
Gemeinde Buschvitz

Bebauungsplan Nr. 3 „Rugardstraße“

Begründung mit Umweltbericht



Übersichtsplan

Gemeinde Buschvitz
Landkreis Vorpommern-Rügen

Planung: **O L A F**
Regionalentwicklung
Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung

Knieperdamm 74
18435 Stralsund
Tel.: 03831 / 280 522
Fax: 03831 / 280 523

Bearbeiter: Dipl.- Ing. Michael Mäurer

Stand: 01.07.2016

INHALT

TEIL I – BEGRÜNDUNG 3

1 Einleitung 3

1.1 Anlass der Planung 3

1.2 Lage des Plangebietes, Eigentum..... 3

1.3 Planungsvorgaben und Rechtsgrundlagen..... 3

2 Städtebauliche Ausgangssituation 4

2.1 Umgebung des Plangebietes..... 4

2.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes..... 4

2.3 Verkehrserschließung..... 4

2.4 Leitungen der Ver- und Entsorgung 4

2.5 Wasserflächen, Wasserwirtschaft..... 5

2.6 Bodendenkmale 5

3 Ziel und Zweck der Planung 5

4 Inhalt des Plans..... 5

4.1 Städtebauliches Entwurfskonzept..... 5

4.2 Flächenbilanz..... 5

4.3 Bauflächen..... 6

4.4 Verkehrserschließung..... 6

4.5 Technische Ver- und Entsorgung 6

4.6 Aufschüttungen..... 7

4.7 Grünordnung , Eingriffs-Ausgleichsregelung..... 8

4.8 Örtliche Bauvorschriften 8

5 Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen 9

5.1 Bodendenkmalpflege 9

5.2 Wald 9

6 Hinweise..... 9

6.1 Immissionsschutz 9

6.2 Baugrund 10

7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen 10

8 Kosten 10

TEIL II – UMWELTBERICHT 11

1 Einleitung 11

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans..... 11

1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan	12
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
2.1	Bestandaufnahme und Bewertung	14
2.2	Wechselwirkungen	17
2.3	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	17
2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	17
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	17
3	Zusätzliche Angaben	18
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....	18
3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ..	18
3.3	Zusammenfassung.....	18
4	Artenschutzrechtliche Bewertung des Planvorhabens	18
4.1	Rechtsgrundlage.....	18
4.2	Plangebiet.....	19
4.3	Vorkommen der Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet	19
4.4	Vermeidung/Verringerung	20
4.5	Bewertung	20
5	Eingriffs-Ausgleichsregelung.....	21
5.1	Rechtsgrundlagen.....	21
5.2	Vorhabenbeschreibung/ Alternativenprüfung.....	21
5.3	Beschreibung von Natur und Landschaft	21
5.4	Beschreibung des potentiellen Eingriffs.....	24
5.5	Maßnahmen zur Minderung des Eingriffes.....	24
5.6	Ermittlung des notwendigen Kompensationserfordernisses.....	25
5.7	Entwicklung der Kompensationsmaßnahmen	27

ANLAGE

Biotoptypenplan 01.07.2016

Lageplan Erneuerung Regenwasserkanal zu kleinen Jasmunder Bodden 29.07.2015

Teil I – Begründung

1 Einleitung

1.1 Anlass der Planung

Die Gemeindevertretung Buschvitz beschloss am 12.06.2012 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 “Rugardstraße“ im Ortsteil Buschvitz.

Zur Bereitstellung eines ausreichenden Angebotes an Bauflächen für den Eigenbedarf, ist es erforderlich neue Wohnbauflächen auszuweisen. Im Rahmen der parallelen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Fläche des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche und Maßnahmenfläche dargestellt werden. Im Gegenzug werden die wirtschaftlich nicht erschließbaren Flächen westlich des Grünen Weges als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

1.2 Lage des Plangebietes, Eigentum

Das Plangebiet liegt im Westen der Gemeinde Buschvitz südlich der Rugardstraße. Es umfasst die Flurstücke teilweise: 49/2, 52/6, 52/8, 52/12, 52/13, 52/18, 56/3, 56/6, 57/8, 57/23, 58/3, 66/6 und vollständig: 49/1, 52/9, 52/11, 52/15, 52/17, 55/1, 52/15, 55/1, 56/5, 57/5, 57/7, 58/4, 58/5, 58/6 der Flur 2 in der Gemarkung Buschvitz. Der Geltungsbereich umfasst 2,276 ha. Die Flurstücke 52/6, 56/3, 56/5, und 57/23 befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Die übrigen Flurstücke sind im Privatbesitz.

1.3 Planungsvorgaben und Rechtsgrundlagen

Gesetzesgrundlagen, Verordnungen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. Teil I S. 1722)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 im (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58) geänd. durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 522 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395)

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 590)
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 19. August 2010
 - Hinweise zur Eingriffsregelung, Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie, 1999
 - Baumschutzkompensationserlass, Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007

2 Städtebauliche Ausgangssituation

2.1 Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südlich der Rugardstraße. Nach Norden, Westen und Süden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im südöstlichen Bereich schließt sich eine Niederungsfläche an, die durch einen Graben entwässert wird. Im Osten liegt die im Zusammenhang bebaute Ortslage des Ortsteils Burschvitz. An der südwestlichen Ecke des Plangebietes liegt eine ca. 1,50 ha große Waldfläche.

2.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebietes

Der westliche Bereich des Plangebietes umfasst eine Sportplatzfläche der Gemeinde, die regelmäßig gemäht wird. Das Gelände liegt ca. 2 m tiefer als die Rugardstraße. Der mittlere Bereich des Plangebietes wird straßenseitig durch eine Weidefläche mit einem kleinen Unterstand eingenommen. Dahinter liegt eine ruderalisierte Grünlandfläche. Der westliche Bereich umfasst ein Hausgrundstück, auf dem zwei Wohnhäuser stehen. Die gesamte unbebaute Grundstücksfläche wird als Garten genutzt. Auf dem brachgefallenen Flurstück 52/11 steht zur Straße hin orientiert ein verfallener Schuppen. Der im Geltungsbereich liegende Abschnitt der Rugardstraße ist ein Plattenweg.

2.3 Verkehrserschließung

Nördlich des Plangebietes verläuft der Gemeindeweg „Rugardstraße“. Bis zum östlichen Ende des Plangebietes ist der Gemeindeweg als 4 m breiter Gemeindeweg ausgebaut. Danach führt er als 3,5 m breite Plattenspurbahn weiter in Richtung des Ortsteils

2.4 Leitungen der Ver- und Entsorgung

Trinkwasser, Elektro und Telekommunikationsleitungen liegen in der Rugardstraße.

An der nordöstlichen Ecke des Plangebietes stehen an der Rugardstraße Wertstoffsammelcontainer.

Die Wohngebäude im westlichen Geltungsbereich haben eine Einzelkläranlage.

2.5 Wasserflächen, Wasserwirtschaft

Im Plangebiet gibt es auf dem Flurstück 52/12 einen künstlich angelegten Teich. Entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein Graben, der die angrenzenden Flächen entwässert.

