeiten zur Umsetzung einzelner Maßnahmen, einschließlich der Kompensationsmaßnahme A in textlichen und zeichnerischen Festsetzungen aufgezeigt. Dabei werden folgende Ziele verfolgt:

- Sicherung der Entwicklung flächenhafter Biotope als Lebensraum für bestimmte Tierarten
- Anreicherung von Biotopen zur Erzielung eines gewünschten Biotopzustandes
- Einbindung der Gebäude in die Landschaft durch Erhalt und Ergänzung von Gehölzen
- Gestaltung und Aufwertung von privaten Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern, ggf. unter Berücksichtigung noch vorhandener Gehölze
- Hinweise zum Bodenschutz, Pflege, Entwicklung und Erhalt der Grünflächen

#### Hinweise zum Bodenschutz, Anlage, Pflege und Entwicklung von Grünbeständen

- Der durch die Baumaßnahme anfallende humose Oberboden („Mutterboden“) ist zu Beginn der Bauarbeiten getrennt zu sichern, im nutzbaren Zustand zu erhalten sowie vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen (§ 202 BauGB). Er ist sinnvoll weiter zu verwenden. Der Verbleib des Mutterbodens auf dem Baugrundstück bzw. im Baugebiet ist dem Abtransport vorzuziehen. Bei

der Wiederverwendung von Erdaushub sind die lokalen Bodenverhältnisse einschließlich der Körnungsart zu berücksichtigen, soweit es sich um gewachsenen Boden handelt.

- Die Gehölzqualitäten müssen den Bedingungen des „Bundes Deutscher Baumschulen“ entsprechen. Alle Neuanpflanzungen sind nach DIN fachgerecht zu pflanzen und zu pflegen. Es sind nur Arten in natürlicher Wuchsform (kein Zier-, Krüppel- oder sonstiger Minderwuchs) zu verwenden.
- Zum Schutz bestehender und geplanter Landschaftsbereiche sind die RAS-LP 4 sowie die DIN-Vorschriften 18915, 18916, 18919 und 18920 zu berücksichtigen.

#### **Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB und Abs. 6 BauGB)

- Die innerhalb der mit dem Planzeichen 13.2.2 PlanzV in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Erhaltungsfläche befindlichen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch jeweils einen Laubbaum (Heister, 2 x verpflanzt, 150-200 cm) oder zwei Laubsträucher der Pflanzliste 1 (2 x verpflanzt, Mindesthöhe 60-100 cm) zu ersetzen.

#### **Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb der mit dem Planzeichen 13.2.1 PlanzV in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Pflanzfläche sind Bäume und Sträucher als mehrreihige, freiwachsende Hecke mit Überhältern versetzt zu pflanzen. Vorhandene einzelne Gehölze sind zu integrieren. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es sind Laubbäume und Laubsträucher der Pflanzliste 2 wie folgt zu verwenden:

- Laubbaum (1 je laufende 15 m, Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 14/16)
- Laubsträucher (4 Stück pro 10 m<sup>2</sup>, 2 x verpflanzt, Mindesthöhe 60-100 cm).

#### **Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- Carports und Garagen sind ab einer geschlossenen Wandfläche von mehr als 12 m<sup>2</sup> mit Rankhilfen zu versehen und je 1,5 m Wandlänge mit mindestens einer Kletterpflanze zu begrünen (Pflanzliste 3, 2 x verpflanzt, Mindesthöhe 60-100 cm),
- Abfallbehälter und -anlagen sind ab einer Breite und/ oder Höhe von 1,5 m mit Rankgittern zu versehen und mit einer Kletterpflanze/pro 1,5 m der Pflanzliste 3 (2 x verpflanzt, Mindesthöhe 60-100 cm) zu begrünen.

#### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Die krautige Vegetation der in der Planzeichnung als Schutzgebiet (§ 20 Biotop LNatG M-V) dargestellten Fläche ist nach Abschluss der Baumaßnahmen zur Einleitung des Niederschlagswassers in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde des Landkreises Rügen einmalig im Zeitraum Oktober - Februar zu mähen, das Maatgut liegen zu lassen und der aufkommende Strauchbewuchs bis zu einem Meter Höhe zu entfernen. Zur Anreicherung des Lebensraumes für Amphibien und Reptilien sind in der Fläche im Abstand von 5 m bis 10 m zur Wasserlinie drei Sonderbiotope aus Findlingen ab 30 cm Durchmesser und/oder kleinstämmiges Totholz (Laubholz) auf einer Fläche von jeweils 2 m<sup>2</sup> und einer Höhe bis max. 0,6 m gehäuft in einem Abstand von rund 15 m einzubringen und zu erhalten. Im östlichen Uferbereich ist auf der Höhe der Wasserlinie einmalig der dortige Gehölzbestand auf den Stock zu setzen. Im südlichen Uferbereich sind der unter der Wasseroberfläche liegende Müll und ein Teil der dortigen Laichkrautflur entlang des Ufers zu entfernen.

- Die krautige Vegetation der in der Planzeichnung dargestellten nördlichen Grünfläche ist nach Abschluss der Baumaßnahmen zur Einleitung des Niederschlagswassers in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde des Landkreises Rügen einmalig im Zeitraum Oktober - Februar zu mähen, das Maatgut liegen zu lassen und der aufkommende Strauchbewuchs bis zu einem Meter Höhe zu entfernen. Zur Anreicherung des Lebensraumes für Amphibien und Reptilien ist in der Fläche in Anbindung an die strauchartige Ufervegetation des Teiches ein Sonderbiotop aus Findlingen ab 30 cm Durchmesser und/oder kleinstämmiges Totholz (Laubholz) auf einer Fläche von 4 m<sup>2</sup> und einer Höhe bis max. 0,6 m gehäuft einzubringen und zu erhalten.
- Die krautige Vegetation der in der Planzeichnung dargestellten Erhaltungsfläche ist vor oder nach Abschluss der Bauarbeiten einmalig im Zeitraum Oktober - Februar zu mähen, das Maatgut liegen zu lassen. Im Bereich der vorhandenen Gehölze sind zur Anreicherung des Lebensraumes für Amphibien und Reptilien drei Sonderbiotope aus Findlingen ab 30 cm Durchmesser und/oder kleinstämmiges Totholz (Laubholz) auf einer Fläche von jeweils 2 m<sup>2</sup> und einer Höhe bis max. 0,6 m gehäuft und in einem Abstand von rund 15 m einzubringen.
- Die krautige Vegetation der in der Planzeichnung dargestellten Pflanzfläche ist vor Bepflanzung im Zeitraum Oktober - Februar einmalig zu mähen und das Maatgut liegen zu lassen. Zur Anreicherung des Lebensraumes für Amphibien und Reptilien sind auf den Flächen insgesamt 10 Sonderbiotope aus Findlingen ab 30 cm Durchmesser und/oder kleinstämmiges Totholz (Laubholz) auf einer Fläche von jeweils 2 m<sup>2</sup> und einer Höhe bis max. 0,6 m gehäuft und in einem Abstand von rund 40 m einzubringen.

### Pflanzvorschläge

#### **Pflanzliste 1 - Bäume und Sträucher für Erhaltungsfläche**

##### **Bäume**

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>

##### **Sträucher**

Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Weißdorn	<i>Crataegus spec.</i>

#### **Pflanzliste 2 - Bäume und Sträucher für Pflanzfläche**

##### **Bäume**

Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>
Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>

##### **Sträucher**

Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>
Besenginster	<i>Sarothamnus scoparius (südexponiert)</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Weißdorn	<i>Crataegus spec.</i>

### Pflanzliste 3 - Kletterpflanzen

Efeu	<i>Hedera helix</i>
Gemeine Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera spec.</i>
Hopfen	<i>Humulus lupulus</i>
Knöterich	<i>Polygonum spec.</i>
Pfeifenwinde	<i>Aristolochia spec.</i>
Kletterrosen in Sorten	<i>Rosa spec.</i>
Waldrebe - Hybriden	<i>Clematis spec.</i>
Zaunreben - Hybriden	<i>Parthenocissus spec.</i>

#### zur Kompensationsmaßnahme B

Die Kompensationsmaßnahme B kann nicht als Festsetzung in den B-Plan aufgenommen werden, da diese **außerhalb** des Geltungsbereiches liegt. Aus diesem Grund ist ihre Sicherung über geeignete vertragliche Absicherungen (z. B. städtebaulicher Vertrag) vorzunehmen.

