



Begründung

zur Satzung über den

Vorhaben- und Erschließungsplan
FERIENHAUSGEBIET GOOS

Gemeinde Dranske

Landkreis Rügen

Vorhabensträger:
Investorengruppe unter der Federführung von
Michael Göthling, Max-Reichpietsch-Ring 12, 18556 Dranske

Planverfasser:
Johann H. Boner, ARCHITEKT + PLANER
Auf der Gast 36 B, 26316 Varel - Nordseebad Dangast

Planungsstand: Dezember 1995

Planurkunde

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1. Räumlicher Geltungsbereich der Satzung	1
2. Einfügung in die Städtebauliche Ordnung	1
3. Bestandserhebung und -Analyse	2
3.1 Bisherige Nutzung	2
3.2 Verkehrsverhältnisse / Infrastruktur	3
3.3 Eigentumsverhältnisse	3
3.4 Angrenzende Nutzungen	3
4. Anlaß und Ziel der Planung	3
5. Inhalt der Satzung	6
5.1 Sondergebiet (SO), daß der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“	6
5.2 Verkehrsflächen	7
5.3 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7
5.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	7
6. Erschließung	8
7. Natur- und Landschaftsschutz	10
7.1 Verbale Beschreibung der Gesamtsituation	10
7.1.1 Bestandsanalyse	10
7.1.2 Beschreibung der ökologischen Wertverschiebung	13
7.1.3 Schlußfolgerung	16
7.2 Ökologische Bilanz durch Quantifizierung	16
7.2.1 Ermittlung des Eingriffsflächenwertes	17
7.2.2 Ermittlung des Kompensationswertes auf und außerhalb der Eingriffsfläche	18
8. Bodenordnende Maßnahmen	19
9. Ur- oder Frühgeschichtliche Bodenfunde	19
10. Flächenbilanz	20
11. Verfahrensvermerk	20

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DER SATZUNG

Der Geltungsbereich der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan „Ferienhausgebiet Goos“ umfaßt im wesentlichen die bereits besiedelten Bereiche (alte Hofstelle, alte Bungalowbauten, bereits realisierte Ferienhäuser bzw. dafür vorbereitete Fundamente) im Ortsteil Goos nördlich der Ortslage Dranskes. Darüberhinaus werden auch ca. 0,95 ha Landwirtschaftsfläche in Anspruch genommen. Insgesamt sollen ca. 3,3 ha überplant werden.

Aus dem Übersichtsplan im Maßstab 1 : 10.000 (siehe Anlage 1) ist die Lage im Gemeindegebiet zu entnehmen.

Zum Geltungsbereich gehören die Flurstücke und 15/7 teilweise, 15/6 und, 15/4 der Flur 1, Gemarkung Goos.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind aus der Planzeichnung ersichtlich.

2. EINFÜGUNG IN DIE STÄDTEBAULICHE ORDNUNG

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dranske sieht für den anstehenden Bereich ein Sondergebiet (SO), das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ (gem. § 10 BauNVO) vor. In der landesplanerischen Stellungnahme zum Flächennutzungsplan vom 15.06.94 wurde der Planansatz mit Hinweis auf den erkennbaren Bestand positiv bewertet. Die Kapazität sollte allerdings überprüft und ggf. reduziert werden. In gleicher Weise hat sich der Landkreis Rügen im Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange geäußert. In ihrer Abwägung der öffentlichen und privaten Belange ist die Gemeinde Dranske aber zu dem Ergebnis gekommen, daß eine Reduzierung des Gebietes aus verschiedenen Gründen, die im Abschnitt 4 näher erläutert werden, nicht möglich ist. Für die weitere Realisierung des Projektes sind die vorgesehenen 3,3 ha unverzichtbar und bleiben daher im Flächennutzungsplan enthalten.

In so fern ist die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und konkretisiert die Flächenausweisung in diesem Bereich.

Da der Flächennutzungsplan noch nicht rechtsverbindlich ist, erfolgt die Aufstellung der Satzung gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 3 BauGB im Parallelverfahren.

In der landesplanerischen Stellungnahme zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Ferienhausgebiet Goos“ (Anlage 2) kommt das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern, Greifswald zu folgendem Prüfungsergebnis: < Unter Beachtung der erteilten Hinweise und dem besonderen Planungserfordernis bestehen bis auf die 11 nordöstlichen Grundstücke aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung zum Vorhaben- und Erschließungsplan „Ferienhausgebiet Goos“ der Gemeinde Dranske keine Bedenken >. Die Realisierung der 11 nordöstlichen Grundstücke wird als Widerspruch zu den bestehenden Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Erhalt geeigneter Landschaftsräume, behutsame Weiterentwicklung der Aufnahmekapazitäten auf Rügen, Vorrang der qualitativen Entwicklung bestehender Beherbergungskapazitäten vor einer quantitativen Ausweitung) gewertet.

In einem darauffolgenden Gespräch wurde aber signalisiert, daß diese Auffassung bei Vorliegen wichtiger Gründe zu revidieren ist. In der landesplanerischen Stellungnahme vom 04.07.95 zum Entwurf des Flächennutzungsplanes, in dem das anstehende Vorhaben als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet dargestellt ist, wird dagegen kein Widerspruch mehr eingelegt.

Die Gemeinde Dranske geht deshalb davon aus, daß das Ferienhausgebiet Goos in seiner Größenordnung von 3,3 ha mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zu vereinbaren ist, zumal, wie oben bereits angeführt, die Reduzierung des Gebietes um die 11 nordöstlichen Grundstücke nicht möglich ist, da ansonsten das Gesamtprojekt nicht realisiert werden kann. In Anbetracht der Tatsache, daß die Erweiterung lediglich ca. 0,95 ha umfaßt, ist die Gemeinde Dranske der Ansicht, daß dies mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, die ja eher großräumiger Natur sind, vereinbar ist.

Gemäß Erstem Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern liegt das Plangebiet

- im einstweilig gesicherten bzw. geplanten Naturpark Rügen
- im Vorsorgebereich für Naturschutz
- Raum mit landwirtschaftlich gut geeigneten Nutzflächen
- Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung

Diese landesplanerischen Vorgaben sind in der anstehenden Satzung zu beachten.

3. BESTANDSERHEBUNG UND -ANALYSE

3.1 Bisherige Nutzung

Das Plangebiet umfaßt zu ca. $\frac{3}{4}$ den Bereich des heutigen Ortsteiles Goos mit, der aus der Vorwendezeit bestehenden Bungalowsiedlung, den kurz nach der Wende entstandenen Ferienhäusern bzw. den dafür vorbereiteten Fundamenten und der alten Hofstelle. Einige alte Hofgebäude sind ebenso noch erhalten, wie Einzelbäume, Buschgruppen und Röhrichtbereiche, die in erster Linie die Ränder des Gebietes markieren. Mit der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung des Areales entwickelte sich dort eine Brachfläche. Ende der 80er Jahre wurde mit der Umnutzung des Bereiches als Ferienhausgebiet begonnen. Es entstanden dort zwischenzeitlich 11 Ferienhäuser und für weitere 7 Häuser wurden Fundamente gelegt.

Das restliche $\frac{1}{4}$ des Planbereiches besteht aus landwirtschaftlich genutzten Ackerbauflächen. Diese Nutzung kann aber aufgegeben werden, da der dort wirtschaftende landwirtschaftliche Betrieb auf die Flächen verzichten kann, ohne daß damit seine Existenz gefährdet wäre. Eine entsprechende Verzichtserklärung liegt vor.

Weiterhin enthält das Plangebiet bereits einige ausgebaute Erschließungswege, die zu den vorhandenen Ferienhäusern führen.

Der gesamte Bereich wurde bereits so parzelliert, daß 34 Grundstücke entstanden sind. Diese umfassen dabei Größen zwischen ca. 500 qm und ca. 2.000 qm. Die mittlere Grundstücksgröße beträgt ca. 900 qm. Die relativ große Spannweite bei der Dimensionierung liegt in erster Linie an der vorhandenen Topographie (Gehölz-

bestand, Feuchter Untergrund etc.) und an der Lage der vorhandenen Gebäude, die einen weiteren Zwangspunkt darstellen.

3.2 Verkehrsverhältnisse / Infrastruktur

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen vorhandenen öffentlichen Weg, der in Höhe der Kläranlage in Dranske-Hof von dem Verbindungsweg der ehemaligen Liegenschaft der Sowjetarmee zum Ortsteil Lancken abzweigt. Auch die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind bereits größtenteils vorhanden. Die Elektrizitätsversorgung erfolgt über eine Ringleitung, die an die vorhandene Trafo-Station angeschlossen ist. Das anfallende Schmutzwasser im Gebiet wird durch eine Druckrohrleitung zur Kläranlage gepumpt. Das Oberflächenwasser wird auf den Grundstücken verrieselt.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Plangebiet wurden von den Investoren zwischenzeitlich teilweise gekauft. Ansonsten bestehen Optionsverträge für den Kauf der Grundstücke.

Die vorhandenen Ferienhäuser und Fundamente wurden den bisherigen Nutzern und Einwohnern Dranske entgeltlich zugeordnet.

3.4 Angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet ist mit Ausnahme der Nordost-Seite von landwirtschaftlich genutzten Bereichen umgeben, auf denen hauptsächlich Ackerbau betrieben wird. Nordöstlich schließt sich eine ca. 0,35 ha große Waldfläche an.

4. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Dranske steht vor einer großen strukturellen Erneuerung. War der Ort bis zur "Wende" fast ausschließlich durch die militärische Nutzung des Bugs bestimmt, so bedarf es heute nach dem Wegfall der militärischen Einrichtungen einer Neuorientierung für die Gemeinde.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten und der vorhandenen Natur- und Kulturlandschaft ist die Gemeinde prädestiniert zur Entwicklung als Fremdenverkehrsbereich. Dranske verfügt über eine Vielzahl von tourismusspezifischen Ressourcen. Um diesen Standortvorteil zu nutzen, bedarf es in der Zukunft eines Aufbaues einer freizeit- und erholungsrelevanten Infrastruktur. Durch eine Verbindung öffentlicher Vorhaben mit dem Engagement privater Investoren besteht die Möglichkeit, sich als „Ostseebad Dranske“ einen Namen zu machen, dadurch entsprechende Übernachtungszahlen zu erreichen und somit feste Arbeitsplätze für die einheimische Bevölkerung zu schaffen.

Im Rahmenplan und in dem darauf aufbauenden Flächennutzungsplan wurde die Grundlage für die angestrebte Umstrukturierung zu einer Fremdenverkehrsgemeinde durch die Bereitstellung von Flächen für freizeit- und erholungsrelevante Projekte geschaffen. Diese basieren auf der Grundlage eines abgestimmten Konzeptes, daß sowohl die fremdenverkehrsbezogenen Einrichtungen berücksichtigt, als auch den Schutz der Landschaft als wichtiges natürliches Entwicklungspotential. Das Nutzungskonzept regelt somit zum einen Zuordnungen, Größenordnungen, Standorte sowie Art und Weise von Nutzungen für das Gemeindegebiet.

Als einen Standort für Fremdenverkehrseinrichtungen hat die Gemeinde Dranske den Bereich der ehemaligen Hofstelle in Goos gewählt. Mit diesem Areal stehen Flächen für die Ansiedlung eines Ferienhausgebietes zur Verfügung, ohne daß wesentlich in die freie Landschaft eingegriffen werden muß. Außerdem wurde kurz nach der Wende damit begonnen, den bis dahin brachliegenden ehemals landwirtschaftlich genutzten Bereich umzunutzen, indem dort einige Ferienhäuser entstanden und die Voraussetzungen für den Bau weiterer Häuser (Fundamente) geschaffen wurden. Für diese Häuser lagen Baugenehmigungen nach dem zu diesem Zeitpunkt geltenden Bauordnungsrecht vor.

Die weitere Realisierung des Ferienhausgebietes scheiterte daran, daß zwischenzeitlich in Mecklenburg-Vorpommern ein neues Bau- und Raumordnungsrecht eingeführt wurde. Die Genehmigung weiterer Bauten im Plangebiet war nicht möglich, da es nach den neuen Gesetzen dafür keine rechtliche Grundlage gab.

Um nunmehr die planungsrechtlichen Grundlagen für eine geordnete Weiterentwicklung der Ferienhaussiedlung zu schaffen, wird die vorliegende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan „Ferienhausgebiet Goos“ erlassen.

Eine Investorengruppe unter der Federführung von

Michael Göthling
Max-Reichpietsch-Ring 12
18556 Dranske

hat die Absicht, die Anfang der 90er Jahre begonnene Umnutzung in Goos nunmehr unter Berücksichtigung der neuen Rechtslage fortzuführen.

Die Investorengruppe besteht in erster Linie aus Dransker Bürgerinnen und Bürger, die die Ferienhäuser in Eigenregie an Urlauber vermieten wollen. Für viele Bewohner Dranskes ist die Vermietung von Unterkünften ein wichtiger Beitrag zur Bestreitung ihres Lebensunterhaltes.