2.6 Bodendenkmale

Nördlich und südlich des Plangebietes liegen in einem Abstand von 200 bis 300 m mehrere Bodendenkmäler

3 Ziel und Zweck der Planung

Die Fläche des Plangebietes wird im aktuellen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche und als Sportplatz dargestellt und liegt im Außenbereich des Ortsteils Buschvitz. Da im Bereich des Grünen Weges zur Zeit keine Möglichkeit besteht, die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen als Wohngebiet zu entwickeln, hat die Gemeinde Buschvitz nur noch entlang der Rugardstraße einen Bereich, in dem kostengünstig Bauland entwickelt werden kann. Ein Teil der Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde, so dass sie steuernd auf die Wohnbauentwicklung für den Eigenbedarf einwirken kann. Zugleich verfolgt die Gemeinde das Ziel, die Wohnbauentwicklung im Ortsteil Buschvitz zu konzentrieren. Im Plangebiet können ca. 9 neue Wohneinheiten geschaffen werden. Im Rahmen der parallelen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Fläche des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche und Maßnahmenfläche dargestellt werden. Im Gegenzug werden die wirtschaftlich nicht erschließbaren Flächen westlich des Grünen Weges als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

4 Inhalt des Plans

4.1 Städtebauliches Entwurfskonzept

Die Siedlungsstruktur in Buschvitz ist überwiegend durch eine Bebauung entlang der Straße „Am Bodden“ und der parallel verlaufenden Straße „Grüner Weg“ geprägt. In Richtung Prissvitz stehen an der Rugardstraße auf dem Gelände eines ehemaligen LPG Technikstützpunktes bislang nur zwei Wohnhäuser im Außenbereich. Kurz vor der Ortslage von Buschvitz liegt der Sportplatz.

Da Buschvitz kein ausgesprochenes Haufendorf ist, soll entlang der Rugardstraße eine einseitige Straßenrandbebauung erfolgen. Die Bebauung soll denselben Gebietscharakter erhalten, wie die Bebauung entlang der Straße „Am Bodden“ und „Grüner Weg“. Es sind großzügig geschnittene Grundstücke von ca. 800 m² geplant.

4.2 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst	22.761 m ²
Davon sind	
Allgemeines Wohngebiets	14.319 m ²
Öffentliche Grünfläche	499 m ²

Straßenverkehrsfläche	2.234 m ²
Flächen für Ver- und Entsorgung	104 m ²
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	5.605 m ²

4.3 Bauflächen

4.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bauflächen innerhalb des Plangebietes werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2. BauNVO sowie die dazugehörigen Nebenanlagen. Auch nicht ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 Punkt 2, 3, und 5 BauNVO sonstige störende Gewerbebetriebe, Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 für Einzelhausbebauung passt sich die Bebauung an das Maß der baulichen Nutzung der Umgebung an. Gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO kann die Grundfläche für die Errichtung von Nebenanlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Damit sich die neuen Gebäude von den Proportionen in den Gebäudebestand des Ortsteils Buschvitz einfügen, werden folgende Maße zu First- und Traufhöhe festgesetzt.

Zulässig ist eine Bebauung mit einem Vollgeschoß und einer Firsthöhe von maximal 7,5 m im WA 1. Aufgrund des Gebäudebestandes ist für das Wohngebäude im WA 2 eine zweigeschossige Bebauung und eine Firsthöhe von 8,5 m zulässig.

Die Traufhöhe darf bei Rohrdächern maximal 3,5 m und bei einer Hartbedachung maximal 3 m betragen. Bezugshöhe ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses.

4.3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Bebauung erfolgt nur mit Einzelhäusern, da dies dem Charakter der Bebauung im Ortsteil Buschvitz entspricht. Entsprechend der Eigenart der näheren Umgebung wird die offene Bauweise festgesetzt werden. Garagen, überdachte Stellplätze und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig

4.4 Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Rugardstraße. Der Ausbaustandard als Betonspurbahn erfüllt die Anforderungen an eine gesicherte Verkehrserschließung.

4.5 Technische Ver- und Entsorgung

4.5.1 Wasser, Schmutzwasser und Regenentwässerung

Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung des gesamten Plangebietes obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR). Die Trinkversorgung erfolgt über die in der Rugardstraße liegende Trinkwasserleitung. Es ist geplant, das Abwasser in

einer Gruppenkläranlage biologisch zu reinigen. Diese liegt im östlichen Bereich des Plangebietes. Über ein Wegerecht ist die Zufahrt von der Rugardstraße aus gesichert. Mit der Zwischennachricht des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 02.04.2014 wird die wasserrechtliche Erlaubnis zu Einleitung des gereinigten Abwassers aus der geplanten Kleinkläranlage in Aussicht gestellt insofern eine Anlage mit der Ablaufklasse D+P+H (nach DIBt) eingebaut und betrieben wird sowie der reibungslose Ablauf der gereinigten Abwässer in das Rohrleitungssystem erfolgen kann. Die Vorhandene Regenwasserleitung entspricht aufgrund von Beschädigungen und der direkten Lage an Gebäuden nicht den Anforderungen des Wasser- und Bodenverbandes.

Das gereinigte Abwasser und das Oberflächenwasser kann aufgrund der vorherrschenden Geschiebelehme und Geschiebemergel nicht versickert werden.¹ Eine Ausnahme bildet das Flurstück 57/7 und der südlich angrenzende Teilbereich des Flurstücks 52/18, da hier Feinsande anstehen. Das Regenwasser wird zusammen mit dem gereinigten Abwasser über einen südöstlich des Plangebietes neu zu verlegenden Regenwasserkanals dem Kleinen Jasmunder Bodden zugeführt (siehe Anlage Erneuerung RW Kanal).

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird eine wasserrechtliche Plangenehmigung beantragt. Zugleich wird für den genutzten Grabenabschnitt von der Gemeinde die Prüfung zur Feststellung einer Gewässereigenschaft durch die Untere Wasserbehörde und durch den Wasser- und Bodenverband veranlasst.

4.5.2 Elektroenergieversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektroenergie wird durch die EON e.dis AG gewährleistet.

4.5.3 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung kann nur zu einem kleinen Teil über die Trinkwasserleitung sichergestellt werden. Eine zusätzliche Löschwasserentnahmestelle ist ein Teich auf einem Flurstück östlich der Boddenstraße. Diese Löschwasserentnahmestelle liegt in einer Entfernung von bis zu 300 m zum westlichen Rand des Plangebietes.

4.5.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird über den Eigenbetrieb Abfallwirtschaft Rügen AfR gewährleistet.

4.5.5 Sonstiges

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes ist gegeben.

4.6 Aufschüttungen

Im östlichen Bereich des Plangebietes liegt das Geländeniveau bis zu 2 m tiefer als das Niveau der Rugardstraße. Um eine sichere Zufahrt zum Grundstück und eine dem Straßenniveau angepasste Bebauung zu ermöglichen, ist es erforderlich im Baufeld den Baugrund bis zu 50 cm unterhalb des Straßenniveaus aufzufüllen. Es wird festgesetzt, dass auf den Flurstücken 56/3, 56/5, 57/6 und 57/23 die Oberkante des Gebäudesockels mindestens 0,30 m über der Fahrbahnober-

¹ Dipl.-Ing. Wolfgang Mamat, Baugrunduntersuchung November 2012

kante der Erschließungsstraße liegen muss und das Gelände ist bis zur Unterkante des Gebäudesockels anzufüllen ist.

4.7 Grünordnung, Eingriffs-Ausgleichsregelung

Die mit den Festsetzungen zulässigen Nutzungen führen zu einem Eingriff in Natur- und Landschaft.

Aufgrund der zulässigen GRZ von 0,25 können maximal 5.550 m² überbaut und versiegelt werden. Einschließlich des Funktionsverlustes von vorhandenen Biotopflächen durch eine gärtnerische Nutzung ergibt sich ein Kompensationserfordernis von ca. 11.600 Kompensationsflächenäquivalenten. Dieses entspricht einer Ausgleichsfläche von ca. 7.500 m²

Die Kompensationsmaßnahmen sollen am südlichen Rand des Plangebietes realisiert werden.

Auf dem Flurstück 52/12 wird eine Streuobstwiese von ca. 1.500 m² angelegt. Auf Teilflächen der Flurstücken 52/18, 52/8, 52/6, 56/3 und 57/23 wird eine extensiv bewirtschaftete Wiese mit Gehölzgruppen aus Weide angelegt.

