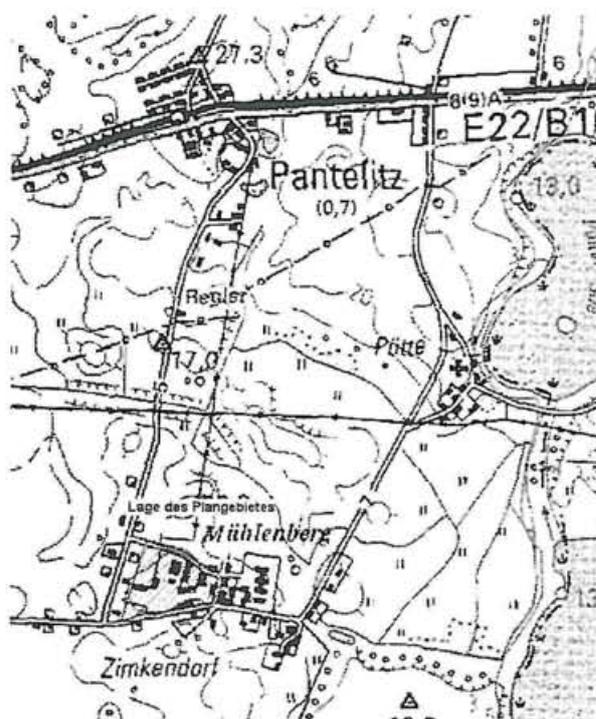


Gemeinde Pantelitz

Bebauungsplan Nr. 3 „Am Anger“ Zimkendorf

Grünordnungsplan

27.02.2001



Planausarbeitung:

ingenieurgemeinschaft

majcher, scheidt und partner

Lärchenring 7a, 26133 Oldenburg

tel. 0441-41023 fax 41024

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	1	5.2.1. Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 4	9
1.1. Übergeordnete Planungen.....	2	5.2.2. Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 3 und überdurchschnittlichen Natürlichkeitsgrad.....	10
2. Eingriffsregelung	2	5.3. Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen	10
3. Bestandsbeschreibung	2	5.3.1. Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen	10
3.1. Naturräumliche Gegebenheiten.....	3	5.3.2. Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen...	10
3.2. Landschaftlicher Freiraum	3	5.4. Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen	10
3.3. Arten und Lebensräume	3	5.4.1. Boden.....	10
Geschützte Landschaftsbestandteile	5	5.4.2. Wasser.....	10
Fauna.....	5	5.4.3. Klima/ Luft.....	10
Bewertung als Lebensraum für Flora und Fauna.....	5	5.5. Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes.....	10
3.4. Landschaftsbild.....	5	5.6. Zusammenstellung des Kompensationsbedarfes.....	10
3.5. Boden	5	6. Geplante Maßnahmen für die Kompensation	11
3.6. Wasser	6	6.1. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation.....	11
3.7. Klima und Luft.....	6	Vermeidung.....	11
4. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	6	6.2. Kompensationsmaßnahmen	11
4.1. Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabensbestandteile	7	6.2.1. Ausgleichsmaßnahmen.....	11
4.2. Abgrenzung der Wirkzonen	8	6.2.2. Ersatzmaßnahmen.....	13
Vorkommen spezieller störungsempfindlicher Arten.8		6.3. Bilanzierung	16
4.3. Ermittlung des Freiraum-Beeinträchtigungsgrades	8	7. Schlussbetrachtung	17
5. Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs	8	7.1. Landschaftsbild.....	17
5.1. Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen.....	8	7.2. Naturhaushalt.....	17
5.1.1. Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)	8	Anhang	17
5.1.2. Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	9		
5.1.3. Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkung).....	9		
5.2. Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen	9		

1. Einleitung

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 8,3 ha liegt in der Ortsmitte von Zimkendorf im Bereich der ehemaligen LPG. Es wird begrenzt im Norden und Osten von der Straße "Am Anger", im Westen von der Gebäudezeile entlang der Gartenstraße und im Süden von der Hauptstraße. Das Plangebiet wird im Westen und Süden (zum großen Teil) von vorhandenen Wohngebäuden und im Osten von Wohngebäuden und größeren Gebäuden (Hallen) begrenzt.

Vorgesehen ist eine Ausweisung eines Mischgebietes mit eingeschossiger Bauweise und einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,3 und 0,5 sowie eines Spielplatzes, einer Fläche für Versorgungsanlagen (Gasbehälter), einer Fläche für die Feuerwehr und einer Fläche für Natur und Landschaft.