Es ist vorgesehen, im Planbereich neben den mittlerweile 11 bestehenden weitere 24 bis 26 Ferienhäuser auf einer Gesamtfläche von ca. 3,3 ha zu errichten. Um den besonderen Anforderungen an Bauten in einer ländlich geprägten Fremdenverkehrsgemeinde und an den Standort selbst gerecht zu werden, sind folgende Gestaltungsmerkmale bei der Realisierung zu berücksichtigen:

- Eingeschoßigkeit
- Massivbauweise
- Sattel- oder Krüppelwalmdach
- Dachdeckung aus Reet oder Schindeln
- Maximale Grundflächen: 40 qm (Ausnahmen möglich bei bei vorh. Bausubstanz)

Mit der notwendigen Größenordnung von ca. 3,3 ha reicht der Bereich der alten Hofstelle Goos im Osten und den vorhandenen Bungalows im Westen für das Plangebiet nicht ganz aus, sondern es müssen darüberhinaus auch landwirtschaftliche Flächen in einer Größe von ca. 0,95 ha in Anspruch genommen werden.

Damit wurde aber bereits die kleinste Dimensionierung gewählt, die das Projekt noch wirtschaftlich verträglich macht. Aufgrund der Kosten der Erschließung, die anteilig jedes Mitglied der Investorengruppe tragen muß, ist eine Reduzierung des Planbereiches nicht möglich.

Zwar ist zu bedenken, daß mit der Überschreitung des jetzt besiedelten Bereiches, landwirtschaftliche Fläche und damit ein Stück freie Landschaft verlorengeht, doch ist die Größenordnung, in der dies geschieht, als vernachlässigbar klein anzusehen. Einer Zersiedelung der Landschaft wird dadurch nicht Vorschub geleistet, zumal hier direkt an eine Siedlungsfläche angeschlossen und somit keine neue „Insellage“ geschaffen wird.

Die Auswirkungen der Bebauung auf das Landschaftsbild werden durch entsprechende Feldgehölzanpflanzungen an den Siedlungsändern und den im Nordosten bestehenden Restwald gering gehalten. Durch die Vorgaben für die Gestaltung der Baukörper wird dem Ziel einer „rügentypischen“ Bebauung entsprochen. Insofern wird den Vorgaben des § 1 Abs. 5 Pkt. 4 BauGB Rechnung getragen.

Der Betrieb, der die landwirtschaftlichen Flächen zur Zeit noch nutzt, hat mit seiner Verzichtserklärung signalisiert, daß er aus betriebswirtschaftlichen Gründen auf die Flächen nicht angewiesen ist. Auch das Amt für Landwirtschaft Stralsund macht keine Bedenken gegen die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen in der angestrebten Größenordnung geltend.

Mit der Inanspruchnahme und Weiterentwicklung eines bereits bestehenden Standortes für Beherbergungskapazitäten und der quantitativen Ausweitung in einem nur unbedingt notwendigen Rahmen (aus Gründen der Wirtschaftlichkeit) widerspricht die Planung nicht dem Gebot nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden und sie ist auch mit dem Punkt 6.1 (3) des Ersten Landesraumordnungsprogrammes für Mecklenburg-Vorpommern zu vereinbaren.

Das Projekt fügt sich auch in die anderen Ziele der Raumordnung und Landesplanung ein, da es die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege ausreichend berücksichtigt, in dem die vorhandenen schützenswerten Landschaftsbestandteile erhalten bleiben und die nicht vermeidbaren Eingriffe entsprechend kompensiert werden. Mit ihrem Inhalt „Ferienhausgebiet“ geht die Planung auch konform mit den Vorgaben, die an einen Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung zu stellen sind. Zwar werden innerhalb des Ferienhausgebietes keine Anlagen geplant, die der Saisonverlängerung dienen können, doch ist dies nach Ansicht der Gemeinde auch nicht notwendig und auch nicht sinnvoll, da an anderen Stellen im Gemeindegebiet ausreichend Einrichtungen dafür geschaffen werden (z. B. Ortsentwicklung Lancken mit Golfplatz, Feriendorf Bakenberg und Bug). Gleichwohl ist das Vorhaben für die Verbesserung der Beherbergungssituation von großer Bedeutung.

Hinsichtlich des Entwicklungszieles der Gemeinde, nämlich den Status einer Fremdenverkehrsgemeinde zu erreichen, paßt das Projekt „Ferienhausgebiet Goos“ hervorragend in die Entwicklungsstrategie der Gemeinde Dranske, da hier zeitgemäße und qualitativ hochwertige Übernachtungskapazitäten geschaffen werden.

Neben den vorgenannten Gründen ist letztlich zu berücksichtigen, daß die Flächen im Plangebiet zwischenzeitlich von den Investoren gekauft wurden, bzw. Optionsverträge dafür bestehen.

Mit der Aufstellung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan „Ferienhausgebiet Goos“ verfolgt die Gemeinde Dranske das Ziel, die weitere städtebauliche

Entwicklung im Bereich Goos zu steuern, und einen Beitrag zu leisten für die Umstrukturierung Dranskes zu einem Fremdenverkehrsort. Dabei entwickeln sich die Festsetzungen der Satzung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanentwurfes und orientieren sich an den Entwicklungsvorgaben der übergeordneten Planung.

5. INHALT DER SATZUNG

5.1 Sondergebiet (SO), daß der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“

Aufgrund des von der Gemeinde Dranske angestrebten Gebietscharakters wird der überwiegende Bereich des Plangebietes als Sondergebiet (SO), daß der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ gemäß § 10 BauNVO festgesetzt.

Die Daten hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung lauten wie folgt:

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze): 1

Zulässige Grundfläche (GR): In der Regel: 40 qm

Ausnahmen:	Grundstück A:	130 qm
	Grundstück B:	90 qm
	Grundstück C:	90 qm

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Bei der Wahl der Werte für die Grundfläche (GR) gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wurden die geplanten Bauvorhaben (Ferienhäuser) zugrunde gelegt. Die Beschränkung der GR auf in der Regel 40 qm soll den möglichen Versiegelungsgrad einschränken und eine Überdimensionierung der Baukörper verhindern.

Auf den Grundstücken A bis C wird ausnahmsweise eine größere Grundfläche zugelassen, da bereits Gebäude bzw. Fundamente bestehen, die über die angestrebten höchstzulässigen 40 qm Grundfläche hinausgehen.

Bei der Ausweisung der überbaubaren Bereiche wurde Wert darauf gelegt, daß eine möglichst breite Wahlmöglichkeit bei der Plazierung des Ferienhauses auf dem Grundstück zur Verfügung gestellt wird. Dabei halten die Baugrenzen einen ausreichenden Abstand zu den Erschließungswegen und den Grünbereichen.

Damit die neuen baulichen Anlagen in Form und Proportion den Anforderungen an eine „Rügentypische Bebauung“ genügen, sich der bestehenden Bebauung im Plangebiet anpassen, die dörflichen Dimensionen wahren und keine Fremdkörper in der Landschaft darstellen, wurde festgesetzt, daß die Gebäude im Geltungsbereich nur mit Satteldach oder Krüppelwalmdach zu errichten sind, wobei eine Dachneigung von 30 bis 45 Grad einzuhalten ist. Als Dacheindeckung sind nur Reet und Schindeln zulässig, wobei im Fall von Rohreindeckungen die geforderten Abstände nach § 31 LBauO einzuhalten sind. Außerdem sind alle Ferienhäuser in Massivbauweise zu errichten.

Die festgesetzten Dachneigungen sichern dem Bauherrn eine ausreichende Gestaltungsfreiheit beim Ausbau des Dachgeschoßes zu, allerdings nur im Rahmen des für das gesamte Plangebiet gewünschten harmonischen Erscheinungsbildes.

Planungswille der Gemeinde Dranske und des Vorhabenträgers ist es, daß durch die oben angeführten Festsetzungen eine Siedlung entsteht, die geprägt ist von angemessen dimensionierten, freistehenden, in ihrer Gestaltung auf die Umgebung Rücksicht nehmenden Ferienhäusern.

Hingewiesen wird darauf, daß das Plangebiet größtenteils von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben ist. Es können deshalb zeitweilig Lärm- und Geruchsimmissionen auf das Ferienhausgebiet einwirken, die in ländlichen Räumen hinzunehmen sind.

5.2 Verkehrsflächen

Das neue Baugebiet wird von einem Wegenetz erschlossen, daß zum Teil bereits fertiggestellt ist. Die Wege sind jeweils 3,00 m breit und genügen damit den Erfordernissen der inneren Erschließung eines Ferienhausgebietes in der angestrebten Größenordnung, zumal in der Siedlung eine Beschränkung auf Schrittgeschwindigkeit vorgesehen ist. Um auch hier den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten, erfolgt die Befestigung mit Spurplatten. Der vorhandene bzw. geplante Ausbauquerschnitt ist aus der Prinzipskizze der Anlage 3 zu entnehmen.

Die inneren Planwege bleiben in Privathand, werden aber gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt.

An der Südostecke ist eine Wendeanlage vorgesehen, die es aufgrund ihres Durchmessers von 18,0 m erlaubt, daß dort Müllfahrzeuge in einem Zug wenden können.

5.3 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

An der Westseite des Plangebietes, in der Nachbarschaft der noch vorhandenen Hofgebäude und an der Südostecke sind Gehölzbestände bzw. Trockengebüsche vorhanden, die es aus ökologischen Gründen zu erhalten gilt. Die angesprochenen Bereiche sollen daher von einer Bebauung und Umgestaltung freigehalten werden. Stattdessen erfolgt ihre Sicherung dadurch, daß sie mit einem Erhaltungsgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB belegt werden.

Auch die erhaltenswerten Einzelbäume (Laubbäume mit Stammdurchmessern von 30 bis 80 cm) werden auf der gleichen Gesetzesgrundlage in ihrem Bestand gesichert.

5.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Um das Plangebiet nach Norden zur freien Landschaft hin abzuschirmen ist dort die Errichtung eines 5,00 m breiten Pflanzstreifens vorgesehen. Dieser soll bepflanzt werden mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern und Laubbäumen. Aus diesem Grund wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ein entsprechendes Anpflanzungsgebot in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen.

Die Pflanzung erfolgt einhergehend mit dem Baufortschritt im Plangebiet. Dabei ist die Anpflanzung und die spätere Unterhaltungspflege vom jeweiligen Grundstückseigentümer gemäß den Vorgaben der Satzung und der dazugehörigen Begründung durchzuführen. Durch die Anpflanzungen mit Feldgehölzen soll erreicht werden, daß

das Plangebiet nach Norden zur freien Landschaft abgeschirmt wird, daß die Wohnqualität des Baugebietes sich erhöht und nicht zuletzt für Flora und Fauna, Biotopvernetzungselemente zur Verfügung zu stellen. Ausführungen über die Ausgestaltung und die vorgesehenen Pflanzensorten sind in Kapitel 7.1 enthalten.

6. ERSCHLIESSUNG

Zur äußeren verkehrlichen Erschließung des anstehenden Baugebietes soll der vorhandene öffentliche Weg, der in Höhe der Kläranlage in Dranske-Hof von dem Verbindungsweg der ehemaligen Liegenschaft der Sowjetarmee zum Ortsteil Lancken abzweigt, herangezogen werden. Dieser ist zur Zeit noch unbefestigt und muß im Rahmen der Erschließung des Ferienhausgebietes ausgebaut werden. Dabei reicht ein Ausbaustandard analog zur inneren Erschließung (Spurplatten, 3,00 m breit) aus. Allerdings muß in diesem Bereich eine befestigte Ausweichbucht realisiert werden.

Das Baugebiet selbst wird über mehrere zum Teil schon vorhandene und ausgebaute Privatwege erschlossen. Diese sind jeweils 3,00 m breit. Die Errichtung von Parkplätzen im Straßenraum kann entfallen, da auf den einzelnen Baugrundstücken genügend Raum für das Abstellen der PKW vorhanden ist. Wegen des geringen Verkehrsaufkommens und der Übersichtlichkeit des Gebietes kann auch auf die Anlage von Ausweichstellen für den Begegnungsfall zweier KFZ verzichtet werden. Vielmehr sollen die Grundstückszufahrten baulich so gestaltet werden, daß diese als Ausweichmöglichkeit dienen können. Außerdem sind sie so auszubilden und zu befestigen, daß sie von Feuerwehrfahrzeugen zu befahren sind.

Die Erschließung durch Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist, soweit diese benötigt werden, gewährleistet. Die notwendige Erweiterung für noch nicht erschlossene Bereiche ist problemlos möglich. Im Vorfeld der Realisierung wird der Vorhabens-träger rechtzeitig Kontakt mit den betroffenen Trägern aufnehmen, damit die Anlage der Ver- und Entsorgungseinrichtungen nach den geltenden technischen Regeln erfolgen kann.

Wasserversorgung

Versorgungsträger ist der Zweckverband Wasser und Abwasser Rügen. Der Anschluß erfolgt über das Wasserwerk Banz. Ausreichende Kapazitäten sind hier gewährleistet.

Elektrizitätsversorgung

Die Elektrizitätsversorgung erfolgt über eine Ringleitung, die an die vorhandene Trafostation angeschlossen ist. Diese stellt ausreichende Kapazitäten auch für die weitere Entwicklung im Plangebiet sicher. Versorgungsträger ist die HEVAG Rostock / Stralsund.

Die vorhandenen Mittelspannungs- und Niederspannungsanlagen dürfen nicht unter oder überbaut werden und sind bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme der HEVAG unentgeltlich zu übergeben. Die Trassen sind grundsätzlich von Bepflanzungen und Anschüttungen freizuhalten.

Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser im Gebiet wird durch eine Druckrohrleitung zur Kläranlage in Dranske-Hof gepumpt. Diese wird zur Zeit noch als teilbiologische Anlage betrieben, soll 1996 aber vollbiologisch ausgebaut und auf 4.500 bis 5.000 EGW erweitert werden. Träger ist auch hier der Zweckverband Wasser und Abwasser Rügen. Das anfallende Oberflächenwasser kann wegen des geringen Versiegelungsgrades auf den Grundstücken verrieselt werden.

Abfallentsorgung / Altlasten

Die Entsorgung erfolgt gemäß dem Abfallentsorgungskonzept des Landkreises Rügen (Vertragsbeziehung z.Zt mit der NELSEN - Entsorgungs GmbH). Im Eingangsbereich an der Südostecke wird ein zentraler Sammelplatz für das Gesamtgebiet eingerichtet. Für Müllfahrzeuge steht hier eine entsprechend dimensionierte Wendemöglichkeit zur Verfügung.

Altlasten bzw. kontaminierte Flächen im Sinne der Abfallgesetzgebung liegen nach bisherigem Kenntnisstand im Planbereich nicht vor.

Es wird darauf hingewiesen, daß nach § 18 AbfalG M-V anfallende Bauabfälle nicht auf Deponien, die für Hausmüll oder hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zugelassen sind, abgelagert werden dürfen. Alle schadstoffhaltigen Stoffe, die bei Abriß-, Vorbereitungs- und Bauarbeiten als Abfall anfallen, müssen durch ein Unternehmen entsorgt werden, welches für diese Abfallstoffe zugelassen ist. Gem. § 1 des AbfalG M-V sind anfallende Reststoffe einer Wiederverwertung zuzuführen.

Anfallender Bodenaushub, für den keine eigene Verwertung vorgesehen ist, ist dem Wasser- und Bodenverband Rügen anzubieten.

Dem Landkreis ist anzuzeigen, wenn bei Gründungsarbeiten Anzeichen einer Boden- oder Grundwasserbeeinträchtigung, wie z. B. unnatürliche Bodenverfärbung oder Geruch festgestellt werden.

Brandschutz

Die Einteilung des Gebietes in Lösch- bzw. Zugriffsbereiche wird, der baulichen Entwicklung angepaßt, im Einvernehmen mit der örtlichen Feuerwehr, dem Brandschutzprüfer des Landkreises und dem Zweckverband Wasser- und Abwasser Rügen vorgenommen. Das gilt auch für die Festlegungen von Anzahl, Art und Anordnung der in Frage kommenden Löschwasserstellen. Die Einrichtungen des Brandschutzes müssen so ausgelegt werden, daß eine Löschwassermenge von mindestens 13,5 l/s für das Ferienhausgebiet über einen Zeitraum von 2 Stunden nur aus Hydranten sichergestellt werden kann. Dabei ist anzumerken, daß im Westteil des Gebietes bereits ein Hydrant installiert wurde. Nach Auskunft des Zweckverbandes Wasser und Abwasser Rügen kann die Löschwasserversorgung zur Zeit nicht über das bestehende Trinkwassernetz abgedeckt werden. Es bedarf daher ggf. einer zusätzlichen Versorgungsleitung für diesen Zweck. Der Vorhabensträger wird daher rechtzeitig dementsprechende Schritte in Zusammenarbeit mit dem Zweckverband einleiten, um zu einer für den Brandschutz ausreichenden Lösungsmöglichkeit zu kommen.

Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt durch die Deutsche Telekom, Direktion Rostock. Der Vorhabensträger wird die Telekom rechtzeitig über den Beginn und den Ablauf der Erschließungsmaßnahmen informieren.

7. NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

Durch die Vorgaben der Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan werden grundsätzlich Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, die gemäß Naturschutzgesetzgebung Ausgleichsmaßnahmen bedingen. Anhand eines Modells, das von der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Osnabrück entwickelt wurde und in den meisten Landkreisen in Nordwestdeutschland anerkannt bzw. angewandt wird (Erläuterungen siehe Anlage 4), erfolgt eine Ermittlung des derzeitigen ökologischen Wertes und der ökologischen Wertverschiebung im Bereich des hier anstehenden Planes.

7.1 Verbale Beschreibung der Gesamtsituation

7.1.1 Bestandsanalyse

Das anstehende Plangebiet umfaßt die Siedlungsflächen des Ortsteiles Goos, ergänzt durch einige zur Zeit landwirtschaftlich genutzte Bereiche. Mit Ausnahme eines Feldgehölzes an der Nordwestseite schließen sich an den anderen Seiten landwirtschaftliche Nutzflächen an.

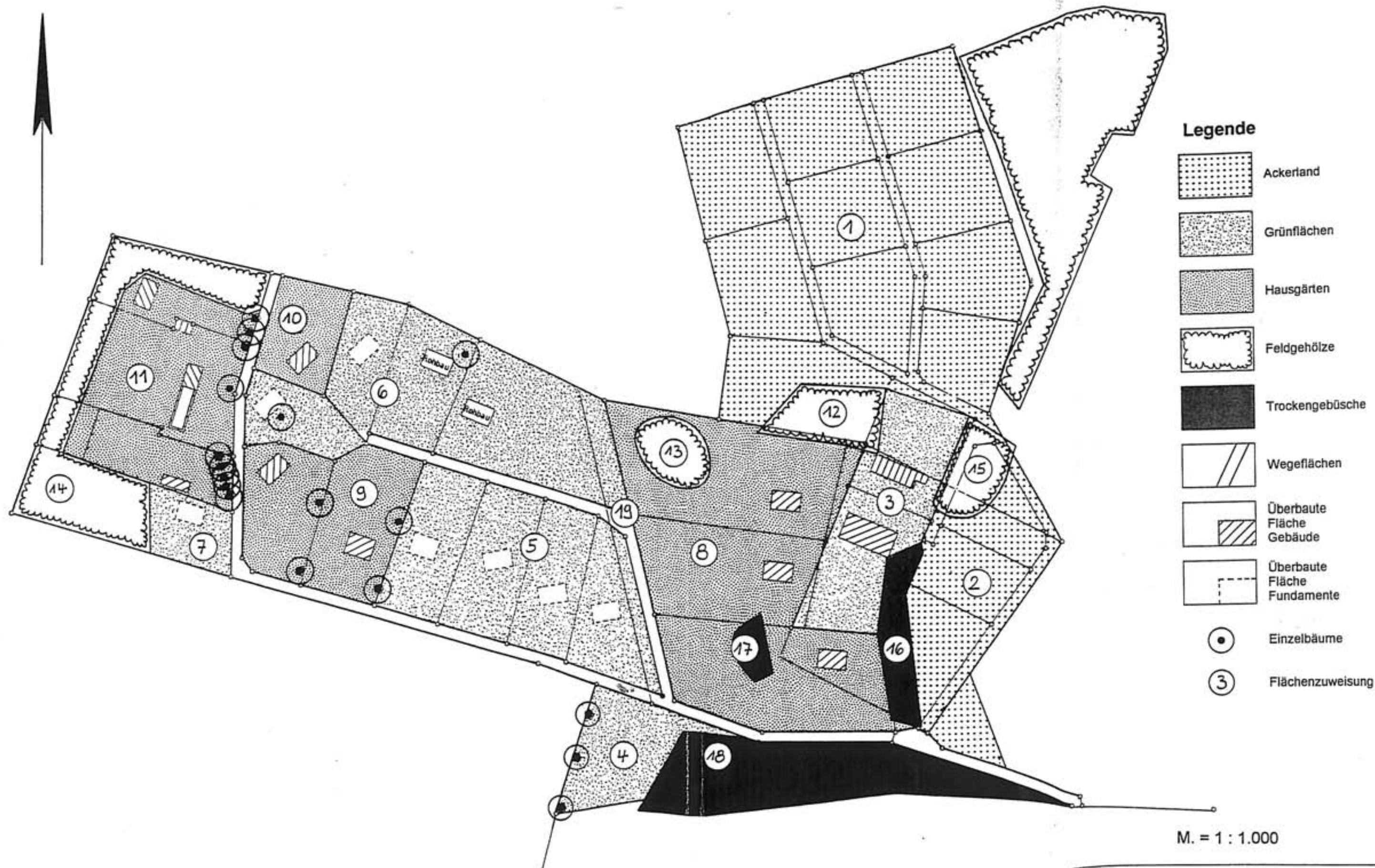
Das Gelände ist relativ eben. Die Höhe liegt zwischen 6,00 m bis 7,00 über NN. Das Plangebiet liegt im Bereich der flachwelligen Grundmoräne der jüngsten Vereisungsphase der Weichselkaltzeit. Bei den Böden innerhalb des Plangebietes handelt es sich um Geschiebemergel, der von geringmächtigem anlehmigem Decksand überlagert wird. Beides sind generell tragfähige Böden.

Nach hydrologischen Archivunterlagen ist auf dem Inselkern der Halbinsel Wittow im Gebiet nordwestlich der Ortslage Dranske ungespanntes Grundwasser in Bereichen mit einem wechselhaften Aufbau der Versickerungszone (Anteil bindiger Bildungen 20-80 %) verbreitet. Der Grundwasserspiegel ist bei ca. > 10 m unter Flur zu erwarten. Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ gut geschützt.

Bedingt durch die Nähe zur Ostsee steht das Plangebiet im wesentlichen unter dem Einfluß maritimer Luftmassen, was sich ausgleichend auf das Klima auswirkt. Die Durchschnittstemperatur im langjährigen Jahresmittel beträgt 8,0 ° C. Der jährliche Durchschnitt der Niederschlagsmenge bewegt sich bei 549 mm.

Wie die Übersichtskarte auf Seite 11 zeigt, befinden sich zur Zeit im Plangebiet folgende Biotoptypen:

- Ackerland,
- Grünflächen (besiedelter Bereich),
- Hausgärten / Freianlagen,
- Feldgehölze,
- Trockengebüsche,
- Wegeflächen und
- überbaute Bereiche.



Bestandskartierung

Diese sollen im nachfolgenden näher erläutert werden. Gleichzeitig erfolgt gemäß Kompensationsmodell eine Bewertung der einzelnen Bereiche.

Ackerland

Das Plangebiet wird an der Nord- und an der Südostseite als Ackerland, in den letzten Jahren vornehmlich für den Getreideanbau, genutzt. Durch den Einsatz von schweren Maschinen ist es hier zu einer Verfestigung des Bodens und Verschlechterung der Bodenqualität gekommen. Aufgrund dieser Tatsache und weil der Bereich sonst keine ökologischen Besonderheiten aufweist, wird den Ackerflächen ein Wertfaktor von 0,8 zugeordnet.

Grünflächen (besiedelter Bereich)

Die Grundstücke, auf denen bereits die Fundamente für die geplanten Ferienhäuser gelegt wurden, stellen sich als Grünflächen dar. Diese können als frische Glatt-
haferwiese mit den entsprechenden Gräsern und Wildkräutern eingestuft werden. Allerdings ist die Artenvielfalt relativ gering. Außerdem werden einige Bereiche als Lagerplatz für Baumaterialien genutzt. Insgesamt kann daher von einem Wertfaktor in Höhe von 1,0 ausgegangen werden.

Hausgärten / Freianlagen

Die nicht überbauten Flächen auf den bereits besiedelten Grundstücken werden jeweils als Hausgarten bzw. Freianlage genutzt. Sie weisen kaum versiegelte Flächen auf. Lediglich für Stellplätze, Zufahrten, Terrassen etc. können im Mittel pro Grundstück ca. 30 qm angesetzt werden. Die Gestaltung der Gärten erfolgt im wesentlichen durch Rasenflächen in Verbindung mit Pflanzbeeten (Ziersträucher). Aufgrund dieser Ausgestaltungsqualität werden die Hausgärten mit 0,8 bewertet.

Trockengebüsche

Im südöstlichen Planbereich ist an drei Stellen ein dichtes Trockengebüsch vorzufinden, wobei hinsichtlich der Pflanzsorten Heckenkirsche und Weißdorn dominieren. Auch hier ist die biotoptypische Ausprägung sehr gut. Ihre Vernetzungsfunktion sowie die Bedeutung für das Landschaftsbild müssen als sehr bedeutend eingestuft werden, so daß hier ein ökologischer Wert von 3,0 zugeordnet wird.

Feldgehölze

Im Geltungsbereich des VEP befinden sich an vier Standorten Feldgehölze. An der Westseite bilden verschiedene hochstämmige Laubbäume (Eichen, Weiden, Kastanien) in Verbindung mit relativ dichtem Unterholz einen Gehölzriegel zur freien Landschaft. Diesem Biotoptyp kann ein Wertfaktor von 2,0 zugewiesen werden.

Nordwestlich der noch bestehenden Gebäude befinden sich drei Bereiche, die sich als Überreste eines Erlen- und Weidenbruchwald darstellen. Allerdings ist ihr ökologischer Wert durch ihre geringe Größe gemindert. Trotzdem sind sie durch ihr Alter und ihre biotoptypische Ausprägung als ökologisch sehr empfindlicher Bereich anzusehen und werden deshalb mit 3,0 bewertet.

Wegeflächen

Wie im vorhergehenden bereits angeführt, sind die Zuwegungen im westlichen Plangebiet bereits fertiggestellt. Die 3,00 m breiten Wege wurden dabei nicht komplett versiegelt, sondern lediglich mit Spurplatten befestigt, so daß ca. die Hälfte der

Trasse unversiegelt bleibt und dort eine Grasberme vorhanden ist. Aus diesem Grund können 50 % der Wegeparzellen mit 0,7 bewertet werden.