4.8 Örtliche Bauvorschriften

Mit den örtlichen Bauvorschriften werden baugestalterischen Festsetzungen getroffen, die unter Berücksichtigung der Ortsgestaltungssatzung von 2001 sicherstellen sollen, dass sich die neue Bebauung harmonisch in die vorhandene Bebauung der Ortslage einfügt.

Als Dachformen für die Hauptgebäude sind Sattel-, und Krüppelwalmdächer zulässig. Nebengebäude können auch mit einer abweichenden Dachform ausgeführt werden.

Da in Buschvitz die traufständige Ausrichtung der Gebäude zu den Straßen dominiert, sollen alle neuen Gebäude traufständig zur Rugardstraße stehen.

Als Dachneigung werden für Hartdächer maximal 45° und für Rohrdächer maximal 50° festgesetzt. Für Nebengebäude können auch flachere Dachneigungen als beim zugehörigen Haupthaus ausgeführt werden.

Als Dacheindeckung sind Rohrdächer und Dachsteine und Dachziegel zulässig.

Bei Dachsteinen und Dachziegeln sind folgende Farben zulässig.

Weinrot, vergleichbar wie RAL 3005

Schwarzrot, vergleichbar wie RAL 3007

Anthrazitgrau, vergleichsweise wie RAL 7016

Schwarzgrau, vergleichsweise wie RAL 7021

Nussbraun, vergleichsweise wie RAL 8011

Sephiabraun, vergleichsweise wie RAL 8014

Schokoladenbraun, vergleichsweise wie RAL 8017

Für die Fassadengestaltung sind Putze in den Farben

Perlweiß, vergleichbar wie RAL 1013

Hellelfenbein, vergleichbar wie RAL 1015

Cremeweiß, vergleichbar wie RAL 9001

Reinweiß, vergleichbar wie RAL 9010

und Klinker in den Farben

Weinrot, vergleichbar wie RAL 3005

Schwarzrot, vergleichbar wie RAL 3007

zulässig.

Damit keine Sichtbeeinträchtigungen durch zu hohe Grundstückseinfriedungen entstehen, wird eine Höhenbegrenzung auf 2,00 m festgesetzt.

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig, ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen, von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-BV mit einer Geldbuße geahndet werden.

5 Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen

5.1 Bodendenkmalpflege

Nördlich und südlich des Plangebietes liegen mehrere Bodendenkmäler. Es ist deshalb davon auszugehen, dass auch im Plangebiet archäologische Funde gemacht werden können. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

5.2 Wald

Westlich der Geltungsbereichsgrenze liegt eine Waldfläche. Zum östlichen Waldrand ist ein Abstand von 30 m zur angrenzenden Wohnbebauung einzuhalten. Es wird eine Bereich, welcher von einer Bebauung freizuhalten ist festgesetzt.

6 Hinweise

6.1 Immissionsschutz

Durch die nördlich und südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist kurzzeitig mit Geruchs- und Staubbeeinträchtigungen zu rechnen. Diese Beeinträchtigungen sind bei ordnungsgemäßer Landbewirtschaftung produktionsbedingt und bedürfen im Bebauungsplan keiner weiteren immissionsschutzrechtlicher Regelungen.

6.2 Baugrund

Im Plangebiet stehen tragfähige Bodenschichten für die Bebauung an. Auf den Flurstücken 52/17 und 52/18 ist aufgrund von Auffüllungen und Sandmuddeschichten ein Bodenaustausch bis zu 2m erforderlich. Der Grundwasserabstand beträgt zur Geländeoberfläche durchschnittlich 2,20 m.

7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nur im Zuge der Grundstücksteilung erforderlich.

8 Kosten

Alle im Zusammenhang mit der Planung und Realisierung des Vorhabens entstehenden Kosten werden durch den Vorhabenträger übernommen. Der Gemeinde Buschvitz entstehen keine Kosten.

Teil II - Umweltbericht (§ 2 a BauGB)

1 Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

1.1.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich der Gemeinde Buschvitz unmittelbar westlich angrenzend an den bebauten Ortsrand Buschvitz. Die Fläche befindet sich südlich der Rugardstraße, die westlich nach Bergen und zum Ortsteil Prisvitz führt. Östlich stößt die Rugardstraße auf die Straße „Am Bodden“, die den Ort Buschvitz von Nord nach Süd durchquert. Mit dem Planvorhaben werden folgende Flurstücke überplant:

Teilweise: 49/2, 52/6, 52/8, 52/12, 52/13, 52/18, 56/3, 56/6, 578, 57/23, 58/3

Vollständig: 49/1, 52/9, 52/11, 52/15, 52/17, 55/1, 56/5, 56/6, 57/5, 57/7, 58/4, 58/5, 58/6

der Flur 2 der Gemarkung Buschvitz.

1.1.2 Art und Umfang des Vorhabens

Das Plangebiet ist derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Im östlichen Teil ist ein Sportplatz ausgewiesen. Mit Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets wird auf den Bedarf nach Wohnbauland innerhalb der Gemeinde eingegangen. Die westlich des Grünen Weges liegenden Flächen stehen für eine Bebauung derzeit nicht zur Verfügung, so dass mit dem hier vorbereitenden Planverfahren die Gemeinde dem Bedarf nach Wohnbauland nachkommen kann. Die im Geltungsbereich westlich liegende Bebauung wird damit in den bebauten Ortsteil eingebunden. Mit Festlegung der Baugrenze ist eine einreihige Bebauung mit Einzelhäusern entlang der Straße möglich. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt.

Es können im Plangebiet ca. 9 neue Wohneinheiten realisiert werden.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 3 erfolgt die 1. Änderung des Flächennutzungsplans.

1.1.3 Bedarf an Grund und Boden

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von	22.761 m ²
Davon	
Allgemeines Wohngebiet	14.319 m ²
Straßenverkehrsfläche	2.234 m ²
Grünfläche	499 m ²
Fläche für Ver- und Entsorgung	104 m ²
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	5.605 m ²

Es werden 14.319 m² als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Bei einer 50%igen Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,25 für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten wird die Überbauung und Versiegelung einer Fläche von ca. 5.000 m² ermöglicht.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanung und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan

1.2.1 Baugesetzbuch und Bundesnaturschutzgesetz:

Für die vorliegende Planung gilt die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 24.06.2004 zuletzt geändert 22.7.2011 in Verbindung mit §§ 14-18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung 29.7.2009. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes und der damit einhergehenden Umweltprüfung wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. Im Bebauungsplan werden die Ergebnisse durch entsprechende Festsetzungen umgesetzt.

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Bebauungsplanverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet.

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB gilt der Grundsatz, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Weiterhin heißt es in § 1 a Abs. 3 BauGB: „Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.“ Diesen Grundsätzen wird mit der Planung gefolgt. Zum Standort der geplanten Einzelhäuser ergibt sich keine Alternative, da keine weiteren Flächen in der Ortschaft auch nicht mittelfristig Verfügung stehen. Der Eingriff in den Naturhaushalt wird durch eine geringe Grundflächenzahl minimiert. Der erforderliche Ausgleich wird innerhalb des Plangebietes und unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich erbracht.

1.2.2 Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V:

Das Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 23.2.2010 gilt in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz vom 29.7.2009. Es gilt nach §§ 13-18 BNatSchG und §12 NatSchAG M-V die Pflicht zum Ausgleich der nicht vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen.

Diese Grundsätze werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

1.2.3 Übergeordnete und örtliche Planungen

Landesraumentwicklungsprogramm

Das Landesraumentwicklungsprogramm von 2005 weist den Geltungsbereich als Vorbehaltsgebiet für Tourismus aus. Die Stadt Bergen wird als Mittelzentrum dargestellt und liegt 2,5 km westlich des Planvorhabens.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern von 2010

Bergen wird als Mittelzentrum dargestellt und liegt ca. 2 km westlich des Plangebietes. Der Geltungsbereich liegt in einem Tourismusschwerpunktraum sowie in einem Vorbehaltsraum für die Landwirtschaft.