Die Gemeinde Dranske beschließt die mit diesem Grünordnungsplan aufgeführte Kompensationsmaßnahme B „Sukzession in bislang durch naturfremde Nutzungen beeinträchtigten Vegetationsbeständen mit Entsiegelung von Flächen“ aufgrund der ermittelten hohen Wertigkeit, die für mehrere städtebauliche Maßnahmen zur Anwendung kommen kann als Sammelausgleichsmaßnahme für die Gemeinde Dranske anzuwenden. Dazu ist ein entsprechendes Ökokonto zu führen.

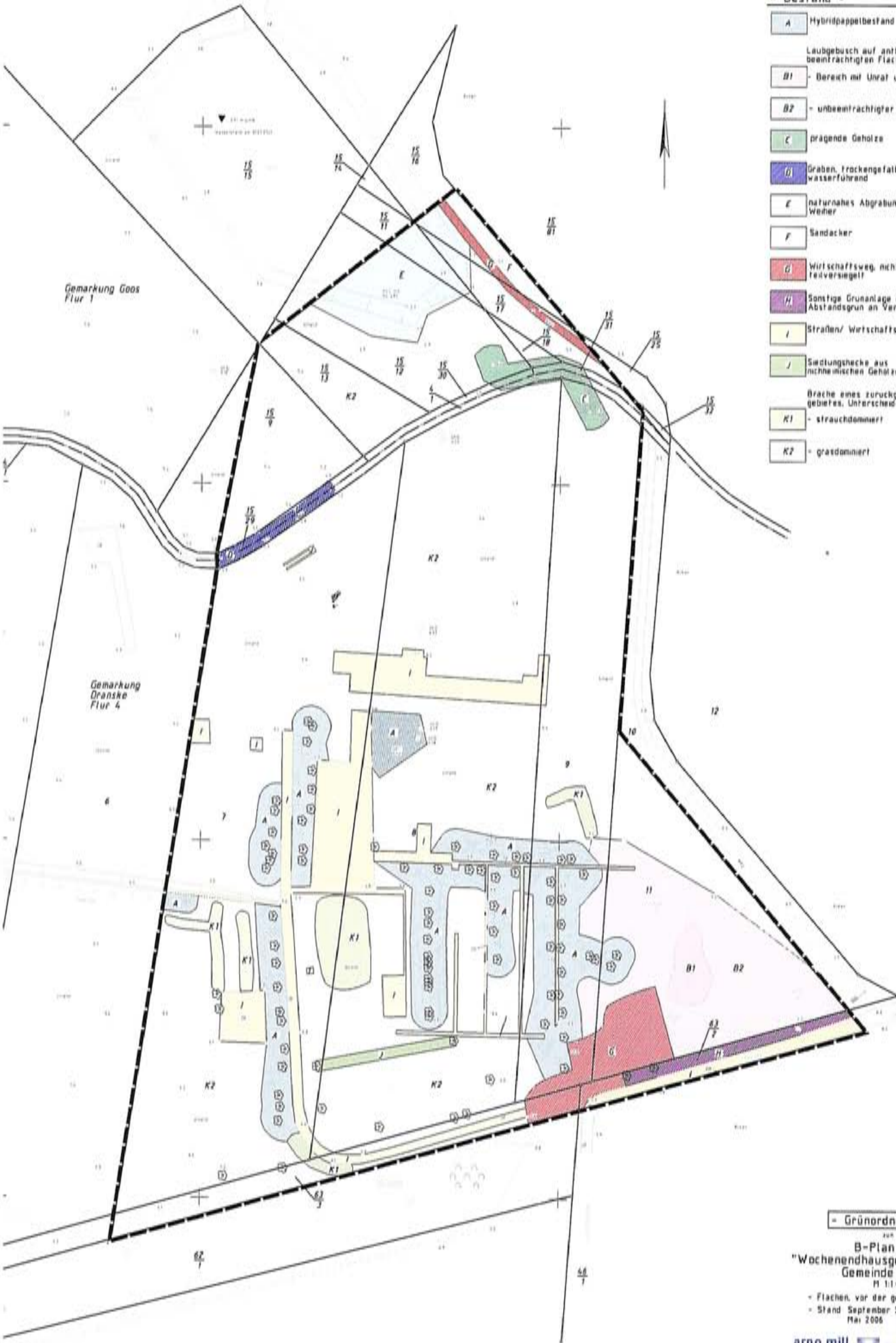
Grünordnerische Maßnahmen verhindern den Verlust bodenständiger Funktionen des Naturhaushaltes. Dadurch wird die Wohnumfeld- und Umweltqualität verbessert, ein Lebensraum für bestimmte Artengruppen der Flora und Fauna bereitgestellt, die erforderliche Infrastruktureinrichtungen des Plangebietes grüngestalterisch integriert und neue oder höherwertige Lebensräume außerhalb von Siedlungen durch z.B. Kompensationsmaßnahmen geschaffen.