Überbaute Bereiche

Bei den in der Bilanzierung angegebenen Flächen F20 und F21 handelt es sich schließlich um den Gesamtanteil aller überbauten Grundstücksflächen (Gebäude, Fundamente, Freianlagen). Diese Bereiche sind komplett versiegelt und erhalten deshalb den Wert 0,0.

7.1.2 Beschreibung der ökologischen Wertverschiebung

Mit der Ausweisung als Sondergebiet soll nunmehr eine teilweise Umgestaltung des Planbereiches vorgenommen werden. Dies betrifft in erster Linie den Teil, der zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzt wird. Die bereits vorhandene Ferienhausnutzungen werden lediglich überplant. Aus der Kartierung auf Seite 14 ist die geplante Nutzungsverteilung zu entnehmen. Hierin sind auch die verschiedenen Flächen gekennzeichnet, auf die im nachfolgenden jeweils verwiesen wird.

Es ist vorgesehen, freistehende Ferienhäuser zu errichten. Dabei ist eine Grundfläche von in der Regel 40 qm einzuhalten. In 3 Ausnahmefällen werden auch höhere Grundflächen zugelassen. Analog zu den bestehenden Anlagen kann auch für die neuen Baugrundstücke davon ausgegangen werden, daß lediglich ca. 30 qm Grundstücksfläche zusätzlich einer Versiegelung für Zufahrten, Terrassen, Stellplätzen o. ä. unterworfen wird. Bauliche Anlagen und Nebenanlagen nehmen demnach insgesamt ca. 2.840 qm der Baugrundstücke ein.

Die restlichen Bereiche werden in der Regel als Zier- oder Nutzgarten (Fläche F1) Verwendung finden. Diese Gärten werden zwar in der ersten Zeit nach der Neuanlage noch keinen großen ökologischen Nutzen haben, dieser wird sich jedoch langfristig, je nach Ausgestaltung graduell unterschiedlich, einstellen. Als ökologischer Mittelwert für diesen Biotoptyp kann ein Wertfaktor von 0,8 angesetzt werden.

In der Bauphase wird die Gemeinde Dranske auf die Bauwilligen einwirken, damit eine Bebauung und Versiegelung von Grundflächen auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleibt, daß ein schonender Umgang mit wertvollem Oberboden erreicht wird und daß vornehmlich luft- und wasserdurchlässige Materialien für die Herrichtung von Zuwegungen, Einfahrten usw. zur Verminderung von Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes Verwendung finden.

Bei der Gestaltung der Erschließungsstraßen (Flächen F10 und F11) wird darauf geachtet, daß der Versiegelungsanteil gering gehalten wird. Bei einer Gesamtbreite von 3,00 m, wird die Fahrbahn mit je 0,75 m breiten Spurplatten befestigt, an die mittig und beidseitig eine Grasberme anschließt. Der befestigte Fahrbahnanteil wird somit ca. 50 % betragen. Dieser erhält den Wertfaktor 0,0. Der Rest wird mit 0,7 bewertet, da keine Komplettversiegelung vorliegt und die Grasberme als Biotopvernetzungselement und als Gestaltungselement zur Erhöhung der Wohnumfeldqualität angesehen werden kann.

Die im Geltungsbereich vorhandenen Gehölze (Flächen F2 bis F5) und Trockengebüsche (Flächen F7 bis F9) bleibt größtenteils erhalten und werden planungsrechtlich in ihrem Bestand abgesichert. Lediglich im Bereich der vorhandenen Altbebauung müssen kleinere Teile aufgegeben werden, um zum einen die Erschließungswege zu realisieren und zum anderen eine sinnvolle Nutzung des Baugrundstückes B zu sichern. Dafür werden aber die anderen Gehölzbestände um so großzügiger dargestellt, um hier eine problemlose Entwicklung zu gewährleisten. Da

Erhaltungsgebot
für Bäume
und Sträucher

Anpflanzungsgebot
für Bäume
und Sträucher

Geplante
Gebäude

Vorhandene
Gebäude

Zuwegungen

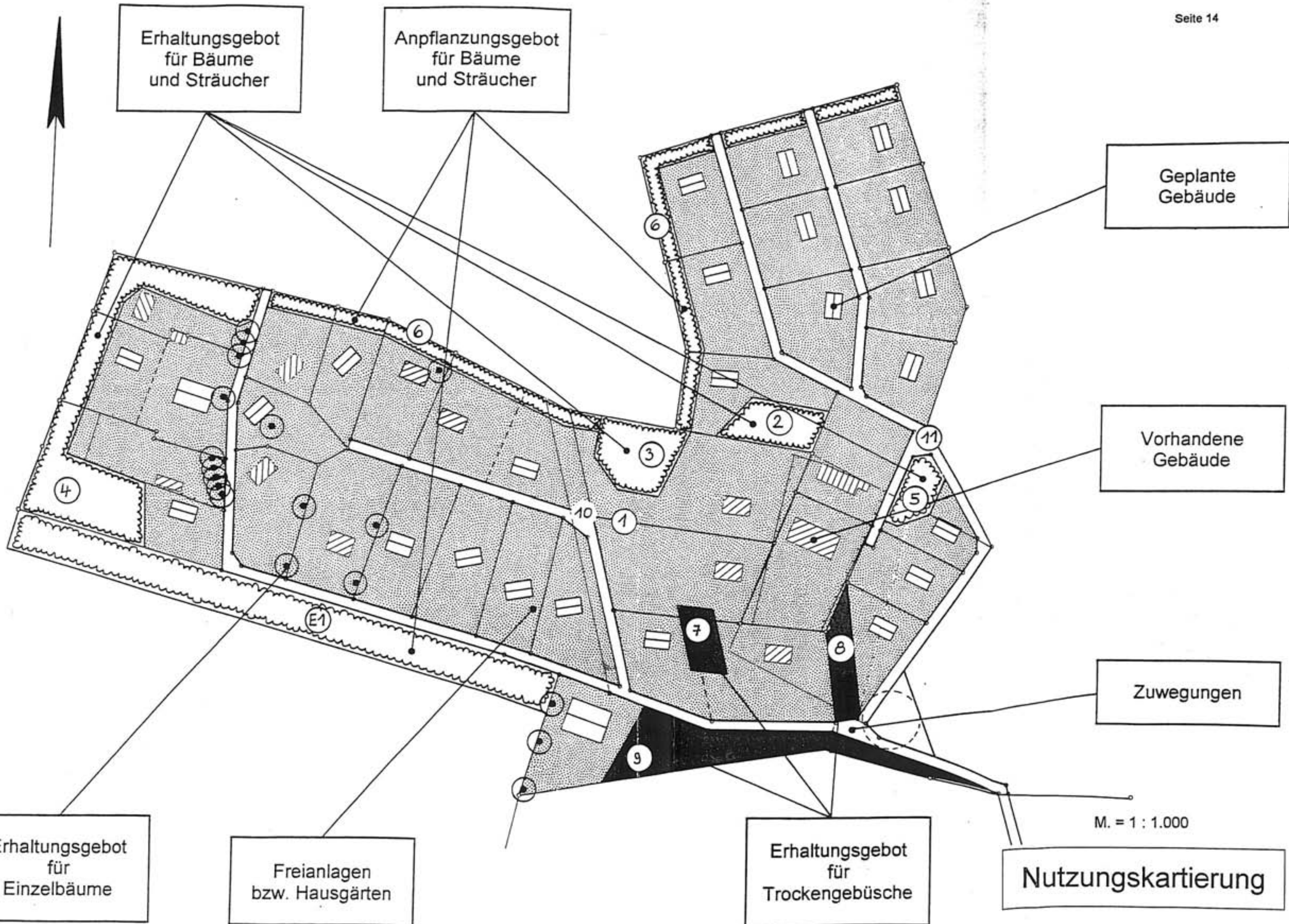
M. = 1 : 1.000

Nutzungskartierung

Erhaltungsgebot
für
Einzelbäume

Freianlagen
bzw. Hausgärten

Erhaltungsgebot
für
Trockengebüsche



sich ansonsten an der ökologischen Qualität nichts ändert, bleiben die Wertfaktor 3,0 bzw. 2,0 analog zur Bestandsbewertung erhalten.

Die geplante Umnutzung betrifft größtenteils die jetzt landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen. Auf diesen ist zwar kein besonders wertvoller Pflanzenbestand vorhanden, in Wechselwirkung mit anderen Biotopelementen in der Nachbarschaft haben diese aber durchaus eine Lebensraumfunktion. Durch die bauliche Nutzung mit entsprechender Flächenversiegelung wird diese Funktion zerstört und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beeinträchtigt. Es erfolgt darüberhinaus auch eine Veränderung und Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß obwohl der Vermeidungsgrundsatz des NatSchG M-V eingehalten wird (z. B. Erhaltung der Gehölzbestände, Minimierung der Versiegelung etc.), die zukünftige Nutzung eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bedeutet. Deshalb sind gemäß NatSchG M-V Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Um einen Teil der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen, im Geltungsbereich des VEP zu realisieren, ist vorgesehen, auf den im Plan festgesetzten Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (Fläche F6) Feldgehölze anzupflanzen, um den ländlichen Rahmen des Baugebietes zu unterstreichen. Diese Maßnahme erfolgt auf Privatgrund. Die Pflanzstreifen sind vom Vorhabensträger gemäß den unten angeführten Vorschriften herzustellen und von den Anliegern dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Folgende Gehölzarten sollen bei der Realisierung der Pflanzungen unter anderem Verwendung finden:

- Acer spec. (Feldahorn und Bergahorn),
- Fraxinus excelsior (Esche),
- Quercus robur (Stieleiche),
- Sorbus aucuparia (Eberesche),
- Salix spec. (verschiedene Weidensorten, Anteil 50 %),
- Corylus avellana (Haselnuß),
- Crataegus monogyna (Weißdorn),
- Prunus spinosa (Schlehe),
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) und
- Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball),

Bei der Auswahl wurde darauf geachtet, daß die Sorten für die anstehenden Böden geeignet sind, und mit den bestehenden Pflanzen in der Nachbarschaft harmonieren. Es ist auf einer Breite von 5,00 m eine Reihenpflanzung vorzunehmen, so daß jeweils eine Dichte von 1 Pflanze pro 2,00 qm erreicht wird.

Die ökologische Wirkung besteht in einer Verbesserung des Kleinklimas, der Schaffung von Deckungsmöglichkeiten, Nahrungsangeboten sowie der Erhöhung der Durchlässigkeit der Bauflächen für die Kleintierwelt (Vernetzungen).

Insgesamt sind ca. 0,133 ha Feldgehölzanzpflanzungen im Geltungsbereich vorgesehen, die mit einem Wertfaktor von 1,5 belegt werden.

Da hierdurch der Eingriff in Natur und Landschaft nicht ausreichend ausgeglichen wird, ist es notwendig, auch Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Zu diesem Zweck muß an der Südwestseite außerhalb des Geltungsbereiches ebenfalls ein Pflanzstreifen aus Feldgehölzen realisiert werden. Dieser erhält eine Breite von 12,50 m auf einer Länge von 170,00 m. Insgesamt stehen somit 0,213 ha zur Verfügung. Der Wertfaktor beträgt 1,5. Im Übrigen gelten die Vorgaben, die oben bereits angeführt sind.

Um den Bezug der internen Ausgleichsmaßnahmen zum anstehenden VEP herzustellen und auch die §§ 8 a - c des Bundesnaturschutzgesetzes ggf. anwenden zu können, wird folgende **Textliche Festsetzung** in den Vorhaben- und Erschließungsplan „Ferienhausgebiet Goos“ aufgenommen:

Nr. 2 Bei der Realisierung des VEP sind folgende interne ökologische Kompensationsmaßnahmen vom Vorhabensträger durchzuführen (weitere Erläuterungen sind aus der Begründung zu entnehmen):

In den Bereichen, die im VEP als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen sind, sind Feldgehölze aus standortgerechten, einheimischen Gehölzarten zu realisieren. Es ist eine Reihenpflanzung vorzunehmen, so daß jeweils eine Dichte von 1 Pflanze pro 2,00 qm erreicht wird.

Folgende Gehölzarten sollen bei der Realisierung der Pflanzungen unter anderem Verwendung finden:

- Acer spec. (Feldahorn und Bergahorn),
- Fraxinus excelsior (Esche),
- Quercus robur (Stieleiche),
- Sorbus aucuparia (Eberesche),
- Salix spec. (verschiedene Weidensorten, Anteil 50 %),
- Corylus avellana (Haselnuß),
- Crataegus monogyna (Weißdorn),
- Prunus spinosa (Schlehe),
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) und
- Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball),

Für die externen Kompensationsmaßnahmen wird ein entsprechender Passus in den Erschließungsdurchführungsvertrag aufgenommen.

7.1.3 Schlußfolgerung

Die Erläuterung der geplanten Nutzungsverteilung zeigt, daß eine Veränderung der derzeitigen ökologischen Situation erfolgen wird. Aufgrund der Lage des Plangebietes (in erster Linie bereits besiedelte Bereiche), der Tatsache, daß nur ökologisch weniger wertvolle Flächen herangezogen werden und durch die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist der Eingriff in Natur und Landschaft allerdings vertretbar. Die Gemeinde Dranske ist daher der Ansicht, daß bei der Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Ferienhausgebiet Goos“ die Belange von Natur und Landschaft und die Notwendigkeit der Schaffung von Übernachtungseinrichtungen für den Ort, ausreichend aufeinander abgestimmt werden können.