Gutachterliches Landschaftsprogramm 2003

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet L81 „Ostrügen“. 580 m östlich liegt der Kleine Jasmunder Bodden. Der dargestellte Landschaftsraum zeichnet sich durch einen unzerschnittenen landschaftlichen Freiraum der Stufe 3 mit einer Größe von 12-23,9km² mit einer hohen Bewertung aus. Ebenso erfolgt die Beschreibung als Raum mit vorrangiger Bedeutung ökologischer Funktionen mit der Erschließung für Erholungszwecke auf ausgewiesenen Wegen und einer guten Erschließung durch Wanderwege.

Entlang der Küsten des Kleinen Jasmunder Boddens liegt das EU-Vogelschutzgebiet DE 1446-401 Binnenbodden von Rügen. Der Kleine Jasmunder Bodden zählt zum FFH-Gebiet DE 1547 303 Kleiner Jasmunder Bodden mit Halbinseln und Schmalen Heide.

Das Plangebiet liegt im Bereich mit besonderer Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung mit Vorschlag als Erholungsraum.

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan von 2008

Das Plangebiet liegt innerhalb der für die Sicherung der Rastplatzfunktion weiterer Rastgebiete ausgewiesener Flächen. 500 m östlich des Geltungsbereichs wird ein Maßnahmenkomplex beschrieben, welcher sich auf die Niederung am Teteler Bach und Boddenufer bis Stedar bezieht. Der Geltungsbereich ist davon ausgeschlossen.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan weist auf dem Geltungsbereich eine landwirtschaftliche Nutzfläche sowie einen Sportplatz aus.

Der Gemeinde werden für einen Zeitraum von 10-15 Jahren ab Aufstellung des FNP ein zusätzlicher Gesamtbedarf an 27 Wohneinheiten (Wohnraumbedarf zur Eigennutzung sowie besonderer Bedarf zur touristischen Privatvermietung) zugesprochen. Die Gemeinde orientiert ihre Siedlungsentwicklung auf die Stärkung ihres Hauptortes Buschvitz.

Ein Landschaftsplan wurde für die Gemeinde Buschvitz nicht erstellt.

Bewertung:

Durch die östlich vorhandene Bebauung des Ortsteils Buschvitz ist eine Vorbelastung gegeben. Dem gemeindlichen Ziel der Konzentration der Siedlungsentwicklung im Hauptort Buschvitz wird mit der Planung nicht widersprochen.

Weitere übergeordnete Planungen nehmen Bezug auf den Erholungsraum im Gemeindegebiet. Aufgrund der siedlungsnahen Lage steht der Geltungsbereich nicht im Widerspruch zur Erholungsnutzung im Gemeindegebiet.

Damit stehen die Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans nicht im Widerspruch zu den übergeordneten Planungen.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandaufnahme und Bewertung

2.1.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand in Buschvitz. Mit Ausweisung von Wohnbauland zur Eigenheimbebauung erhöht sich der Fahrzeugverkehr nur geringfügig. Eine erhebliche Zunahme des Verkehrs wird nicht erwartet. Das Plangebiet liegt in einem Raum mit Erholungsfunktion. Da das Plangebiet bereits jetzt schon von siedlungstypischen Nutzungen (Sportplatz, Wohnbebauung) geprägt ist, geht kein ungestörter Erholungsraum verloren.

Daher findet keine Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch statt.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Biotope des Vorhabengebietes sind: Frischweide, Sportplatz, Ziergarten, ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte sowie Baumhecken. Tiere und Pflanzen des Vorhabengebietes sind in erster Linie auf die Lebensräume Frischweide, Baumhecken und ruderales Staudenflur angewiesen. Weitere genannte Biotope sind anthropogen stärker vorbelastet.

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Bewertung unter Punkt 3. kann davon ausgegangen werden, dass kein Störungstatbestand gemäß § 44 BNatSchG durch das Planvorhaben gegeben ist.

2.1.3 Schutzgut Boden

Geologisch ist das Gemeindegebiet vorwiegend von Ablagerungen der Mittelrügenschon Stillstandstaffel des Pommerschen Stadiums der Weichselkaltzeit geprägt. Der Ort Buschvitz liegt am Rande einer schmalen flachen Küstenzone des Kleinen Jasmunder Boddens, die durch markant ausgebildete Anstiege zum Rugard ausgeprägt ist. Im Gemeindegebiet stehen Tiefland-/Lehm-/Parabraunerden und Pseudogley (Staugley) an. Ein vor Ort genommene Bodenprobe im Plangebiet zeigt Geschiebelehm und Sande auf Feinsand mit Schluff.

Die Böden im Plangebiet sind von allgemeiner Bedeutung. Sie haben keinen besonderen Schutzstatus. Da im Plangebiet keine geschützten Bodentypen vorkommen, sind die mit der Wohnbebauung verbundenen Eingriffe in den Boden als nicht erheblich einzustufen. Im Zuge des Planverfahrens erfolgt eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und die Festsetzung der Kompensationsmaßnahmen für die mögliche Bodenversiegelung.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser:

Im Plangebiet gibt es bis auf einen künstlich angelegten Teich keine natürlichen Oberflächengewässer an. Nördlich des Geltungsbereichs verläuft ein künstlich angelegter Graben, der die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entwässert.

Grundwasser:

Im Plangebiet steht das Grundwasser bei 2-3 m unter NN an.

In der Gemeinde befinden sich keine Trinkwasserschutzgebiete.

Das Schutzgut Wasser ist im Plangebiet von allgemeiner Bedeutung. Umweltauswirkungen auf das Schutzgut werden hier nicht erwartet.

2.1.5 Schutzgut Klima/Luft

Aufgrund der Verdichtung der Bebauung in der Randlage der Ortschaft kann es zur geringen Veränderung innerhalb des Mikroklimas kommen. Durch die Lage zur freien Landschaft hin und durch die offene Bauweise sind diese vernachlässigbar gering.

Das Plangebiet hat in Bezug auf das Kleinklima von Buschvitz und auf das Großklima der Insel Rügen keine Bedeutung. Es werden keine erheblichen Umweltauswirkungen des Schutzgutes erwartet.

2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Die Gemeinde Buschvitz liegt in einem Gebiet, das überregional als bedeutsam für die landschaftsgebundene Erholung beschrieben wird.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter können beispielsweise Denkmale oder andere hinsichtlich ihrer Architektur wertvolle Gebäude oder Bodendenkmale sein. Im Plangebiet sind keine Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden.

2.1.8 Schutzgebiete von nationaler Bedeutung

Lage und Schutzziel

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet L81 Ostrügen. Das Landschaftsschutzgebiet wurde 1966 ausgewiesen. Es umfasst gemäß dem Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan Vorpommern 31.000 ha auf dem östlichen Bereich der Insel Rügen. Konkrete auf das Schutzgebiet zutreffende Schutzaussagen wurden in der Verordnung von 1966 nicht getroffen. Folgende allgemeine Aussagen zu dem Schutzgebiet gelten:

- Sicherung von Lebensräumen, geschützten Biotopen, Vegetationsbeständen mit Schutzfunktion, Grundwasser, Wasser-, Waldflächen und siedlungsnahen Freiflächen, Erhaltung kulturhistorischer Bausubstanz.

Zusätzliche gelten die Aussagen zu Landschaftsschutzgebieten gemäß § 26 BNatSchG, wonach in Landschaftsschutzgebieten ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist

1. Zu Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, einschließlich des Schutzes von Lebensstätten und Lebensräumen bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten,
2. Wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder
3. Wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung.

Im LSG sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern können oder dem Schutzzweck zuwiderlaufen.