Stand: Mai 2006

# *Anlagen*

**Legende**  
**Biotoptypenkartierung**  
**- Bestand -**

A	Hybridpappelbestand	3320 m <sup>2</sup>
Laubgebüsch auf anthropogen überformten beeinträchtigten Flächen, Unterscheidung in		
B1	- Bereich mit Unrat und Vermüllung	195 m <sup>2</sup>
B2	- unbeeinträchtigter Bereich	2150 m <sup>2</sup>
C	prägende Gehölze	331 m <sup>2</sup>
D	Graben, trockengefallen o zeitweise wasserführend	137 m <sup>2</sup>
E	naturnahe Abtragungsgewässer/ Weher	917 m <sup>2</sup>
F	Sandacker	214 m <sup>2</sup>
G	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	823 m <sup>2</sup>
H	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume, Abstandsgrün an Verkehrsflächen	210 m <sup>2</sup>
I	Straßen/ Wirtschaftswege versiegelt	2.719 m <sup>2</sup>
J	Siedlungshecke aus nichtchemischen Gehölzen	118 m <sup>2</sup>
Brache eines zurückgebauten Siedlungs- gebietes, Unterscheidung in		
K1	- strauchdominiert	713 m <sup>2</sup>
K2	- grasdominiert	21546 m <sup>2</sup>



**- Grünordnungsplan -**

ZUR  
**B-Plan Nr. 15**  
**"Wochenendhausgebiet Rehbergort"**  
**Gemeinde Dranske**  
 M 1:1.000

- Flächen, vor der geplanten Maßnahme  
 - Stand September 2005  
 Mai 2006

# Kompensationsmaßnahme "Rehbergort" der Gemeinde Dranske

ZUORDNUNGSBLATT

## Beschreibung der Kompensationsmaßnahme

### **Sukzession in bislang durch naturfremde Nutzungen beeinträchtigten Vegetationsbeständen mit Entsiegelung von Flächen**

Nördlich zur Ortslage Dranske, in ca. 0,5 km Entfernung befindet sich eine Brachfläche eines zurückgebauten Siedlungsgebietes i. V. m. Brache eines zurückgebauten Militärobjektes, die durch eine Vielzahl von vollversiegelten Flächen militärischen Ursprungs, die als Stellflächen für technisches Gerät und Bunkeranlagen genutzt wurden, kennzeichnet ist. Die Fläche umfasst eine Größe von insgesamt ca. 43.689 m<sup>2</sup> und liegt auf den Flurstücken 2/1, 4/1 (z.T.), 5 und 6 der Gemarkung Dranske, Flur 4 und den Flurstücken 15/10 und 15/29 (z.T.) der Gemarkung Goos, Flur 1. Durch die Versiegelungen, die zusammengefasst eine Größe von ca. 5.580 m<sup>2</sup> ergeben, wird der o. g. Biotoptyp in seiner Gesamtheit beeinträchtigt und entwertet. Die Versiegelungsfläche sollen deshalb dauerhaft beräumt und die gesamte Fläche der Eigenentwicklung überlassen werden.