7.2 Ökologische Bilanz durch Quantifizierung

Die im Abschnitt 7.1 dargestellte Gesamtsituation soll im Nachfolgenden durch modellhafte Berechnungen ergänzt werden. Dabei finden die folgenden Parameter Verwendung:

- Flächen der verschiedenen Nutzungen (Ermittlung: graphisch-rechnerisch aus der Planzeichnung)
- Nutzungsarten (Ermittlung: Bestandsaufnahme / Planungsinhalt)
- Wertfaktoren (Ermittlung: Biotopbewertung anhand relevanter Eigenschaften gemäß Kompensationsmodell)

7.2.1 Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Biotoptyp	Fläche in ha	Wertfaktor	Werteinheit
Ackerland Fläche Nr. 1 Fläche Nr. 2	0,757 0,187	0,8 0,8	0,606 0,150
Summe			0,756
Grünflächen (Besiedelter Bereich) Fläche Nr. 3 Fläche Nr. 4 Fläche Nr. 5 Fläche Nr. 6 Fläche Nr. 7	0,131 0,082 0,281 0,337 0,037	1,0 1,0 1,0 1,0 1,0	0,131 0,082 0,281 0,337 0,037
Summe			0,868
Hausgarten / Freianlagen Fläche Nr. 8 Fläche Nr. 9 Fläche Nr. 10 Fläche Nr. 11	0,436 0,157 0,056 0,204	0,8 0,8 0,8 0,8	0,349 0,126 0,045 0,163
Summe			0,683
Feldgehölze Fläche Nr. 12 Fläche Nr. 13 Fläche Nr. 14 Fläche Nr. 15	0,046 0,030 0,161 0,036	3,0 3,0 2,0 3,0	0,138 0,090 0,322 0,108
Summe			0,658
Trockengebüsche Fläche Nr. 16 Fläche Nr. 17 Fläche Nr. 18	0,045 0,015 0,084	3,0 3,0 3,0	0,135 0,045 0,252
Summe			0,432
Wegeflächen (Ansatz 50 %) Fläche Nr. 19	0,068	0,7	0,048
Summe			0,048
Σ Überbaute Flächen Fläche Nr. 20 (Gebäude) Fläche Nr. 21 (Freianlagen)	0,097 0,027	0,0 0,0	0,000 0,000
Summe			0,000
Eingriffsflächenwert		Summe	3,445

7.2.2 Ermittlung des Kompensationswertes auf und außerhalb der Eingriffsfläche

Biotoptyp	Fläche in ha	Wertfaktor	Werteinheit
Interne Maßnahmen			
Neuanlage und Erhalt der Hausgärten (ohne versiegelte Bereiche) Fläche Nr. 1	2,263	0,8	1,810
Summe			1,810
Erhalt Feldgehölze Fläche Nr. 2	0,035	3,0	0,105
Fläche Nr. 3	0,041	3,0	0,123
Fläche Nr. 4	0,161	2,0	0,322
Fläche Nr. 5	0,025	3,0	0,075
Summe			0,625
Neuanlage Feldgehölze Fläche Nr. 6	0,133	1,5	0,200
Summe			0,200
Erhalt Trockengebüsche Fläche Nr. 7	0,020	3,0	0,060
Fläche Nr. 8	0,028	3,0	0,084
Fläche Nr. 9	0,084	3,0	0,252
Summe			0,396
Wegeflächen (Ansatz 50 %) Fläche Nr. 10 (vorh.)	0,068	0,7	0,048
Fläche Nr. 11 (neu)	0,067	0,7	0,047
Summe			0,095
Σ Überbaute Flächen Fläche Nr. 12 (Gebäude)	0,173	0,0	0,000
Fläche Nr. 13 (Freianlagen)	0,111	0,0	0,000
Summe			0,000
Externe Maßnahmen			
Neuanlage Feldgehölze Fläche Nr. E 1	0,213	1,5	0,320
Summe			0,320
Kompensationswert		Summe	3,446

Aus den vorhergehenden Berechnungen ergibt sich folgende Flächen- bzw. Werteinheitenbilanz:

Bilanz	Werteinheit
Eingriffsflächenwert	3,445
Kompensationswert	3,446
Restwert (+)	0,001

Die vorstehende Bilanz macht deutlich, daß die Eingriffe in Natur und Landschaft auf der Eingriffsfläche und in Verbindung mit einer externen Maßnahme ausreichend kompensiert werden.

8. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Eine Aufteilung des Gebietes in Baugrundstücke ist bereits erfolgt. Die Flächen stehen für eine Bebauung zur Verfügung. Auf weitere bodenordnende Maßnahmen kann daher verzichtet werden.

9. UR- ODER FRÜHGESCHICHTLICHE BODENFUNDE

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg - Vorpommern (DSchG M-V) geschützt und meldepflichtig sind. Es wird gebeten, diese Funde unverzüglich der zuständigen Kreis- bzw. Gemeindeverwaltung oder dem Landesamt für Bodendenkmalpflege zu melden.

Insbesondere wird seitens des Landesamtes für Bodendenkmalpflege M-V darauf hingewiesen, daß in der unmittelbaren Nähe des Vorhabens mehrere Bodendenkmale bekannt sind. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

10. FLÄCHENBILANZ

Größe des Plangebietes:	3,342 ha
davon:	
Verkehrsfläche:	
Feldgehölzanpflanzung:	0,269 ha
Pflanzerhaltung :	0,133 ha
Sondergebiet (SO) -netto-:	0,394 ha
	2,546 ha

11. VERFAHRENSVERMERK

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans "Ferienhausgebiet Goos", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sowie der Begründung hat in der Zeit vom 24.7.95 bis 11.8.95 während folgender Zeiten h.r.-fr. 32,54 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 4.7.95 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dranske, den 8.2.96



[Signature]
Der Bürgermeister

Bearbeitungsvermerk:

Der Vorhaben- und Erschließungsplan „Ferienhausgebiet Goos“ der Gemeinde Dranske wurde erstellt vom:

Büro

JOHANN H. BONER
ARCHITEKTEN + PLANER

Auf der Gast 36 B

26316 Varel - Nordseebad Dangast

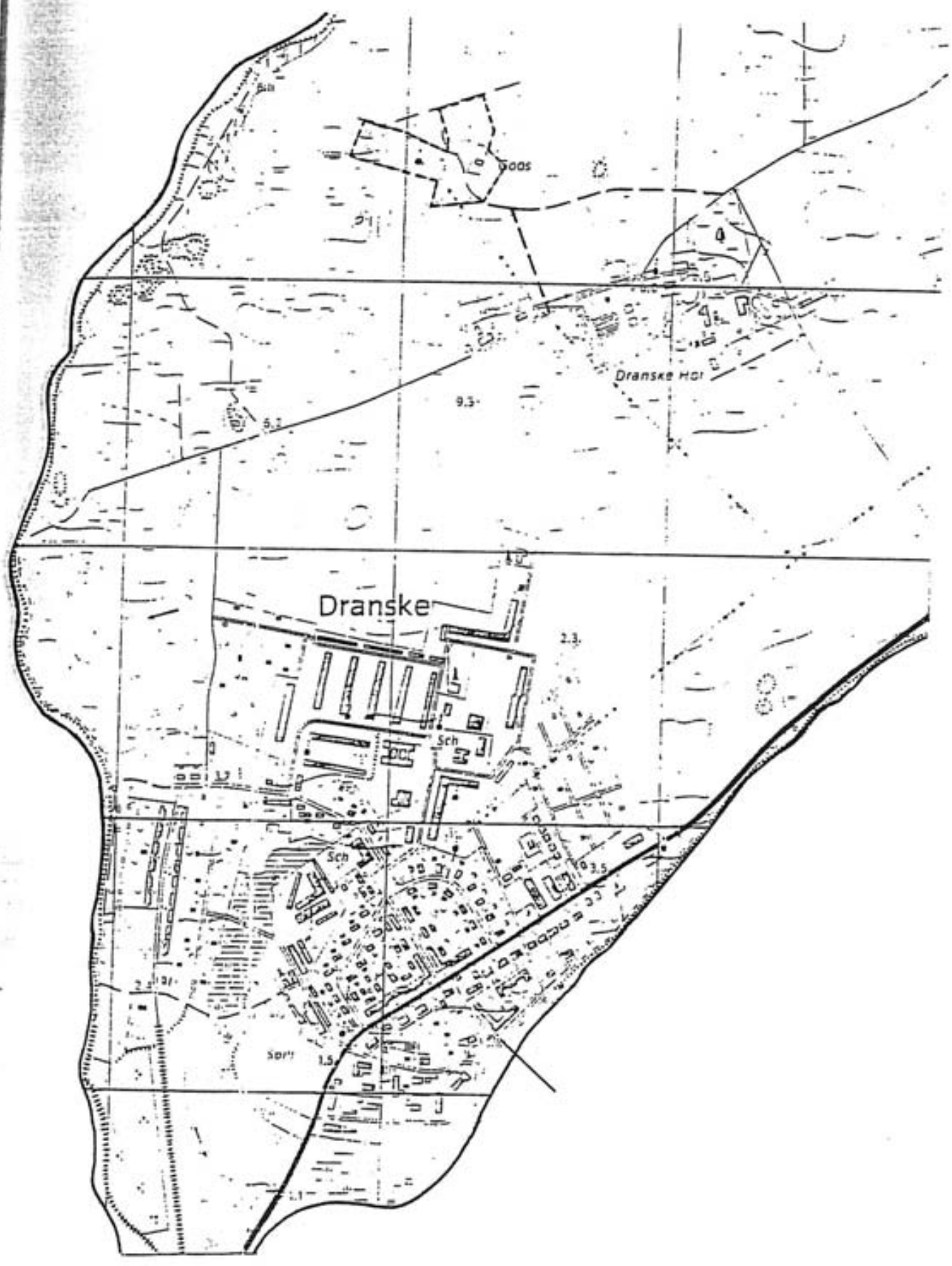
Tel. 04451 / 85051

Dangast, im Dezember 1995

J. A. Boner
.....
Planverfasser

Anlage 1

Übersichtsplan 1 : 10.000



Adm

Land

Adm

Nr 11

Adm

Gen

Mit

185

Anlage 2

Landesplanerische Stellungnahme

Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern

Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern
Am Gorzberg Haus 14 - 17489 Greifswald
Tel.Nr. 558 218 Fax 558 301

Amt Wittow
Gemeinde Dranske
Max-Reimann-Str. 39
18556 Altenkirchen



24. Jan. 1995

120

61-26040

kri/wad 20.01.95

nachrichtlich:

- Landkreis Rügen, Dezernat 4
- BLUM M-V, Abt. 2
- BLUM M-V, Abt. 4

Betreff: Planungsanzeige gemäß LPiG § 21 Abs. 1; Erlaß des Wirtschaftsministers vom 06.05.1991 (Amtsblatt M-V Nr. 14/91)

hier: Landesplanerische Stellungnahme zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 „Goos“ der Gemeinde Dranske, Landkreis Rügen

Bezug: - Schreiben des Landkreises Rügen vom 26.12.1994 (Posteingang 22.12.1994)
- Plangespräch mit der Gemeinde Dranske am 11.01.1995 im Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern

Die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz vom 31.03.92 sowie dem Ersten Landesraumordnungsprogramm M-V vom 16.07.93 beurteilt.

Zur Beurteilung haben folgende Unterlagen vorgelegen:

- Lageplan zum Ferienhausgebiet Goos ohne Datum (M 1 : 1.000)
- Übersichtsplan im Maßstab 1 : 10.000
- Erläuterung zum Satzungsentwurf
- Beschluß-Nr. 38-8/1994 (Aufstellungsbeschluß) der Gemeinde Dranske
- Stellungnahme des Landkreises Rügen (keine Zustimmung) vom 20.12.1994

1. Planungsinhalt

Die Gemeinde Dranske beabsichtigt durch die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes die geordnete städtebauliche Entwicklung für ein vor ca. 5 Jahren durch Einzelgenehmigungen teilweise realisiertes und erschlossenens Ferienhausgebiet festzulegen.

Der Ansatz zu einem Ferienhausgebiet soll durch die Neuausweisung von 27 Baugrundstücken auf eine Gesamtgröße von 3,3 ha mit insgesamt 35 Ferienhäuser ausgedehnt werden.

Im Plangespräch mit der Gemeinde Dranske hat der Bürgermeister erklärt, daß die existenten Ferienhäuser bzw. Fundamente den bisherigen Nutzern und Einwohnern der Gemeinde Dranske nach langwierigen Eigentumsübertragungen nun entgeltig zugeordnet wurden.

2. Prüfungsergebnis

2.1 Das Ferienhausgebiet Goos ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dranske als Planansatz enthalten und landesplanerisch mit Stellungnahme vom 15.06.94 mit Hinweis auf den erkennbaren Bestand positiv bewertet worden. Die Kapazität sollte überprüft und ggf. reduziert werden.