Planvorhaben

Mit dem Planvorhaben werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine einreihige Bebauung von Einzelhäusern südlich der Rugardstraße vorbereitet. Die Bebauung schließt sich westlich an die Bestandbebauung der Ortschaft an.

Auswirkung und Bedeutung für das Schutzgebiet

Das Planvorhaben schließt an bestehende Bebauung an. Das westlich liegende Bestandgrundstück mit Wohnbebauung wird in die Ortschaft Buschvitz eingebunden. Die Ortschaft Buschvitz liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Es wird eine Herausnahme des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet beantragt.

2.1.9 Schutzgebiete von internationaler Bedeutung

Knapp 200 m östlich liegt das EU-Vogelschutzgebiet DE 1446-401 Binnenbodden von Rügen. Das FFH-Gebiet DE 1547-303 Kleiner Jasmunder Bodden mit Halbinseln und Schmalen Heide liegt 500 m östlich. Auf das FFH-Gebiet sind aufgrund der Entfernung keine Auswirkungen zu erwarten.

Das EU-Vogelschutzgebiet umfasst eine strukturreiche, störungsarme Küstenlandschaft, bestehend aus eng miteinander verzahnten terrestrischen und marinen Küstenlebensräumen, welche Rast- und Reproduktionsraum für eine Vielzahl von Vogelarten bietet. Es umfasst eine Gesamtfläche von 20.739 ha. Die herausragende Bedeutung des Gebietes liegt in seiner Funktion als Mauer-, Rast-, Sammel- und Überwinterungsgebiet für Wasservögel, aber auch als Reproduktionsraum für zahlreiche Küstenvogelarten. Die Schutzerfordernisse liegen im Erhalt der Gewässerqualität und der Küstendynamik in all ihrer Vielfalt sowie dem Erhalt störungsarmer offener und halboffener Landschaften mit Verbuschungszonen sowie störungsarmer Rastgewässer. Die Verletzlichkeit des Gebietes ergibt sich insbesondere durch:

- Störung durch un gelenkten Bootsverkehr und Angeln
- Wasservogeljagd,
- un gelenkte touristische Nutzung
- un angepasste landwirtschaftliche Nutzung

Bewertung

Zwischen dem Plangebiet und dem Vogelschutzgebiet liegt der Kernbereich der Ortschaft Buschvitz. Damit ist eine Vorbelastung durch vorhandene Bebauung gegeben. Es werden keine Nutzun-

gen zulässig, aus welchen sich eine Verletzlichkeit des Gebietes ergibt. Die durch die F-Planänderung vorbereitete erweiterte Bebauung Richtung Westen führt zu keiner Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der zuvor genannten Schutzgebiete.

2.2 Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen werden über landschaftsraumtypische Zusammenhänge zwischen den abiotischen und zwischen den biotischen Funktionselementen der Schutzgüter dargestellt. Dabei ist davon auszugehen, dass gering eingestufte Auswirkungen auf ein Schutzgut maximal geringe Wechselwirkungen hervorrufen. Somit sind keine erheblichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten. Bis auf die Bereiche, die durch eine Überbauung nachhaltig zerstört werden, können die einzelnen Umweltfunktionen auf den übrigen Flächen kurz und mittelfristig wieder hergestellt werden.

2.3 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

2.3.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei einer Realisierung der Planung ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

2.3.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Im Falle einer Nichtdurchführung der Planung sind bleiben die Freiflächen als solche erhalten und das westlich gelegene Grundstück verbleibt in Einzellage außerhalb der Ortschaft.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

2.4.1 Schutzgut Mensch / Landschaftsbild

Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen westlich der Ortschaft und der damit verbundenen Einbindung des westlich liegenden Wohnhauses erfolgt eine Abrundung des westlichen Ortsrandes. Das Planvorhaben ist damit bezogen auf das Schutzgut vernachlässigbar.

2.4.2 . Schutzgut Boden / Wasser

Die Bodenversiegelung wird durch eine Begrenzung der möglichen Bebauung auf den nördlichen Rand des Plangebietes minimiert. Der erforderliche Ausgleich wird im Gemeindegebiet umgesetzt. Das Regenwasser wird in den westlich angrenzenden Graben eingeleitet.

Die o.g. Minimierungsmaßnahmen tragen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser bei. Die Umweltauswirkungen sind auf das kleinste Maß reduziert.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine alternative Fläche für Wohnbebauung liegt innerhalb der Ortschaft Buschvitz südlich des Grünen Weges. Da diese Fläche jedoch auch mittelfristig nicht zur Verfügung steht, möchte die Gemeinde die Wohnbauflächen entlang der Rugardstraße entwickeln.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Schwierigkeiten bei der Erhebung:

- Zusätzliche Fachgutachten sind nach Einschätzung der Gemeinde Buschvitz zur Erstellung des Umweltberichtes nicht erforderlich.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Mögliche erhebliche Umweltauswirkungen, die einer über den gesetzlichen Rahmen hinausgehende Überwachung bedürften, sind nach dem jetzigen Kenntnisstand nicht erkennbar. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen sind somit nicht erforderlich.

3.3 Zusammenfassung

Mit dem Vorhaben werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bereitstellung von Wohnbauland in der Gemeinde Buschvitz im Ortsteil Buschvitz geschaffen. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 erfolgt die 1. Änderung des Flächennutzungsplans.

Das Plangebiet liegt knapp 500 m westlich des Kleinen Jasmunder Boddens. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt die Festsetzung eines ca. 1,40 ha großen allgemeinen Wohngebietes. Der mit dem möglichen Eingriff zu erbringende Ausgleich erfolgt innerhalb des Gemeindegebietes und soweit möglich innerhalb des Geltungsbereichs

Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans nicht vorbereitet.

4 Artenschutzrechtliche Bewertung des Planvorhabens

4.1 Rechtsgrundlage

Zur Beurteilung der möglichen Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange in Umsetzung des Planvorhabens sind die Vorkommen der Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten entsprechend Artikel 1 VRL von Relevanz. Es ist zu prüfen, ob durch die Planvorhaben die Verbote des § 44 BNatSchG berührt werden. Dieses betrifft:

Das Schädigungsverbot (gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 4 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG) i.V.m. dem Tötungsverbot (gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wildlebender Tiere nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Das Störungsverbot (gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Durch Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen kann das Eintreten des Verbotstatbestands vermieden werden.

Für nach § 15 BNatSchG sowie nach den Vorschriften des BauGB zulässige Eingriffe sind nach der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes Sonderregelungen erlassen worden. Für Anhang IV- Tier- und Pflanzenarten der FFH- Richtlinie und europäische Vogelarten nach der VRL liegt ein Verstoß gegen das Störungsverbot und bei unvermeidbaren Eingriffen gegen das Tötungsverbot nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird.

4.2 Plangebiet

Unmittelbar vom Eingriff betroffen sind die Biotoptypen „Artenarmes Frischgrünland“, „Ziergarten“, „Sportplatz“, „Brachfläche der Dorfgebiete“, „Gebüsch trockenwarmer Standorte“ und „Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte“. Die Biotoptypen „Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte“ und „Artenarmes Frischgrünland“ grenzen auch weiter südlich an den Geltungsbereich an. Hier finden sich auch Gehölzgruppen aus Weiden- und Brombeerbüschen, so dass auch der Biotoptyp „Gebüsch trockenwarmer Standorte“ angrenzend vorhanden ist. Der Biotop Ziergarten bleibt im Geltungsbereich erhalten und wird zudem erweitert im Bereich der neuen Grundstücke. Westlich des Geltungsbereichs liegen Waldflächen und nördlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Östlich liegt die Ortschaft Buschvitz, die gekennzeichnet ist durch Einfamilienhausbebauung auf großen Grundstücken. Die Ortschaft hat einen offenen Charakter mit ausreichend Freiraumflächen zwischen dem Gebäudebestand.