Die Flächen des Plangebietes setzen sich aus Grünland- und Ackerflächen, einer Fläche mit einem Pappelbestand, befestigten und überbauten Bereichen, Brachflächen (u.a. mit Bauschutt), gewerblich genutzte Bereiche sowie Gartenflächen zusammen. Im wesentlichen wird das Plangebiet von den ehemaligen LPG-Gebäuden, die heute nur zu einem Teil genutzt werden, und den befestigten und ehemals als Lagerflächen genutzten Freiflächen, heute u.a. mit Bauschutt durchsetzte Brachflächen, geprägt. Eine Nutzung aller vorhandenen Gebäude ist aufgrund des schlechten baulichen Zustands nicht möglich. Zum Teil wurde bereits mit Aufräum- bzw. Abbrucharbeiten begonnen. So wurden im Vorgriff die 4 Silotürme abgerissen sowie eine Freifläche vom Investor aufgeräumt. Das Material wurde zum großen Teil auf den Außenflächen zwischengelagert.

Ziel der Planung ist die Neuordnung der westlichen Dorfmitte von Zimkendorf in Form eines Mischgebietes, das den aktuellen Erfordernissen hinsichtlich der Schaffung von Wohnraum und der Sicherung der sich in den letzten Jahren angesiedelten Gewerbebetrieben gerecht wird.

Die Beseitigung der vorhandenen baulichen wie sonstigen Altlasten, die einen erheblichen materiellen Einsatz erwarten lassen, bedeuten eine Verbesserung der Orts- und des Landschaftsbildes.

Der Aufbau, die Gliederung dieses Fachbeitrags "Natur und Landschaft" orientiert sich an die in den Hinweisen zur Eingriffsregelung angegebenen Arbeitsschritten.

1.1. Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Pantelitz weist für das Plangebiet eine Nutzung Mischgebiet aus.

2. Eingriffsregelung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 8 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i. V. m. § 14 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz der Natur und Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen sowie von Gewässern aller Art, welche die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können ("Hinweise zur Eingriffsregelung", LUNG M-V, 12.1999).

Der Ablauf der Eingriffsregelung ist in der Broschüre "Hinweise zur Eingriffsregelung" in der Anlage 1 dargestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist (Vermeidungsgrundsatz).

Lassen sich Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können und im Sinne des Gesetzes als Eingriff zu betrachten sind, nicht vermeiden, ist zur Beurteilung des Eingriffstatbestandes und der sich daraus ergebenden Rechtsfolgen die Baumaßnahme daraufhin zu prüfen, ob erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichsmaßnahmen auf ein unerhebliches Maß reduziert werden können.

Ist ein Verlust von Werten und Funktionen nicht zu verhindern und ein Ausgleich für den Eingriff nicht möglich, so sind Ersatzmaßnahmen zu fordern. Grundsätzlich sollte im Sinne des Naturschutzgesetzes stets die Vermeidung von Eingriffen Vorrang vor Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen haben. Diese zielen im rechtlichen Sinne auf eine gleichwertige Kompensation der beeinträchtigten Funktionen mit einer möglichst umfassenden Wiederherstellung ab und stellen in der Abstufung das letzte Instrument zur Schadensbegrenzung in der Natur und Landschaft dar.

Der vorliegende Grünordnungsplan soll der Darstellung der örtlichen Erfordernisse und den entsprechenden Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege dienen.

3. Bestandsbeschreibung

Die im Rahmen der Bestandsanalyse vorgenommene Beschreibung des Naturraums und des momentanen Landschaftsbildes beruht auf der Auswertung vorliegender, themenbezogener Literatur und Karten-

werke sowie einer im Herbst 1999/ Februar 2000 durchgeführte Erfassung der Biotoptypen und des Landschaftszustandes.

3.1. Naturräumliche Gegebenheiten

Die Gemeinde Pantelitz liegt im "Nordöstlichen Flachland" in der Großlandschaft "Nordöstliche Lehmplatten" in der Landschaftseinheit "Lehmplatten nördlich der Peene" (HURTIG, 1957).