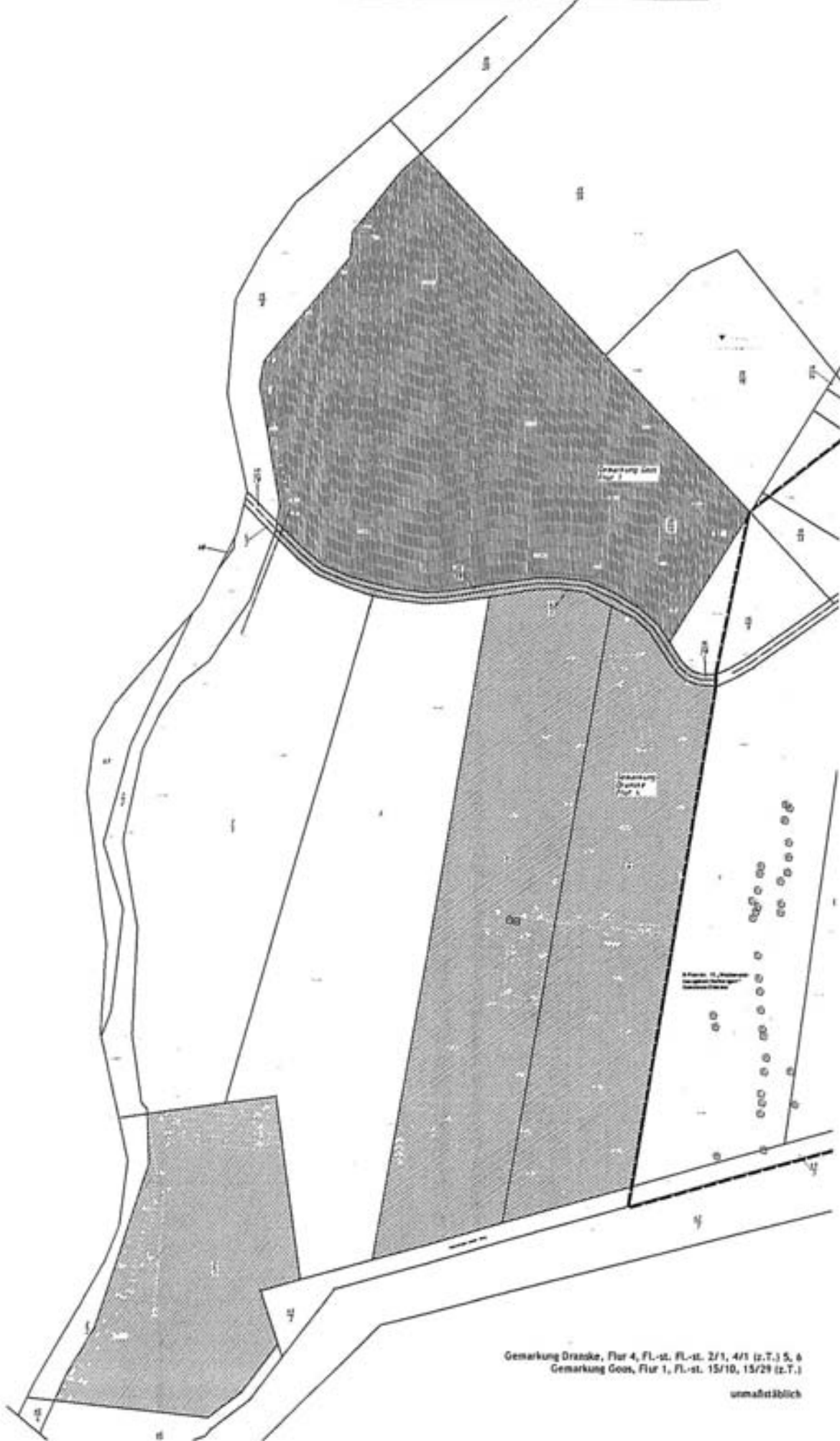
Durch die Entwicklung der Vorhaben im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 15 "Wochendhausgebiet Rehbergort" der Gemeinde Dranske sowie mit der Umsetzung der innerhalb dieses Geltungsbereiches festgesetzten Kompensationsmaßnahme „Ortsrandbegrünung“ wird ein bisher die o. g. Brachfläche durchschneidender unbefestigter Weg, der teilweise auch durch Pkw befahren wird, automatisch geschlossen. Die Flächen der Brachfläche werden beruhigt. Sie können nicht mehr ungehindert belaufen werden. Es kann nur noch ein südlich vorhandener Pfad über die Wege des B-Planes Nr. 15 in das Fl.-st. 63/3, Gemarkung Dranske, Flur 4 in Richtung Küste genutzt werden. Dort befindet sich auch ein genehmigter Küstenabgang. Die o. g. Flächen erfüllen in Zukunft die Funktion einer Pufferzone zum FFH-Gebiet DE 1346-301 und zum NSG „Nordufer Wittow mit Kreptitzer Heide“.