In angrenzenden Flächen ist der Biotoptyp „Sportfläche“ und „Brachfläche der Dorfgebiete“ nicht vorhanden. Der Biotop Sportfläche ähnelt aufgrund seiner Nutzung häufig frequentierten und gepflegten Grünfläche. Auf dem Biotop „Brachfläche der Dorfgebiete“ stehen von dem leerstehenden Gebäude nur noch die Grundmauern. Der Garten ist brachgefallen.

4.3 Vorkommen der Anhang IV Tier- und Pflanzenarten und europäischen Vogelarten entsprechend Artikel 1 VRL im Plangebiet

Singvögel

Aufgrund der vorhandenen Biotopstruktur ist das Plangebiet potenzieller Lebens- und Reproduktionsraum von folgenden Singvögeln: Zaunkönig, Gartengrasmücke, Klappergrasmücke, Dorngrasmücke, Fitis, Zilpzalp, Gartenrotschwanz und Kohlmeise.

Eine Störung der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten und eine Schädigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten liegen vor, wenn in diesem Zeitraum die Bäume und die Gebüsche entfernt werden. Es ist deshalb darauf zu achten, dass die Umsetzung des Bebauungsplans außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten, zwischen dem 30.10. und dem 1.3. erfolgt. Von einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen kann aber nicht ausgegangen werden, da in den südlich und westlich angrenzenden Flächen ausreichend gleichwertige Biotopstrukturen vorhanden sind.

Fledermäuse

Von dem leerstehenden Gebäude im Geltungsbereich sind nur noch die Grundmauern erhalten. Das Gebäude ist kein potenzieller Lebensraum für Fledermäuse. Eine Beeinträchtigung der Art kann damit ausgeschlossen werden.

Amphibien

Im Plangebiet liegt ein für die Reproduktion der Amphibien geeignetes Laichgewässer auf dem Flurstück 52/12. Da dieses Gewässer aber nicht von baulichen Maßnahmen betroffen ist, wird davon ausgegangen, dass es durch das Planungsvorhaben keine Störung und Schädigung von Amphibien gibt.

Reptilien

Reptilien finden potenzielle Lebensräume auf ruderalen Brachflächen oder Brachflächen von Industriegebieten. Der hier vorhandene Biotoptyp „Brachfläche der Dorfgebiete“ zählt nicht als Lebensraum für Reptilien, da das Grundstück flächendeckend bewachsen ist und keine offenen Flächen hat. Da offene Brachflächen im Plangebiet nicht vorhanden sind, ist davon auszugehen, dass Reptilien nicht von dem Planvorhaben beeinträchtigt werden

Die Betroffenheit von weiteren Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie kann, durch das Planvorhaben ausgeschlossen werden.

4.4 Vermeidung/Verringerung

Vermeidung

Gehölzrodungen nur zwischen dem 30.10.-01.03. eines Jahres. Damit wird eine Störung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Singvögel vermieden.

Verringerung

Der Gehölzbestand außerhalb der Baugrenze wird erhalten. Innerhalb des Geltungsbereichs wird auf 5.605 m² eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. In diesem Bereich werden östlich Feldgehölze auf einer Sukzessionsfläche und westlich eine Obstbaumwiese angelegt. In diesen Bereichen können Singvögel und Greifvögel einen neuen Lebensraum finden.

4.5 Bewertung

Die betroffenen Biotoptypen sind in den angrenzenden Flächen in gleichem oder gleichwertigem Zustand weiterhin vorhanden. Aufgrund dieser angrenzenden gleichartigen Biotopstrukturen bleibt der Lebensraum für hier potenziell lebende Singvögel in dem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang erhalten. Mit der Umsetzung des Planvorhabens zwischen dem 30. Oktober und dem 1. März liegt mit dem Eingriff gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote nach § 44 Abs.1 Nr. 1, 3 und 4 BNatSchG vor.

5 Eingriffs-Ausgleichsregelung

5.1 Rechtsgrundlagen

Als Eingriffe in Natur und Landschaft gelten alle Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen sowie von Gewässern, welche die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen (§ 14 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 12 NatSchAG M-V). Eingriffe sind grundsätzlich genehmigungspflichtig (§ 17 BNatSchG i.V.m. § 12 Abs. 6 NatSchAG M-V)

Verursacher eines Eingriffes sind verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen). Wenn unvermeidbare Beeinträchtigungen nicht ausgleichbar sind und die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege im Range vorgehen, ist ein Eingriff zu untersagen. Geht der Eingriff im Range vor, so hat der Verursacher die beeinträchtigten Funktionen und Werte des Naturhaushalts an anderer Stelle im betroffenen Raum wiederherzustellen oder möglichst gleichwertig zu ersetzen (§ 15 BNatSchG).

Die Darlegungspflicht zur Bestimmung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie zur Prognose der Eingriffsfolgen liegt beim Vorhabenträger. Im Rahmen der Bauleitplanung wird die Eingriffsregelung vor dem eigentlichen Eingriff (z. B. Bau eines Gebäudes) abschließend abgearbeitet (§ 18 BNatSchG). Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden mit der Übernahme in den Bebauungsplan rechtsverbindlich. Der Eingriffsbewertung liegen die Hinweise zur Eingriffsregelung des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom Dezember 1999 zugrunde.

5.2 Vorhabenbeschreibung / Alternativenprüfung

Die Gemeinde Buschvitz weist mit dem Bebauungsplan Nr. 3 auf den Flurstücken 49/1, 55/1, 52/15, 52/11, 52/17, 52/9, 56/5, 57/7 und teilweise 56/6, 52/13, 49/2, 52/12, 52/18, 57/23, 56/3, 52/6, 52/8 der Flur 2 der Gemarkung Buschvitz ein Allgemeines Wohngebiet aus. Es ist eine einreihige Straßenrandbebauung angrenzend an das westliche stehende Wohnhaus mit 8 bis neun Einfamilienhäusern geplant. Östlich grenzt die Wohnbebauung der Ortschafts Buschvitz an.

Eine alternative Fläche zur Ausweisung eines Wohngebietes befindet sich südlich des Grünen Weges innerhalb des Ortes. Die Fläche steht jedoch auch mittelfristig nicht zur Verfügung. Die Flächen westlich des Grünen Weges werden im Rahmen der 1. Änderung des F-Plans als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Mit Ausweisung von 9 Einfamilienhäusern wird in der Gemeinde der Bedarf an Wohnbauland für Eigenheime gedeckt. Mit Ausweisung auf der Vorhabenfläche wird der westliche Ortsrand der Ortschaft Buschvitz abgerundet.

5.3 Beschreibung von Natur und Landschaft

5.3.1 Biotoptypen

Im Plangebiet sind folgende Biotoptypen anzutreffen. Plan Nr. 1 stellt die Biotoptypenkartierung dar.

Gebüsch trockenwarmer Standorte (2.1.1)

Das Gelände fällt südlich der Straße ab. Der Biotop weist eine Strauchdeckung von 30% auf. Sträucher: Brombeeren und Weißdorn.

Älterer Einzelbaum (2.7.1)

Brusthöhendurchmesser >50cm

Nördlich der Sportplatzfläche stehen zwei Weiden (*Salix caprea*) mit jeweils einem Stammdurchmesser von 160 bzw. 100cm. Die Weide Nr. 2 mit einem Stammdurchmesser von 160cm bleibt erhalten und ist Teil des Gartengrundstücks. Weide Nr. 5 mit einem Stammdurchmesser von 100cm steht in der Baugrenze und wird im Zuge der Baumaßnahmen gefällt. Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs steht entlang der Baugrenze eine Hybridpappel (*Populus x canadensis*) Nr. 1 mit einem Stammdurchmesser von 60cm. Die Pappel wird aufgrund der nahen Lage entlang der Baugrenze gefällt und geht in die Bilanzierung ein.