Die "Lehmplatten nördlich der Peene" können als ebene bis flachwellige Grundmoränenlandschaft mit einzelnen Hügelzügen und mit moorigen Talniederungen charakterisiert werden. Auf den Geschiebelehmflächen herrschen lehmige Sande und Sande vor, in den Talniederungen verhältnismäßig mächtige Moore. Die südliche Begrenzung der Landschaft bildet ein breites Urstromtal mit einzelnen kleinen Flussläufen (Recknitz, Trebel, Tollense-Unterlauf, Landgraben), das in seiner Gesamtheit ursprünglich die natürliche Grenze zwischen Mecklenburg und Vorpommern bildete.

Das Flachland wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen werden gegliedert von Söllen, Mergelgruben, Grenzhecken, Feldgehölze und Kleingewässer.

Auf dem im Plangebiet anstehenden stark lehmigen Sand eiszeitlichen Ursprungs wären als potentielle natürliche Waldgesellschaft subatlantische Buchenmischwälder (z.B. Buchen-Eschenwald, Stieleichen-Buchenwald), in feuchteren Niederungsflächen Erlenwälder zu erwarten.

Mit einem Temperatur-Jahresmittel von 7,5 bis 8°C (Mittelwerte im Juli 16,5 bis 17,5°C und im Januar -0,5 bis +0,5°C) weist dieser Landschaftsteil kontinentalen Einfluss auf. Die Höhe der Jahresniederschläge liegt zwischen 550 bis 625 mm.

3.2. Landschaftlicher Freiraum

Zimkendorf wie der südlich der Bundesstraße B5 liegende Gemeindeteil von Pantelitz liegen in einem Raum mit einer Siedlungs- und Verkehrsfläche von 1,5 bis 3 % (Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Planungsregion 3 Vorpommern 1996) und damit in einem relativ unzerschnittenen, störungsarmen Raum.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage Zimkendorf und setzt sich größtenteils aus bereits bebauten, versiegelten bzw. als Lagerflächen genutzten Flächen zusammen, so dass keine Auswirkungen auf den landschaftlichen Freiraum entstehen.

3.3. Arten und Lebensräume

Im folgenden werden die einzelnen Landschaftsbestandteile/ Biotoptypen des Planungsgebiets, unter Berücksichtigung angrenzender Flächen beschrieben. Einen Überblick über den Planungsraum und dessen heutige Struktur bietet die Bestandskartierung im Anhang.

Die Bezeichnung der Biotoptypen orientiert sich an der "Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände" (Landesamt für Umwelt und Natur 1998/ Heft 1).

ACL - Acker

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich eine Ackerfläche, die zur Straße "Am Anger" von einem Graben und zur Gebäudereihe entlang der Gartenstraße von einem intensiv genutzten Grünlandstreifen begrenzt wird.

Ackerland besitzt aufgrund der intensiven Nutzung unter Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln eine geringe Wertigkeit für den Naturhaushalt. Es kann jedoch Nahrungsbereiche für verschiedene Vogelarten (Brut-, Rastvögel) darstellen und weist einen potentiellen Wert, die mögliche Entwicklung eines höherwertigen Biotoptyps, auf. Acker ist somit relativ geringwertig, aber bedeutsamer als versiegelte Flächen.

GI - Intensiv-Grünland

Entlang der westlichen Grenze des Plangebietes verläuft ein schmaler Grünlandstreifen, der aufgrund seiner Struktur als Intensiv-Grünland eingestuft wurde.

Aufgrund der schmalen Ausbildung entlang vorhandener Wohnbebauung und durch die intensive Nutzung der Grünlandfläche (Beweidung bzw. Mahd) hat dieser Lebensraum nur eine untergeordnete Bedeutung für die Belange des Naturschutzes. Die Nutzung und das eingeschränkte Vorkommen an Pflanzenarten lässt nur eine geringe Artenvielfalt an Faunavertretern auf dieser Fläche erwarten.

FGX - Graben, periodisch wasserführend, extensive oder keine Unterhaltung

Der Graben an der nordwestlichen Plangebietsgrenze mit einer Länge von ca. 85 m weist relativ steile Böschungen auf. Der östliche Grabenabschnitt wird von einem Gehölzaufwuchs aus Pappel, Weide, und Birke begleitet. Im Graben wurde Rohrkolben und Binsen, am Grabenufer größere Brennesselbestände. Die angetroffenen Strauch- und Vegetationsbestände lassen auf eine fehlende Unterhaltung in den letzten Jahren schließen, so dass mit einer Aufreinigung für die Gewährleistung des Abflusses in der nächsten Zeit zu rechnen ist.