Auf der Basis der für den Biotoptyp ermittelten Wertstufe 2 wird eine Kompensationswertzahl 3,5 für die weitere Berechnung angenommen. Dieser Wert ergibt sich aus der vorherigen Entsiegelung - Erhöhung der Kompensationswertzahl um 0,5, sowie aus der Tatsache, dass sich die zukünftigen natürlichen Sukzessionsflächen innerhalb wertvoller Landschaftsteile befinden, die bereits der Eigenentwicklung unterliegen. Im Weiteren wird durch die Abgrenzung des Plangebietes ein ungehindertes Betreten der Sukzessionsflächen eingedämmt und dadurch eine Pufferzone zu den Schutzgebieten (FFH und NSG) sowie zur Küste gebildet.





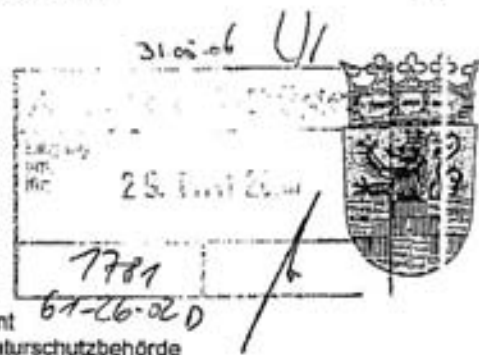
**Kompensationsmaßnahme Rehbergort**  
Sukzession in bislang durch naturfremde Nutzungen beeinträchtigten Vegetationsbeständen mit Entsiegelung von Flächen



Gemarkung Dratzke, Flur 4, FL.-st. FL.-st. 2/1, 4/1 (z.T.) 5, 6  
Gemarkung Gooz, Flur 1, FL.-st. 15/10, 15/29 (z.T.)  
unmaßstäblich

# Landkreis Rügen

- Die Landrätin -



Landkreis Rügen, Postfach 13 43, 18523 Bergen auf Rügen

Amt Nord-Rügen  
für Gemeinde Dranske  
Ernst-Thälmann-Str. 37

18551 Sagard

Umweltamt  
Untere Naturschutzbehörde

Sitz: , 18528 Bergen auf Rügen, Störtebeckerstraße :10


Auskunft erteilt: Frau Krüger  
Zimmer-Nr.: 329  
Telefon: 03838 813-204  
Fax: 03838 813-119  
E-Mail: Ute.Krueger@Landkreis-Ruegen.de  
Internet: [www.Landkreis-Ruegen.de](http://www.Landkreis-Ruegen.de)  
Aktenzeichen: KR 706506-2006-06  
Bergen auf Rügen, 23. Mai 2006

## Ersatzmaßnahmen B-Plan Nr. 15 „Rehbergort“ der Gemeinde Dranske

Sehr geehrte Frau Riedel,

die vorgeschlagene Kompensationsmaßnahme wird nach Vorlage des Lageplanes und nach erfolgter grundbuchlicher Sicherung bestätigt.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrage

  
U. Krüger