2.2 Gemäß Pkt. 6.1. (3) Erstem Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern sollen die bereits intensiv genutzten Erholungsgebiete der Außenküste und der Inseln in ihrer Aufnahmekapazität nur behutsam weiterentwickelt werden. Maßnahmen der qualitativen Verbesserung und Differenzierung bestehender Beherbergungskapazitäten haben Vorrang vor einer quantitativen Ausweitung. Insofern ist auch in Verbindung mit Pkt. 6.2. (2) ELROP M-V - Erhalt geeigneter Landschaftsräume - insbesondere die Neuausweisung der nordöstlichen Plangrundstücke Nr. 25 bis 35 aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung als Widerspruch zu den bestehenden Zielen zu werten.

2.3 Bei Präzisierung der Planung ist zu berücksichtigen, daß das Plangebiet sich lt. ELROP M-V:

- im einstweilig gesicherten bzw. geplanten Naturpark Rügen
- im Vorsorgeraum für Naturschutz
- im Raum mit landwirtschaftlich gut geeigneten Nutzflächen befindet.

Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind daher besonders zu beachten und durch plangebundene Gründordnung zu untersetzen.

3. Zusammenfassung

Unter Beachtung der unter Punkt 2 erteilten Hinweise und dem besonderen Planungserfordernis bestehen bis auf die nordöstlichen Grundstücke Nr. 25 bis 35 aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 „Ferienhausgebiet Goos“ der Gemeinde Dranske keine Bedenken.

Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich nur auf die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung und greift der nach dem BauGB erforderlichen Prüfung durch die Genehmigungsbehörde nicht vor.

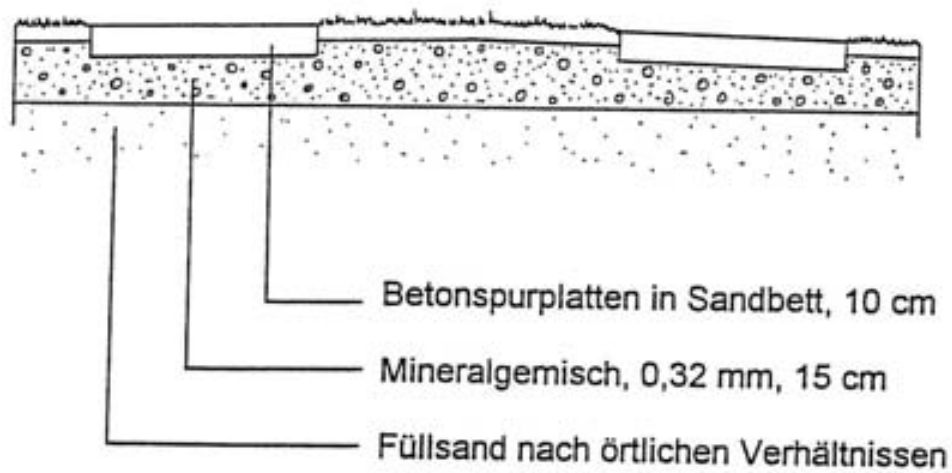
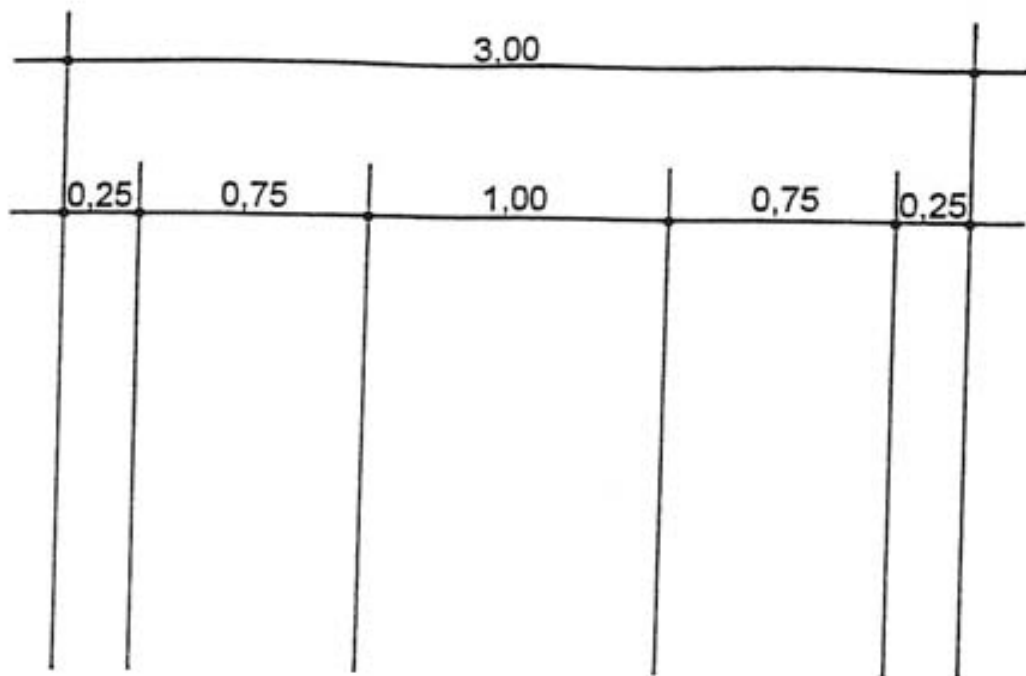
Die eingereichten Planungsunterlagen sind im Amt für Raumordnung und Landesplanung
Vorpommern unter der Reg. Nr. 474/94 erfaßt.

Mit freundlichen Grüßen

Falck-Steffens
Falck-Steffens
Amtsleiterin

Anlage 3

Prinzipskizze Straßenquerschnitt



PRINZIPQUERSCHNITT ERSCHLIESSUNGSWEGE

Maßstab 1 : 25

Vorhaben- und Erschließungsplan „Ferienhausgebiet Goos“

Gemeinde Dranske

Anlage 4

Erläuterungen zum

Osnabrücker Kompensationsmodell

KOMPENSATIONSMODELL

Zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung gem. NNatG im Rahmen der Bauleitplanung

Aus der Sicht der unteren Naturschutzbehörde und der Gemeinden ergibt sich ein dringender Bedarf standardisierter Bewertungs- und Bemessungsgrundlagen

- a) für die Bestimmung von Eingriffen und
- b) für die Ermittlung der Flächengrößen für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen

festzulegen. Diese Forderung wird insbesondere im Zusammenhang mit Fragen der Bauleitplanung relevant. Auch wenn wesentliche Teile der Bauleitplanung keinen Eingriff gem. NNatG darstellen, bereiten sie jedoch planerisch Eingriffe vor und haben somit auch die planerischen Voraussetzungen zur Umsetzung der Eingriffsregelung (incl. Ausgleich bzw. Ersatz) zu schaffen. Über den B-Plan (gem. § 9 BauGB) wird jedoch abschließend die Zulässigkeit von Erschließungsmaßnahmen geregelt, so daß die Eingriffsregelung direkte Anwendung zu finden hat (NDS. STÄDTE- UND GEMEINDEBUND 1991).

Der tägliche Umgang bei der unteren Naturschutzbehörde hat gezeigt, daß eine rein verbal-argumentative Beschreibung von Eingriffstatbeständen und daraus abzuleitende Forderungen nach Ausgleich bzw. Ersatz zu nicht nachvollziehbaren Ergebnissen führt. Letztendlich ist immer der erforderliche Kompensationsbedarf nach Größe und Umfang zu beziffern. Die alleinige verbale Argumentation bietet in vielen Fällen keine schlüssige Ableitung für erforderliche quantitative Aussagen.

Die Belange des Naturschutzes können nach außen hin, z. B. im Gemeinderat nur dann Gehör finden, wenn einheitliche Bemessungsgrundlagen vorliegen und Bewertungs- und Entscheidungsvorgänge Transparenz aufweisen.

Es muß allerdings deutlich hervorgehoben werden, daß das folgende quantifizierende Bewertungsmodell lediglich eine Grundlage für eine nachvollziehbare Kalkulation liefern kann, ohne jedoch die zwingend notwendigen Belege und Beschreibungen, d. h. verbal argumentative Auseinandersetzung, zu bieten.

Die im folgenden dargestellten Vorschläge sollen zu einer möglichst einheitlichen Vorgehensweise im Kreisgebiet führen. Um ein solches Vorgehen zu ermöglichen, sind von allen Stellen die Eingriffe planen oder vorbereiten, differenzierte Bestandsaufnahmen und Bewertungen zu liefern. Dies sollte im Rahmen einer Biotoptypenkartierung und -bewertung erfolgen. (Siehe Liste auf der letzten Seite)

...

Beispielhafte Stichworte hierzu finden sich auf den Seiten 19 und 20 und sollen verdeutlichen, daß nach wie vor auf Belege für die jeweils vorgenommene Bewertung nicht verzichtet werden; im Gegenteil, erst durch sie wird der Bewertungsvorgang transparent.

Der vorliegende Ansatz einer quantifizierbaren Bemessung von Eingriffstatbeständen bzw. der evtl. erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, darf und soll nicht den Eindruck entstehen lassen, als seien alle Vorhaben aus der Sicht der Landschaftspflege realisierbar. Diese Fehleinschätzung kann insbesondere daraus resultieren, daß jeweils einzelne Biotoptypen separat betrachtet werden. In der Zusammenschau oder in Vorrang oder Schutzgebieten wird die untere Naturschutzbehörde auch zukünftig in besonderen Fällen eine ablehnende Stellung beziehen.

Des weiteren wird die Zulässigkeitsprüfung durch die zuständige Behörde gem. § 11 NNatG nicht ersetzt, sie wird allenfalls erleichtert. Auch für andere können nachvollziehbar die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt werden.

Die nachfolgend abgedruckten Listen (S. 12 ff.) ordnen unterschiedlichen Biotoptypen je nach Ausprägung bestimmte Wertfaktorspannen zu, die im Einzelfall zu konkretisieren sind. In ökologisch sensiblen Bereichen oder Spezialfällen kann allerdings auch zukünftig nicht auf weitergehende Kartierungen und Gutachten verzichtet werden.

Die Differenzierung verschiedener Biotoptypen orientiert sich an der "Kartieranleitung zur Erfassung der für den Naturschutz wertvollen Bereiche in Niedersachsen" (DRACHENFELS/MEY 1990). Andere, aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege weniger wertvolle Biotoptypen (z. B. intensiv genutzte Flächen) wurden nicht in dieser Form durch die Fachbehörde für Naturschutz klassifiziert (mündlich DRACHENFELS 18.02.1991), so daß der unteren Naturschutzbehörde freigestellt ist, eigene Typen zu bestimmen und mit ergänzenden Codes zu versehen.

Die Einstufung in Wertkategorien (wertlos, unempfindlich, weniger empfindlich, empfindlich, sehr empfindlich, extrem empfindlich) erfolgt in erster Linie zum Zweck der Beurteilung einer von einem Eingriff betroffenen Fläche, kann jedoch auch zur Erstbewertung von Ausgleichs- und Ersatzflächen herangezogen werden.

Es wird von der Voraussetzung ausgegangen, daß bestimmte Biotoptypen nach einer Zerstörung nur unvollkommen und in unterschiedlichem Maße wiederherstellbar sind. Ein intakter Waldbestand kann in seiner gesamten Wertigkeit nicht durch eine flächengleiche Neuanpflanzung wiederhergestellt werden. Um die Verluste für den Naturhaushalt zu kompensieren, ist es erforderlich, den Zeitverlust durch einen Flächenzuschlag aufzufangen. In Anlehnung an Ausführung der LANDESHAUPTSTADT HANNOVER (1985), denen Aussagen von BLAB (1985), KAULE (1983), MARKSTEIN (1985) und UHLMANN (1977) zugrundeliegen, wird hier eine Fünfstufigkeit gewählt, die für bestimmte Biotoptypen unterschiedliche Regenerationsdauern bestimmt.

Es erfolgt eine Untergliederung je nach der erforderlichen Entwicklungsdauer

- Biotoptypen mit bis zu 5 Jahren Entwicklungsdauer (Kategorie 1)
- Biotoptypen mit 5 bis 25 Jahren Entwicklungsdauer (Kategorie 2)
- Biotoptypen mit 25 bis 50 Jahren Entwicklungsdauer (Kategorie 3)
- Biotoptypen mit 50 bis 75 Jahren Entwicklungsdauer (Kategorie 4)
- Biotoptypen mit mehr als 75 Jahren Entwicklungsdauer (Kategorie 5).

Diesen Kategorien (hier gleichgesetzt mit Empfindlichkeitsstufen) werden Multiplikationsfaktoren zugeordnet (der Vollständigkeit halber wird eine Kategorie 0 ergänzt, die versiegelte bzw. überbaute Flächen beschreibt):

Kategorie 0 = wertlos	Faktor	0,0
Kategorie 1 = unempfindlich	Faktor	0,1 - 0,5
Kategorie 2 = weniger empfindlich	Faktor	0,6 - 1,5
Kategorie 3 = empfindlich	Faktor	1,6 - 2,5
Kategorie 4 = sehr empfindlich	Faktor	2,6 - 3,5
Kategorie 5 = extrem empfindlich	Faktor	>3,6

Bei Kategorie 5 handelt es sich um ökologisch höchst sensible und über lange Zeiträume gewachsene Biotoptypen, die als nicht wiederherstellbar gelten können (z. B. naturnahe und alte Waldbestände). Diese Räume werden nach den derzeitigen Erfahrungen der unteren Naturschutzbehörde insbesondere im Rahmen der üblichen gemeindlichen Bauleitplanung nicht beansprucht.