Aufgrund der nur kurzen Länge des Grabens, der steilen Böschungen und der fehlenden Fortführung/Anbindung weist der Grabenabschnitt nur eine untergeordnete Bedeutung für den Naturschutz auf.

OBD (ODS) - Brachfläche der Dorfgebiete: - Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage,

OBI - Außen-/ Lagerflächen der ehemaligen LPG, z.T. u.a. mit Bauschutt durchsetzt

Den größten Flächenanteil des Plangebietes nehmen die Betriebsgebäude und Betriebsflächen der ehemaligen LPG Pantelitz ein. Die Gebäude werden heute nur zu einem geringen Teil genutzt. Die in der Bestandskarte dargestellten 4 Silotürme wurden bereits im Frühjahr 2000 demontiert (s. 1. Einleitung) und auf Teilbereichen westlich der beiden großen Hallen gelagert. Der Bereich südlich der Lagerhalle im Südwesten des Plangebietes setzt sich aus einer Betonaufbruchfläche, aus Bauschuttflächen sowie aus frisch planierten Flächen zusammen.

Die südlichen Flächen entlang der Hauptstraße als ehemalige Lagerflächen der LPG sind u.a. mit Bauschutt durchsetzt und haben sich aufgrund der fehlenden Nutzung zu Brachflächen entwickelt.

Hinsichtlich der Bilanzierung wurde zwischen zwei Bereichen unterschieden:

OBD - Versiegelte Bereiche mit Gebäuden, Betonflächen und Lagerflächen

OBI - Brachflächen, ehemals als Lagerfläche genutzt, z.T. mit Bauschutt durchsetzt

Die versiegelten Flächen sind in ihrer Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen stark eingeschränkt. Für den Arten und Biotopschutz sind sie annähernd ohne Bedeutung.

WYP - Hybrid-Pappelbestand

Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein mehrreihiger Pappelbestand. Dieser Baumbestand weist aufgrund der nicht heimischen und nicht standorttypischen Baumart einen geringeren Wert für Naturhaushalt und Landschaftsbild als ein Bestand aus standortheimischen Bäumen auf. Daneben ist aufgrund des Alters des Pappelbestandes baumartbedingt mit Ast- und Kronenausbrüchen zu rechnen, so dass eine Beseitigung der Bäume auf Dauer notwendig wird.

OIG - Gewerbegebiet

Im Südosten befinden sich einzelne Gebäude mit Freiflächen mit einer aktuellen gewerblichen Nutzung.

OEL - Einzelhausbebauung

PG - Haus-/ Nutzgarten

Im östlichen Bereich befinden sich zwei Einzelwohnhäuser mit umliegenden Gartenflächen. Die Gartenflächen werden z.T. als Nutzgarten (Gemüseanbau, Obstbäume, Hühnerauslauf) oder als Zier-/ Scherrasen genutzt.

PER - Scherrasen

Neben den Scherrasenflächen an den Wohngebäuden/ Nutzgärten befindet sich eine Rasenfläche im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes zwischen Hallengebäuden und Straße. Diese Fläche ist auf zwei Seiten zur Straße "Am Anger" mit flachen Mauern eingefasst. Auf den anderen beiden Seiten schließen befestigte Flächen bzw. Gebäude an.

BB - Einzelbäume

Im nordwestlichen und östlichen Plangebiet befinden sich einzelne Bäume wie z.B. Berg-Ahorn, Hybrid-Pappel.

PH - Siedlungshecke

Das Flurstück 42/2 im östlichen Plangebiet wird auf der Nord- und Westseite von einer Baum-Strauchreihe u.a. aus Birke und Hainbuche eingerahmt. Das Flurstück 45/1 ist zur Hauptstraße mit einer Fliederhecke eingegrünt.

Geschützte Landschaftsbestandteile

Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotope und Landschaftsbestandteile vorhanden.

Fauna

Besondere Kartierungen der Fauna wurden im Untersuchungsraum nicht durchgeführt. Aufgrund der vorgefundenen Struktur mit dem Wechsel zwischen offenen und von Gehölzen bestandenen Flächen kann jedoch u.a. mit einem Vorkommen von typischen Vogelarten der Siedlungsgebiete und deren Randlagen gerechnet werden.

Bewertung als Lebensraum für Flora und Fauna

Aufgrund der Lage in einem besiedelten Raum zwischen zwei Straßen und der vorhandenen Nutzung der Flächen bietet das Plangebiet nur einen sehr eingeschränkten Lebensraum für Flora und Fauna.