Tabelle 2

Nr.	Baumart	BHD	STU	Erhalt/ Fällung
1	Hybridpappel (<i>Populus x canadensis</i>)	0,60	1,88	Fällung
2	Salweide (<i>Salix caprea</i>)	1,60	5,00	Erhalt
5	Salweide (<i>Salix caprea</i>)	1,00	3,14	Fällung

Die Bilanzierung der Bäume Nr. 5 und 1 erfolgt gemäß des Baumschutzkompensationserlasses M-V unter Punkt 1.5.1.

Jüngerer Einzelbaum (2.7.2)

Brusthöhendurchmesser <50cm

Weitere 3 Einzelbäume stehen entlang der Seestraße und auf dem südlichen Teil des Plangebietes. Folgende Einzelbäume sind im Plan Nr. 1 durchnummeriert:

Tabelle 3

Nr.	Baumart	BHD	STU	Erhalt/ Fällung
3	Ulme (<i>Ulmus minor</i>)	0,45	1,40	Fällung
4	Salweide (<i>Salix caprea</i>)	0,40	1,25	Fällung
	Salweide (<i>Salix caprea</i>)	0,50	1,57	Fällung
6	Weidengebüsch aus			
	3x (<i>Salix alba</i>)	0,30	0,94	Fällung
	1x (<i>Salix alba</i>)	0,40	1,25	Erhalt

Gemäß des Baumschutzkompensationserlasses MV (Nr. 1.1 i.V. m. Anl. 1) sind Bäume mit ab einem Stammumfang von >50cm auszugleichen. Die Bäume Nr. 1, 5, 7, 8, 9 und 10 gehen in die Bilanzierung unter Punkt 1.5.1 ein.

Artenarmes Frischgrünland (9.2.3)

Das Biotop liegt südlich der Straße und zeichnet sich durch eine Dominanz von Gräsern aus. Aufgrund der zwischenzeitlichen Beweidung oder Mahd der Flächen verringerte sich der Wiesenstaudenanteil deutlich.

Der Biotop geht in die Bilanzierung ein und wird mit einer Kompensationswertzahl von 1,5 aufgenommen.

Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Standorte (10.1.3)

Der südlich an das artenarme Frischgrünland angrenzende Biotop zeichnet sich durch ausgeprägte Hochstaudenflure aus. Eine regelmäßige Beweidung oder Mahd verhindert ein Gehölzaufkommen.

Der Biotop geht in die Bilanzierung ein und wird mit einer Kompensationswertzahl von 2,5 aufgenommen.

Ziergarten (13.8.4)

Der Ziergarten umgibt die Bestandsbebauung des freistehenden Einfamilienhauses. Der Ziergarten geht in die Bilanzierung des Totalverlustes ein. Da nach Fertigstellung der Bebauung um die Wohnhäuser wieder Ziergärten entstehen, geht der Biotop nicht in die Bilanzierung des Funktionsverlustes ein. Die Kompensationswertzahl wird mit 0,4 bewertet.

Sportplatz 13.9.1

Der Sportplatz liegt im südöstlichen Teil der Geltungsbereich. Die Fläche zeichnet sich durch regelmäßige Mahd aus. Der Biotop ist von dem Planvorhaben mit einem Total- und Funktionsverlust betroffen und geht mit einer Kompensationswertzahl von 0,6 in die Bilanzierung ein.

Brachfläche der Dorfgebiete (14.11.2)

Auf der Fläche befindet sich ein verfallenes Gebäude mit einem brachgefallenen Garten. Die Fläche geht in die Bilanzierung mit einer Kompensationswertzahl von 1 ein.

Straße (14.7.5)

Die Straße verläuft westlich des Plangebietes und erschließt die geplante Bebauung.

Gebäudebestand

Die im Geltungsbereich vorhandenen Gebäude haben insgesamt eine Grundfläche von 454 m². Diese Fläche geht nicht in die Bilanzierung ein.

Tabelle 4: Übersicht der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen

Biotoptyp M-V	Biotoptyp	Fläche (m²) /Stk	Regenerationsfähigkeit	Rote Liste Biotoptypen BRD	Status in M-V² NatSchAG M-V
2.1.1	Gebüsch trockenwarmer Standorte	435	3	1	§

2.7.1	Älterer Einzelbaum	2 Stk	4	3/2	§18
2.7.2	Jüngerer Einzelbaum	6 Stk	1	-	Teilw. §18
9.2.3	Artenarmes Frischgrünland	1.914	1	-	BWB
10.1.3	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	1.174	2	1	-
13.8.4	Ziergarten	6.406	-	-	-
13.9.1	Sportplatz	2686	-	-	-
14.11.2	Brachfläche der Dorfgebiete	465	1	-	-
Gesamtfläche der Biotope		13.086			

² Anmerkung: § gesetzlich geschütztes Biotop nach § 18 Abs.1 NatSchAG M-V

5.3.2 Fauna

Im Plangebiet wurden bei der Kartierung der Biototypen keine Vögel, Amphibien und Reptilien beobachtet. Als Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Bewertung unter Punkt 4 kann aufgrund der vorhandenen Biotop- und Lebensraumstrukturen davon ausgegangen werden, dass es zu keiner Beeinträchtigung der Fauna kommt.

5.4 Beschreibung des potentiellen Eingriffs

Durch die einreihige Bebauung südlich der Rugardstraße wird eine Fläche von maximal 4.964 m² vollversiegelt und ca. 3.861 m² in ihrer Biotopfunktion beeinträchtigt. Die Planung sieht den Bau von Einfamilienhäusern mit angeschlossenen Hausgärten vor. Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Rugardstraße. Der Ausgleich erfolgt zum größten Anteil vor Ort innerhalb des Geltungsbereichs auf einer festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Der andere Teil wird durch Pflanzung einer Baumreihe südlich der Rugardstraße westlich angrenzend an den Geltungsbereich umgesetzt.

5.5 Maßnahmen zur Minderung des Eingriffes

Folgende Maßnahmen mindern den Eingriff, der durch den Festsetzungen des B-Plans entsteht.

1. Festlegung einer GRZ von 0,25,
2. Grundstücksgrößen von ca. 900 m²,
3. Erhalt aller Bäume außerhalb der Baugrenze,
4. Festlegung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereichs zur Anpflanzung von Gehölzgruppen auf Sukzessionsfläche.

5.6 Ermittlung des notwendigen Kompensationserfordernisses

Da im Plangebiet nur Funktionen mit allgemeiner Bedeutung betroffen und auch keine erheblichen Eingriffe in das Landschaftsbild vorgesehen sind, wird das Maß der Kompensationsmaßnahmen ausschließlich über das Maß der Biotopbeeinträchtigung bestimmt (vergl. Hinweise zur Eingriffsregelung des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Stand 10.06.1999, S. 16). Grundsätzlich gilt, dass Eingriffe zu vermeiden sind. Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren. Unvermeidbare und nicht minimierbare Eingriffe sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (vergl. §§13-19 BNatSchG).

5.6.1 Kompensationserfordernis für die Fällung von Baumbestand

Gemäß des Baumschutzkompensationserlasses MV 2007 Nr. 1.1 i.V. m. Anl. 1 sind Bäume mit einem Stammumfang > 50cm auszugleichen. Die untenstehende Tabelle ermittelt den für die Fällung der Bäume notwendigen Kompensationsbedarf.

Tabelle 5: Gehölzfällungen

Nr.	Baumart	BHD in m	STU in m	Faktor	Ausgleich
1	Hybridpappel (<i>Populus canadensis</i>)	0,60	1,90	2	2
3	Ulme (<i>Ulmus minor</i>)	0,45	1,40	1	1
4	Salweide (<i>Salix caprea</i>)	0,40	1,25	1	1
	Salweide (<i>Salix caprea</i>)	0,50	1,57	2	2
5	Salweide (<i>Salix caprea</i>)	1,00	3,15	3	3
6	Weidengebüsch aus 3x (<i>Salix alba</i>)	0,30	0,94	1	3

Damit hat eine Anpflanzung von 12 Bäumen in der Qualität Hochstamm 3xv. STU 16-18 zu erfolgen. Die Bäume werden südlich entlang der Rugardstraße Richtung Prissvitz gepflanzt (K 3).