Die Ermittlung der Kategorien und der dazugehörigen Faktoren erfolgt durch eine Beschreibung einzelner Biotoptypen nach folgenden Kriterien, wobei die einzelnen Parameter - soweit relevant - als gleichgewichtig betrachtet werden:

1. Vielfalt an biotoptypischen Arten
2. Vorkommen gefährdeter Arten
3. Biotoptypische Ausprägung
4. Vegetationsstruktur (Schichtung)
5. Vernetzungsfunktionen
6. besondere Standortbedingungen
7. Nutzungs/Pflegeintensität
8. Regenerationsfähigkeit
9. Alter
10. Größe
11. Seltenheit
12. Gefährdung
13. Bedeutung für das Landschaftsbild
14. Klimatische Bedeutung
15. Kulturhistorische Bedeutung

Das hier beschriebene Modell eignet sich vor allem für flächenbezogene Planungen und Eingriffe. In diesen Fällen wird von seiten des Amtes für Naturschutz die Anwendung empfohlen. Daneben besteht jedoch weiterer Spielraum zur adäquaten Berücksichtigung ökologischer Belange, der durch Planer oder Eingriffsverursacher genutzt werden kann.

Zusammenfassung:

Von seiten der unteren Naturschutzbehörde werden mit diesen modellhaften Ausführungen folgende Ziele angestrebt:

Neben den bekannten generellen Bedenken gegen quantifizierende Bewertungsverfahren wurde anlässlich des Fachverwaltungslehrganges der Referendare der Fachrichtung Landespflege im Jahr 1991 auf folgende positive Aspekte hingewiesen (NNA, 1991), die sich mit den Zielvorstellungen und Erfahrungen des Landkreises Osnabrück decken.

1. "Eine Bilanzierung kann in Einzelfällen die Vergleichbarkeit von Entscheidungen besser verdeutlichen als die verbal-argumentative Formulierung des Ausgleichs- bzw. Ersatzerfordernisses".
2. "Bei Eingriffen mittlerer Beeinträchtigungsintensität wurde mit dem quantifizierenden Bewertungsverfahren erst die Sensibilität in die Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen geweckt".
3. "Die quantifizierenden Bewertungsansätze sind trotz ihrer Probleme z. T. für die Durchsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich, z. B. aufgrund von haushaltsrechtlichen Anforderungen".

4. "...künftige Bewertungsverfahren" sollten "verbal-argumentativ den Eingriff mit den Möglichkeiten zum Ausgleich und Ersatz eingehend beschreiben... Der Nachweis des notwendigen Ausgleichs- und Ersatzes kann zusätzlich mit quantifizierenden Bewertungsverfahren erfolgen".

Quellen:

- BLAB, J. - 1985 - Zur Machbarkeit von "Natur aus zweiter Hand" und zu einigen Aspekten der Anlage, Gestaltung und Entwicklung von Biotopen aus tierökologischer Sicht. In: Natur und Landschaft 60, H. 4, S. 136 - 140.
- DRACHENFELS/MEY - 1990 - Kartieranleitung zur Erfassung der für den Naturschutz wertvollen Bereiche in Niedersachsen. Herausgeber: Fachbehörde für Naturschutz, Hannover.
- KAULE, G. - 1983 - Ökologische Gesichtspunkte bei der Abgrenzung der Reichweite der Eingriffe nach Raum und Zeit. In: Laufener Seminarbeiträge 9/83.
- MARKSTEIN, B. - 1985 - Möglichkeiten und Grenzen der Eingriffsregelung aus ökologischer Sicht. In: Eingriffe in Natur und Landschaft durch Fachplanungen und private Vorhaben. Dtsch. Akademie f. Städtebau und Landesplanung, Inst. f. Städtebau, H. 37, S. 63 - 67.
- NIEDERS. STÄDTE- UND GEMEINDEBUND - 1991 - Aufwand für Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt; Gutachten für die Gemeinde Ostercappeln vom 8. November 1991.
- NNA - 1991 - Bilanzierungsverfahren im Rahmen der Eingriffsregelung, in: Mitteilungen aus der NNA (Norddeutsche Naturschutzakademie) 2. Jahrgang 1991, Heft 7.
- UHLMANN, D. - 1977 - Möglichkeiten und Grenzen einer Regenerierung geschädigter Ökosysteme. Sitzungsberichte der sächsischen Akademie der Wissenschaften zu Leipzig, Bd. 112, H. 5, Berlin.

Berechnungsmodalitäten:

Allgemeine Vorgaben

1. Grundsätzlich sind im Rahmen der Kompensation Funktionszusammenhänge zu beachten. Wird z. B. ein Feuchtlebensraum vernichtet, ist ein Feuchtlebensraum wiederherzustellen. Eine Kompensation durch die Anlage eines Trockenbiotopes wäre in diesem Fall nicht adäquat.
2. Kompensationsmaßnahmen in Form von Neuanlagen können nur auf weniger empfindlichen Flächen mit einem Wertfaktor von max. 1,5 erfolgen (Ausnahme: Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen).
3. Die Neuanlage von Gartenflächen wird mit einem max. Neuanlagenwert von 1,0 anerkannt.
4. Sollte ein Wohngebiet nach ökologischen Planungsgrundsätzen ausgewiesen werden (Energiesparhäuser, Dachbegrünung, Wasser- versieselung etc.) ist von einer 100%igen Wertverlustannahme abzusehen (z. B. zukünftiger Wertfaktor 0,2).
5. Ziel der Berechnung ist,
 - I) die Ermittlung des derzeitigen ökologischen Wertes der vom Eingriff betroffenen, d. h. der überplanten Fläche (Eingriffsflächenwert) und des von der Planung betroffenen Raumes,
 - II) die Ermittlung der ökologischen Wertverschiebung (Verlust bzw. Verbesserung auf der Fläche) durch die Planung (Kompensationswert),
 - III) ggf. die Ermittlung der Flächengröße für externe (außerhalb der Eingriffsfläche) Kompensationsmaßnahmen (falls auf der Eingriffsfläche Defizite bestehen bleiben).

Zu I - Ermittlung des Eingriffsflächenwertes:

Die Bewertung der Eingriffsfläche erfolgt nach Vergabe von Wertfaktoren für einzelne Biotoptypen entsprechend des im Vorfeld dargestellten Verfahrens. Dieser Faktor wird mit der vom Eingriff betroffenen Flächengröße multipliziert.

Eingriffsflächengröße x Wertfaktor = Eingriffsflächenwert als Werteinheit (WE)

In der weiteren Berechnung ist der Eingriffsflächenwert gleichzeitig als Gesamtverlust definiert (100%ige Vernichtung unterstellt).

Zu II - Ermittlung der Kompensationswerte für die Eingriffsflächen

Grundsätzlich sind drei Varianten denkbar:

- a) Vor Ort (auf der Eingriffsfläche) erfolgt durch bestimmte Maßnahmen (Anlage Biotop, Hecken etc.) eine Überkompensation (i.d.R. nur theoretisch denkbar).
- b) Vor Ort erfolgt eine vollständige Kompensation (ökologische Bilanz vor Ort ist ausgeglichen).

- c) Vor Ort ist keine vollständige Kompensationsmöglichkeit gegeben, d. h., es verbleibt ein Kompensationsdefizit (Kompensationsrestwert). Dieses ist auf einem anderen externen Standort durch entsprechende Maßnahmen zu beheben (die Ermittlung der erforderlichen Flächengröße erfolgt gem. Ziff. 3).

Um festzustellen, welcher der drei Fälle zutrifft, sind vom Eingriffsflächenwert (Totalverlust unterstellt) einzelne Punkte in Abzug zu bringen, wie

- der Wert von Neuanlagen (Heckenanpflanzung, Biotoplanlage etc.)
- Wert verbleibender Altanlagen abzüglich eines ggfs. eintretenden Wertverlustes (Hecken, Teiche etc.)

Der Kompensationswert errechnet sich demnach wie folgt:

Eingriffsflächenwert	
- Neuanlagenwert (z. B. Hecke)	
- Altanlagenwert evtl. mit Wertverlust (z. B. Teichanlage)	
...	
<hr/>	
= Summe	a) (Überkompensation)
	b) Kompensation + - 0
	c) Kompensationsdefizit

Zu III - Ermittlung der Flächengröße der extern erforderlichen Kompensationsmaßnahmen

Es ist zunächst (wie unter Ziffer 1.) der derzeitige ökologische Wert der Kompensationsfläche zu ermitteln (Kompensationsflächenwert) um die Eignung der Fläche für entsprechende Maßnahmen festzustellen (max. 1,5 WE).

Drei Varianten sind denkbar:

A. Verlorene Biotoptypen werden wiederhergestellt:

Der am Eingriffsort festgestellte Kompensationsrestwert wird extern in der gleichen Größenordnung wiederhergestellt. Die Eignung der Flächen hierfür ist auch verbal nachzuweisen.

B. Ersatz für vernichteten Biotoptyp Acker:

Die im Nahbereich des Eingriffs charakteristischen Biotoptypen sind nach aktuellen und historischen Gesichtspunkten zu ermitteln und zu beschreiben. Geeignete Kompensationsformen und -flächen sind zu benennen und zu bewerten (max. 1,5 WE). Die Neuanlage von Grünland, Ruderal- und Sukzessionsflächen wird mit einem max. Neuanlagenwert bis 1,3 WE und von Hecken, Feldgehölzen und Wald bis 1,5 WE anerkannt.

Kompensationsrestwert : Wertfaktor = Kompensationsfläche

Bei Sondervorhaben wie z. B. Gewässerrenaturierungen und anderen extrem aufwendigen Maßnahmen sind gesonderte Begründungen für Flächenbemessungen notwendig.

C. Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen:

Die Flächengröße ergibt sich aus der Gegenüberstellung von derzeitigem Ist-Wert und dem angestrebten Wert auf der Fläche (Soll-Wert). In der Regel ist der sich aus der Differenz ergebende Aufwertungsfaktor nicht sehr hoch (kleiner als 1).

$$\begin{array}{r} \text{Soll-Wert} \\ - \text{Ist-Wert} \\ \hline \text{Aufwertungsfaktor} \end{array}$$

Berechnung:

Kompensationsrestwert : Aufwertungsfaktor = Flächengröße

Berechnungsbeispiel A.)

Bebauungsplan Wohngebiet mit Betroffenheit nur eines Biotoptypes an zwei alternativen Beispielen (GRZ 0,3 (30 %); Nebenanlagen 0,1 (10 %); Erschließungsmaßnahmen 15 %)

Vorgaben: Eingriffsflächengröße 1,5 ha (Größe des Plangebietes)

Alternative I: Acker (AC) Wertfaktor 0,9
Alternative II: Grünland (GI) Wertfaktor 1,4

Acker 0,9

Grünland 1,4

1. Ermittlung des Eingriffsflächenwertes (= 100%iger Verlust)

1,5 ha x 0,9 = 1,35 Werteinheiten (WE) 1,5 ha x 1,4 = 2,1 WE

2. Ermittlung des Kompensationswertes auf der Eingriffsfläche

Eingriffsflächenwert	1,35 WE		2,1 WE
Neuanlage Hecke (ZG)			
0,2 ha x 1,3 =	(-) 0,26 WE	0,2 ha x 1,3 =	(-) 0,26 WE
Neuanlage Garten (PK)			
0,64 ha x 1,0 =	(-) 0,64 WE	0,64 ha x 1,0 =	(-) 0,64 WE
Kompensationsrestwert	0,45 WE Acker		1,20 WE Grünland
	=====		=====

3. Ermittlung der Flächengröße für externe Kompensationsmaßnahmen

A. Ersatz für Biototyp Acker

Auf einem geeigneten Acker soll eine Ruderalfläche (1,2) entstehen

0,45 : 1,2 = 3,750 qm

Flächengröße: 3,750 qm

B. Wiederherstellung Biototyp Grünland

Auf einem geeigneten Acker soll Grünland entstehen

Flächengröße identisch Komensationsrestwert:

Flächengröße: 12.000 qm

C. Pflege- und Entwicklungsmaßnahme

Intensivgrünland (1,3) soll extensiviert werden (1,8). (Aufwertungsfaktor 0,5)

1,20 : 0,5 = 24.000 qm

Berechnungsbeispiel B.)

Bebauungsplan Wohngebiet mit Betroffenheit mehrerer Biotoptypen

Vorgaben: Eingriffsflächengröße 1,5 ha (hier: Größe des Plangebietes)

1. Ermittlung der Eingriffsflächenwerte: (= 100%iger Wertverlust)

Acker	0,80 ha x 0,9 = 0,720
Stillgewässer	0,10 ha x 2,5 = 0,250
Grünland	0,50 ha x 1,4 = 0,700
Hecken	0,05 ha x 1,5 = 0,075 0,05 ha x 2,1 = 0,105

2. Ermittlung der Kompensationswerte auf der Eingriffsfläche (separat für jeden Biotoptyp)

a. Acker	0,720	Eingriffsflächenwert abzgl. Kompensation
Gärten	- 0,600	(1,0)
	(-) 0,120	Kompensationsdefizit
b. Stillgewässer	0,250	Eingriffsflächenwert abzgl. Erhalt mit Wertverlust 0,5
	- 0,200	= 0,1 ha x (2,5 - 0,5)
	(-) 0,050	Kompensationsdefizit
c. Grünland	0,700	Eingriffsflächenwert = Kompensationsdefizit
d. Hecken	0,075	(1,5)
	+ 0,105	(2,1)
	0,180	Eingriffsflächenwert abzgl. Erhalt mit Wertverlust 0,4
	- 0,085	= 0,05 ha x (2,1 - 0,4)
	+ 0,095	abzgl. Kompensation
	- 0,095	
	0	= Bilanz ausgeglichen

3. Ermittlung der Flächengröße für externe Kompensation

Gemäß Ziffer 2 a verbleibt ein Kompensationsdefizit von 0,120 WE (z. B. Neuanlage Hecken etc, s. Beispiel A), gemäß Ziffer 2 b ist ein Wertverlust von 0,05 WE (Kompensation 500 qm Neuanlage eines Stillgewässers) und gem. Ziffer 2 c ein Wertverlust von 0,7 WE Grünland zu kompensieren.