3.4. Landschaftsbild

Das Landschaftsbild um Zimkendorf wird geprägt von großflächigen Ackerflächen, Grünlandflächen in tieferliegenden, feuchteren, von Gräben durchzogenen Bereichen, kleineren Waldbeständen sowie Baum-Strauchreihen entlang von Straßen, landwirtschaftlichen Wegen und Grenzverläufen. Die leicht wellige Landschaft mit unterschiedlichen Geländehöhen macht den besonderen Reiz dieser Landschaft aus.

Zimkendorf selbst liegt auf einer leichten Anhöhe, die sich in westlicher Richtung fortsetzt. Nach Norden, Osten und Süden fällt das Gelände von ca. 16 bis 20 m auf ca. 10 bis 13 m ab.

Noch bis ins Frühjahr 2000 war Zimkendorf durch die vier hohen Silotürme deutlich in der Landschaft zu erkennen. Aufgrund der größtenteils vorhandenen Eingrünung bzw. Ortsrandeingrünung ergibt sich nahezu auf allen Seiten ein Ortsbild aus Grün und teilweise zu erkennenden Gebäuden. Ergänzende Eingrünungen sollten an einzelnen, in letzter Zeit neu entstandenen Gebäuden durchgeführt werden.

Aus nördlicher Richtung wird das Ortsbild durch die grauen Hallengebäude der ehemaligen LPG aufgrund fehlender Eingrünung gestört.

Innerhalb der Ortslage fallen die großflächigen brachliegenden, ehemaligen Lagerflächen und die verfallenden großen Hallengebäude des Plangebietes und die nur zum Teil genutzten Stallungen in der östlichen Ortshälfte störend auf.

Hier fehlt eine Verbindung der vorhandenen, neu entstandenen bzw. neu entstehenden Wohngebäude entlang der Hauptstraße.

3.5. Boden

Mit ca. 38.400 qm ist heute nahezu die Hälfte des Plangebietes bebaut bzw. versiegelt. Ca. 17.700 qm nehmen die ehemaligen Lagerflächen, heute u.a. mit Bauschutt durchsetzten Brachflächen vorwiegend im südwestlichen Plangebiet ein.

Acker und Grünland nehmen eine Fläche von ca. 13.500 qm ein. Die verbleibende Fläche von ca. 10.400 qm nehmen Haus-, Nutzgarten, Zierrasen, Graben (ca. 255 qm) und Pappelbestand (ca. 900 qm) ein. Der anstehende stark lehmige Sand weist eine mittlere Fähigkeit auf unerwünschte Stoffe zu binden und diese abzubauen bzw. unschädlich zu machen.

Mit der Überplanung der Flächen besteht die Möglichkeit, die vorhandenen, nicht mehr nutzbaren Bauwerke (z.B. die bereits abgebrochenen Silotürme und eine Gülleanlage) und Gebäude, versiegelten Flächen und u.a. mit Bauschutt versetzten Brachflächen zu bereinigen und so ggf. vorhandene Schadstoffe und problematische Rückstände zu entsorgen.

3.6. Wasser

Das Plangebiet liegt erhöht über den umliegenden Niederungsflächen außerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes. Ein Entwässerungsgraben befindet sich am nordwestlichen Rand des Plangebietes.

Aufgrund des anstehenden Bodens aus stark lehmigen Sand ist eine Speicherung des Oberflächenwassers in einem begrenzten Rahmen möglich, jedoch aufgrund der heute vorhandenen Überbauung und Versiegelung großer Bereiche des Plangebietes ist dies nur auf Teilbereichen des Plangebietes möglich. Der anstehende Boden und die vorhandene Versiegelung von Flächen bedeuten eine untergeordnete Grundwasserneubildungsfunktion.

Die ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Bauwerke und Gebäude können aufgrund problematischer Rückstände negative Auswirkungen auf das Grundwasser haben.

3.7. Klima und Luft

Das Plangebiet liegt in einem relativ unbelastetem Bereich umgeben von Acker-, Grünland- und Wasserflächen, die als Kaltluftproduzenten gelten, und größeren Waldgebieten im Süden, die als Frischluftproduzenten gelten.

Neben der stofflichen Grundbelastungen durch Emissionen aus Industrie und Gewerbe, privaten Haushalten und Kraftfahrzeugverkehr ist von keinen weiteren Beeinträchtigungen auszugehen.