5.6.2 Kompensationserfordernis für beeinträchtigte Biotoptypen

Landschaftliche Freiräume sind bebauungsfreie, unversiegelte und nicht oder nur gering durch oberirdische Infrastruktureinrichtungen belastete Gebiete. Bei der Berechnung des Kompensationserfordernisses wird der Beeinträchtigungsgrad des betroffenen landschaftlichen Freiraumes aufgrund des Abstandes des Vorhabens zu vorbelasteten Bereichen ermittelt. Je nach Abstand ist ein Korrekturfaktor des Freiraumbeeinträchtigungsgrades nach "Hinweise zur Eingriffsregelung", 1999, S.97; zu berücksichtigen.

Der landschaftliche Freiraum wird durch das Vorhaben gering beansprucht. Der Abstand des Vorhabens zu Störquellen und vorbelasteten Bereichen der angrenzenden Bebauung liegt unter 50 m. Innerhalb des 50 m Radius wird die Beanspruchung des Freiraumes mit dem Korrekturfaktor 0,75 in die Bilanzierung eingehen. Im Geltungsbereich des Vorhabengebietes und dessen betroffenen Freiraum sind keine Sonderfunktionen bezüglich der Fauna, der abiotischen Faktoren und des

Landschaftsbildes vorhanden. Ein additiver Ausgleich dieser Sonderfunktionen ist daher nicht erforderlich. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von etwa 22.761 m². 14.319 m² werden als Wohnbaufläche, 2.234 m² als Straßenverkehrsfläche, 499 m² als Grünfläche, 104 m² als Fläche für die Ver- und Entsorgung sowie 5.605 m² als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft genutzt. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen können zum größten Teil innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans umgesetzt werden. Die Anpflanzung einer Allee erfolgt unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich entlang der Rugardstraße in Richtung Prisvitz. Für die Versiegelung wird ein Zuschlag von 0,5 angesetzt.

Tabelle 6: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Nr.	Biotoptyp	Flächenverbrauch m ²	Kompensationswertzahl	Kompensationswertzahl + Versiegelungszuschlag	Korrekturfaktor Freiraumbeträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
9.2.3	Artenarmes Frischgrünland	1.359	1,5	2,0 (1,5+0,5)	0,75	2.039
13.8.4	Ziergarten	2.152	0,4	0,9 (0,4+0,5)	0,75	1.452
13.9.1	Sportplatz	1.143	0,6	1,1 (0,6+0,5)	0,75	943
14.11.2	Brachfläche, Dorfgebiete	310	1	1,5 (1+0,5)	0,75	349
Gesamtfläche		4.964				
Summe Flächenäquivalent für Biotopbeseitigung mit Totalverlust						4.783

Von einem Totalverlust sind 4.964 m² Biotopfläche mit einem Flächenäquivalent von 4.783 Werteinheiten betroffen.

Tabelle 7: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Nr.	Biotoptyp	Flächenverbrauch m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Korrekturfaktor Freiraumbeträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
2.1.1	Gebüsch trocken-warmer Standorte	435	3	4	0,75	1.305
9.2.3	Artenarmes Frischgrünland	555	1	1,5	0,75	625
10.1.2	Ruderales Staudenflur frischer und trockener Standorte	1.174	2	2,5	0,75	2.201
13.9.1	Sportplatz	1.543	0	0,6	0,75	694
14.11.2	Brachfläche Dorfgebiete	155	1	1	0,75	116
Gesamtfläche		3.861				
Summe Flächenäquivalent für Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust						2.825

Von einem Funktionsverlust sind ca. 3.861 m² Biotopfläche mit einem Flächenäquivalent von 2.825 Werteinheiten betroffen.

In der Summe ergibt sich ein Flächenäquivalent für das Kompensationserfordernis für den Total- und Funktionsverlust von Biotopfunktionen von (4.783+2.825) 7.609 Werteinheiten.

5.6.3 Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsflächen für den Biotopverlust

In der folgenden Tabelle werden die Kompensationsmaßnahmen mit ihrer Wertigkeit aufgeführt. Der Leistungsfaktor (LF) ist abhängig von der Entfernung des Ausgleiches zum Eingriff und von den Standortbedingungen und den Wirkungen der gewählten Ausgleichsfläche. Da beide Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich angelegt werden, wird ein Leistungsfaktor von 0,5 angesetzt. Die Ausgleichsflächen liegen in dem Bereich, der von mittelbaren Beeinträchtigungen ausgehend von der geplanten Bebauung betroffen ist.

Tabelle 8: Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs

Nr.	Kompensationsmaßnahme	Fläche m ²	Wert-Stufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent für Kompensation
K1	Anlage einer Streuobstwiese mit extensiver Nutzung, Mahd 2x/Jahr	1.896	2	2	0,5	1.896
K2	Grünlandfläche wird aus der Nutzung genommen, Anlage von Gehölzgruppen	4.720	2	2,5	0,5	5.900
Gesamtfläche		8.841				
Summe Flächenäquivalent für Kompensationsmaßnahmen						7.796

Einem Flächenäquivalent für das Kompensationserfordernis von 7.609 Einheiten steht ein Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahmen in Höhe von insgesamt 7.796 Einheiten gegenüber.

5.7 Entwicklung der Kompensationsmaßnahmen

Für die Kompensation des Totalverlustes und des Funktionsverlustes des im Eingriffsbereich vorkommenden Biotoptyps und die Fällung der Bäume des Biotoptyps 2.7.1 und 2.7.2 werden nachfolgend aufgeführte Maßnahmen durchgeführt.

Es wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einer Größe von 5.605 m² festgesetzt. Auf dieser Fläche werden die Kompensationsmaßnahmen K 1 und K 2 umgesetzt.

Kompensationsmaßnahme K 1

Mit der Anlage einer Streuobstwiese auf 1.896 m² wird langfristig ein Biototyp geschaffen, der insbesondere Vögeln und Fledermäusen neue Brutlebensräume bietet. Auf der extensiv bewirtschafteten Wiese werden sich artenreiche Pflanzengesellschaften einstellen.

Die Fläche wird durch den Eintrag einer Grunddienstbarkeit dauerhaft für den Naturschutz gesichert. Insgesamt werden 19 Obstgehölze mit einem Obstbaum je 100 m² gepflanzt. Die Flächen sind durch jährlich 2malige Mahd oder Beweidung zwischen den Bäumen zu pflegen.

Folgende Obstgehölze werden in der Qualität Hochstamm STU 10-12 gepflanzt:

6 Birnbäume, 10 Apfelbäume, 3 Pflaumenbäume

Der Abstand zwischen den Bäumen beträgt ca. 10 m.

Kompensationsmaßnahme K 2

Die Fläche wird derzeit als Sportplatz genutzt und für diese Nutzung regelmäßig gemäht. Mit Umsetzung der Maßnahme wird eine Fläche von 4.774 m² aus dieser Nutzung genommen und der Sukzession überlassen. Die Fläche wird zu 25% mit Gehölzgruppen bepflanzt. Die Fläche wird durch den Eintrag einer Grunddienstbarkeit dauerhaft für den Naturschutz gesichert.

Kompensationsmaßnahme K 3

Als Ausgleich für die zu fällenden Bäume werden 12 heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 16-18 cm in einem Abstand von 10 m als Ergänzung der Baumreihe (K 3) südlich der Rugardstraße gepflanzt.

Die Begründung wird gebilligt.

Buschvitz, den

.....

(Bürgermeister)