Am Beispiel der Grünlandkompensation bieten sich alternativ an:

- a) Wiederherstellung Biotoptyp
Auf Acker soll Dauergrünland entstehen
Flächengröße 7.000 qm
- b) Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen
Intensivgrünland 1,2 soll extensiviert werden 1,8.
Aufwertungsfaktor 0,6
Flächengröße 0,7 ha : 0,6 = 11.660 qm

Übersicht zu Berechnungsbeispiel B.

Biotyp	Ringriffelflächenwert (100%iger Verlust)	Vorwaidung (Erhaltung)	Kompensationswert auf Ringriffelfläche	Kompensations- restwert	Externe Kompensation (alternativ)
AC	0,720	0,0	PK - 0,600	- 0,120	
SE	0,250	- 0,200	0,0	- 0,050	
GI	0,700	0,0	0,0	- 0,700	a) auf AC (0,7) neu GI Flächengröße 7.000 qm b) auf GI 1,2 extensiv 1,8 Flächengröße 11.660 qm
ZG	0,075	0,0	0,075	0,0	
ZG	0,105	- 0,085	<u>0,020</u>		
			0,095		

BEWERTUNG VON BIOTOPTYPEN

1. WERTLOSE BEREICHE Wertfaktor 0

Code	Biotoptyp	Wertfaktor
OA	überbaute/versiegelte Fläche	0

2. UNEMPFLINDLICHE BEREICHE Wertfaktor 0,1 - 0,5

Code	Biotoptyp	Wertfaktor
OP	gepflasterte Fläche	0,1 - 0,5
OS	geschotterte Fläche	0,1 - 0,5
OW	Fläche mit wassergebundener Befestigung	0,1 - 0,5
VB	Bahntrasse	0,1 - 0,5

Codes und Biotoptypen als Ergänzung zu Landschaftsrahmenplan

3. WENIGER EMPFINDLICHE BEREICHE Wertfaktor 0,6 - 1,5

Code	Biotoptyp	Wertfaktor
	GEHÖLZBESTÄNDE (Unbesiedelter Bereich)	
WZ	Nadelholz/Weihnachtsbaumkultur	0,6 - 1,5
VV	Laub- und Nadelmischwald	1,3 - 1,5
WX	Laubwald	1,3 - 1,5
ZF	Feldgehölz	1,3 - 1,5
ZG	Hecke	1,3 - 1,5
ZA	Baumreihe, Allee, Baumgruppe	1,3 - 1,5
ZE	Einzelbaum	1,0 - 1,5
	LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHEN	
AC	Acker	0,6 - 1,5
GI	Intensiv-/Dauergrünland	1,0 - 1,5
GO	Obstbaumweide/-wiese	1,3 - 1,5
	GEWÄSSER	
FA	Bachlauf	1,3 - 1,5
FF	Flußlauf	1,3 - 1,5
FG	Graben	1,0 - 1,5
FK	Kanal	1,0 - 1,5
SS	Staugewässer/Fischteich	1,0 - 1,5
KB	Acker/Grünlandbrache	1,0 - 1,5
	GRÜNFLÄCHEN (Besiedelter Bereich)	
PG	Grünfläche, Parkanlage	0,6 - 1,5
PK	Kleingärten, Grabeland, Hausgarten	0,6 - 1,5
PV	Verkehrsgrün	0,6 - 1,5
	VERKEHRSWEGE	
VB	Bahntrasse	0,6 - 1,5
VU	unbefestigter Weg	0,6 - 1,5

4. EMPFINDLICHE BEREICHE

Wertfaktor 1,6 - 2,5

Code	Biotoptyp	Wertfaktor
GEHÖLZBESTÄNDE (Unbesiedelter Bereich)		
WZ	Nadelwald	1,6 - 2,0
WV	Laub- und Nadelmischwald	1,6 bis +/- 2,0
WX	Laubwald	+/- 2,0 bis 2,5
WY	sonstiger Wald mit gefährdeten Arten	+/- 2,0 bis 2,5
BF	Feuchtgebüsch	2,0 - 2,5
ZF	Feldgehölz	1,6 - 2,5
ZG	Hecke	1,6 - 2,5
ZA	Baumreihe, Allee, Baumgruppe	1,6 - 2,5
ZE	Einzelbaum	1,6 - 2,5
LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHEN/GRÜNLAND		
GF	Feuchtgrünland	1,6 - 2,5
GH	Mesophiles Grünland	+/- 2,0
GO	Obstbaumweide/-wiese	1,6 - 2,5
GY	sonstiges Grünland mit gefährdeten Arten	+/- 2,0
BRACHEN/RUDERALFLÄCHEN		
KB	(Grünland)brache, nitrophil Saumgesellschaften	1,6 - 2,0
KF	Feuchtbrache	+/- 2,0
NP	Feuchtpioniervegetation	1,6 - 2,0
NU	Uferstaudenflur	1,6 - 2,0
SF	Schlagflur	1,6 - 2,0
UR	Ruderalflur	1,6 - 2,0
UA	Ackerwildkrautflur	1,6 - 2,0
RY	sonstige Trockenbiotope mit gefährdeten Arten	+/- 2,0

Code	Biotoptyp	Wertfaktor
	GEWÄSSER	
FB	Bachlauf	1,6 - 2,5
FF	Flußlauf	1,6 - 2,5
FG	Graben	+/- 2,0
FK	Kanal	1,6 - 2,0
FY	Fließgewässer mit gefährdeten Arten	+/- 2,0
SS	Staugewässer/Fischteich	1,6 - 2,0
SY	Stillgewässer mit gefährdeten Arten	1,6 - 2,5
	GRÜNFLÄCHEN (Besiedelter Bereich)	
PG	Grünfläche, Parkanlage	1,6 - 2,0
PK	Kleingärten, Grabeland, Hausgarten	1,6 - 2,0
PV	Verkehrsgrün	1,6 - 2,0
	VERKEHRSWEGE	
VB	Bahntrasse	1,6 - 2,0
VU	unbefestigter Weg	1,6 - 2,0

5. SEHR EMPFINDLICHE BEREICHE: Wertfaktor 2,6 - 3,5

Code	Biotoptyp	Wertfaktor
	GEHÖLZBESTÄNDE	2,6 - 3,5
WA	Erlenbruchwald	
WB	Birkenbruchwald	
WC	Mesophiler Eichenmischwald	
WE	Erlen-Eschenwald der Auen und Quellbereiche	
WH	Eichenmischwald der Flußauen	
WL	Bodensaurer Buchenwald	
WM	Mesophiler Buchenwald	
WQ	Bodensaurer Eichenmischwald	
WS	Felsiger Schutthang- und Schluchtwald	
WT	Kalktrockenhangwald	
WY	Wälder mit gefährdeten Arten	
BT	Trockengebüsch warmer Standorte	+/- 3,0
BF	Feuchtgebüsch	2,6 - 3,0
ZG	Wallhecke	2,6 - 3,5
	GRÜNLÄNDER	
GF	Feucht-/Naßgrünland	2,6 - 3,5
GO	Obstbaumweide/-wiese	2,6 - 3,5
RH	Halbtrockenrasen	2,6 - 3,5
RM	Schwermetallrasen	2,6 - 3,5
RN	Borstgrasrasen	2,6 - 3,5
RS	Sandtrockenrasen	2,6 - 3,5

Code	Biotoptyp	Wertfaktor
	BESONDERE TROCKENBIOTOPE	
HC	Heiden, Zwergstrauch- und Wacholderheiden	2,6 - 3,5
	BESONDERE FEUCHTBIOTOPE/MOORE	
MH	Naturnahes Hochmoor	3,0 - 3,5
HP	Hochmoor, Pfeifengrasdegenerationstadium	2,6 - 3,0
MY	Hochmoordegenerationsstadium mit gefährdeten Arten	2,6 - 3,0
MT	Torfmooschwinggrasen	3,0 - 3,5
MZ	Moorheide, feuchte Zwergstrauchheide	2,6 - 3,5
NS	Niedermoor, Sumpf, Röhricht	2,6 - 3,5
	GEWÄSSER	
FB	Bachlauf	2,6 - 3,5
FF	Flußlauf	2,6 - 3,5
FQ	Quellgebiet	2,6 - 3,5
SE	nährstoffreiche Stillgewässer	2,6 - 3,0
SO	nährstoffarme Stillgewässer	3,0 - 3,5
	SONSTIGE BIOTOPE	
ZH	Höhlen/Stollen/Gebäude als Lebensraum für gefährdete Tierarten	3,0 - 3,5

6. EXTREM EMPFINDLICHE BEREICHE: Wertfaktor > 3,6

Code	Biotoptyp
	GEHÖLZBESTÄNDE
WA	Erlenbruchwald
WB	Birkenbruchwald
WC	Mesophiler Eichenmischwald
WE	Erlen-Eschenwald der Auen und Quellbereiche
WH	Eichenmischwald der Flußauen
WL	Bodensaurer Buchenwald
WH	Mesophiler Buchenwald
WQ	Bodensaurer Eichenmischwald
WS	Felsiger Schutthang- und Schluchtwald
WT	Kalktrockenhangwald
WY	Wälder mit gefährdeten Arten
	GRÜNLÄNDER
GF	Naßgrünland
	BESONDERE TROCKENBIOTOPE
HC	Heiden, Zwergstrauch- und Wacholderheiden
	BESONDERE FEUCHTBIOTOPE/MOORE
MH	Naturnahes Hochmoor
MT	Torfmoosschwingrasen
MZ	Moorheide, feuchte Zwergstrauchheide
	GEWÄSSER
FB	Bachlauf
FF	Flußlauf
FQ	Quellgebiet

1. Vielfalt an biotoptypischen Arten
 - Vorkommen von biotoptypischen Pflanzen - und Tierarten
 - Vollständigkeit des potentiellen Arteninventars
2. Vorkommen gefährdeter Arten
 - Häufigkeit je nach Art des Biotoptypes
3. Biotoptypische Ausprägung
 - Vitalität des Biotoptypes
 - Vollkommenheitsgrad
 - Repräsentanz
4. Vegetationsstruktur (Schichtung)
 - Vorkommen einer Baumschicht, Strauchschicht und Krautschicht
 - Verschiedene Blühhorizonte bei Staudenfluren
5. Vernetzungsfunktion
 - Bedeutung als Teillebensraum
 - Funktion intakt oder gestört (Linear ausgebildet oder als Trittsteinbiotop)
 - Bedeutung als Vernetzungsbiotop
 - Erreichbarkeit für Tiere und Pflanzen benachbarter Biotope
6. Besondere Standortbedingungen
 - Relief geneigt, horizontal, steil etc.
 - Exposition
 - trockener Standort
 - feuchter Standort
 - Nährstoffverhältnisse (z. B. oligotroph, mesotroph, etc.)
 - offener Boden
7. Nutzungs/Pflegeintensität
 - Stärke des menschlichen Einflusses
 - Unterhaltung intensiv oder gering (Graben, Böschung, Grünfläche)
 - Nutzung intensiv oder extensiv (landwirtschaftliche Nutzflächen etc.)
8. Regenerationsfähigkeit
 - Pufferkapazität
 - Selbstreinigungsvermögen
 - Wiederherstellbarkeit (sofern gesicherte Erkenntnisse vorliegen)
9. Alter
 - Je nach Dauer des Erreichens des Klimastadiums

10. Größe

- Nur bei empfindlichen und sehr empfindlichen Bereichen (Wertfaktor > als 1,5)
- Unabhängig von Minimalarealen
- Ausprägung vor Ort
- sehr klein: Weniger als 100 qm
- klein: 100 - 500 qm
- groß: 500 - 1.000 qm
- sehr groß: 10.000 qm

11. Seltenheit

- Häufigkeit in Bezug auf die einzelnen Landschaftseinheiten im Landkreis Osnabrück (vgl. Landschaftsrahmenplan).
- Häufigkeit auf Landes- bzw. Bundesebene

12. Gefährdung

- akut bedroht
- leicht zerstörbar
- große Resistenz gegen schädigende Einwirkungen
- Bestand gesichert

13. Bedeutung für das Landschaftsbild

- Regionaltypisches Landschaftsbild
- Regionaltypische Strukturvielfalt
- wesensfremde Strukturelemente oder Vielfalt führen zur Abwertung

14. Klimatische Bedeutung

- Für Kleinklima oder Makroklima
- Filterung
- Kaltluftentstehung

15. Kulturhistorische Bedeutung

- Kulturbiotop als Lebensraum gefährdeter Arten
- Kulturlandschaft (z. B. Plaggengesche, Heiden etc.).