Aufgrund der Entfernung zum Untersuchungsraum (ca. 1,5 bis 1,9 km) ist von keiner, bzw. bei ungünstigen Wetterverhältnissen nur eine geringe Beeinträchtigungen durch Schadstoffe u.ä. aufgrund von Abgasen von der im Norden verlaufenden Bundesstraße B105 ausgehen.

4. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes ist eine Neuordnung der vorhandenen Strukturen und somit eine Veränderung von Gestalt und Nutzung der Grundflächen verbunden. Inwieweit diese Veränderungen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild beeinträchtigen können, ist unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen sowie der geplanten Ausgleichsmaßnahmen zu beschreiben und zu bewerten.

Der Beurteilungsraum setzt sich aus den folgenden Bereichen bzw. Räumen zusammen (aus "Hinweise zur Eingriffsregelung", 1999):

Der Vorhabensort bezieht sich auf die direkt durch das Vorhaben beanspruchte Fläche.

Der Wirkraum umfasst sämtliche Flächen, für die negative Veränderungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes prognostiziert werden können.

Der Eingriffsraum - als Teil des Wirkraumes - bezeichnet nur die Bereiche, in denen die Beeinträchtigungen funktionsbezogen erheblich oder nachhaltig sein können. Maßgeblich für die räumliche Abgrenzung ist die jeweilige Betroffenheit von Grundflächen.

Der Kompensationsraum umfasst die Flächen potentieller Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Bestimmung geeigneter Kompensationsflächen. Zur sachgerechten Wiederherstellung ökologischer Funktionen wird der Kompensationsraum häufig über den Wirkraum hinausgehen.

Der Sichtraum umfasst die Flächen, von denen aus ein Eingriffsobjekt gesehen werden kann.

Daneben können potentielle Beeinträchtigungen der Erholungsvoraussetzungen durch Lärm oder Emissionen zu einer Ergänzung des Beurteilungsraumes führen.

4.1. Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabensbestandteile

Anlage 8: Vorhabensbestandteile und Wirkungen

Vorhabensbestandteile	Auswirkungen												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
<input type="checkbox"/> Baukörper und Nebenanlagen	X	X	X	X	X					X		X	X
Unterkellerung, Abfangbauwerke etc.		X			X					X		X	
Deponiekörper		X	X	X	X								X
<input type="checkbox"/> Arbeits- und Lagerflächen		X	X	X						X		X	
<input type="checkbox"/> Einzäunungen, Einfriedungen	X		X	X									
<input type="checkbox"/> Außenanlagen		X											X
Elektrische Oberleitungen	X	X	X	X									X
Masten		X											X
Unterirdische Leitungstrassen, Sicherheitsräume		X	X							X		X	X
Anlagen der technischen Infrastruktur	X	X										X	X
Beleuchtungskörper, Reklameschilder	X											X	X
<input type="checkbox"/> Voll- oder teilversiegelte Flächen	X		X	X	X					X		X	
<input type="checkbox"/> Trassen, Decken	X	X	X	X	X					X		X	X
Aufschüttungen, Halden		X	X				X						X
Abgrabungen		X	X	X	X	X					X		X
Gewässerausbau, -verlegung		X			X		X	X	X				X
Gewässerneubau													
Gewässerbeseitigung		X	X		X		X	X	X				X
Sohlvertiefung		X			X			X	X				
Kanalbauten, Abdichtungsmaßnahmen		X	X	X	X				X				X
Gewässerbefestigungen		X	X	X	X			X	X			X	X
Aufweitung des Profils		X			X			X	X				
Wasserstandsregelungen in Altarmen		X			X			X	X				
Dämme, Deiche, Wälle, Polder		X	X		X				X			X	X
Vorlandgewinnung		X											
Verrohrung von Gräben		X	X	X			X	X	X				
Grundwasserabsenkung, Drainage, etc.			X	X	X		X	X					
<input type="checkbox"/> Entwässerungsgräben, Schöpfwerke, etc.					X				X				
<input type="checkbox"/> Gewässerneubau		X	X		X				X	X			X
Beseitigung des Ufer- und Gewässerbewuchses		X	X						X			X	
Gewässerbegleitende Unterhaltungsstraßen und -wege	X	X	X	X									

Legende:

<input type="checkbox"/> 1 Segmentierung landschaftlicher Freiräume	8 Veränderung der Gewässermorphologie
<input type="checkbox"/> 2 Vegetationsänderung oder -beseitigung	<input type="checkbox"/> 9 Veränderung von Wasserständen und Fließverhalten
<input type="checkbox"/> 3 Zerschneidung von Biotopstrukturen	<input type="checkbox"/> 10 Bodenverdichtung
<input type="checkbox"/> 4 Zerschneidungseffekte (Fauna)	11 Bodenabtrag
<input type="checkbox"/> 5 Beeinflussung des Grundwasserhaushalts	<input type="checkbox"/> 12 Bodenversiegelung
6 Offenlegung von Grundwasser	<input type="checkbox"/> 13 Veränderung des Landschaftsbildes
7 Beseitigung von Oberflächengewässern	

Im Bereich der heute unversiegelten Flächen ist von einer zusätzlichen Versiegelung von Grund und Boden und somit von einer Beseitigung der Bodenvegetation durch Gebäude und befestigte Flächen auszugehen.

Ein Ausgleich für den Pappelbestand kann durch Neuanpflanzungen im Bereich der Fläche für Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft geschaffen werden.

Beeinträchtigungen des Bodenhaushaltes erfolgen besonders durch den direkten Flächenverbrauch durch Versiegelung, also durch Überbauung (Gebäude, Mistplatte) und Befestigung (Hofbefestigung). Die überbauten bzw. befestigten Flächen werden langfristig nicht mehr für den Naturhaushalt zur Verfügung stehen. Die Inanspruchnahme von gewachsenem bzw. historisch entstandenem Boden bewirkt eine Änderung im Bodengefüge und eine Einschränkung des Bodenwasserhaushaltes, die Bodenentwicklung wird nahezu unterbunden.

Da bereits große Bereiche überbaut bzw. versiegelt sind oder ehemals als Lagerflächen genutzt wurden, können mit den vorgesehenen Grundflächenzahlen nur verhältnismäßig geringe Flächen zusätzlich versiegelt werden. Vorhandene großflächig versiegelte Bereiche werden z.T. entsiegelt, andere heute nicht versiegelte Bereiche, wie die Ackerfläche, werden z.T. neu versiegelt.

4.2. Abgrenzung der Wirkzonen

Das Plangebiet wird auf drei Seiten von Straßen und auf einer Seite von einer Gebäudezeile und einer Straße begrenzt, so dass eine gewisse Pufferzone durch die Gebäude und Straßen gegeben ist. Dennoch können negative Auswirkungen z.B. durch den Bauverkehr (zeitlich begrenzt auf den Zeitraum der Bauphase) entstehen.

Die Wirkzone I umfasst den Bereich des Plangebietes, die Wirkzone II liegt außerhalb des Plangebietes und beginnt mit den Straße und der Gebäudezeile im Westen.

Vorkommen spezieller störungsempfindlicher Arten

Im Plangebiet werden keine Vorkommen spezieller störungsempfindlicher Arten erwartet.

4.3. Ermittlung des Freiraum-Beeinträchtigungsgrades

Der Freiraum-Beeinträchtigungsgrad wird aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Ortslage zwischen bebauten Bereichen und aufgrund vorhandener, z.T. abgängiger und großer Gebäude, der in der Tabelle 4 (Hinweise zur Eingriffsregelung, Seite 97) angegebene unterste Wert von 0,75 gewählt.

5. Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Da mit Ausnahme des kleinflächigen Pappelbestandes überwiegend Funktionen mit allgemeiner Bedeutung (Wertstufe < 1) betroffen sind wird die vereinfachte Biotopwertansprüche für die Kompensationsermittlung herangezogen.

5.1. Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotop-typen

5.1.1. Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Die Überplanung des betroffenen Bereiches bedeutet eine Versiegelung von heute unversiegelten Bereichen wie die Acker- und Grünlandflächen im nordwestlichen Bereich und von Gartenflächen im östlichen Bereich des Plangebietes.

Das übrige Plangebiet wird heute von Gebäuden bzw. Bauwerken, Brachflächen mit Ablagerungen und versiegelten Flächen der ehemaligen LPG eingenommen.

Die Flächenversiegelung erfolgt durch den Bau einer Erschließungsstraße in der westlichen Hälfte des Plangebietes sowie durch die Erstellung von Gebäuden mit befestigten Flächen (Auffahrten, Terrassen). Die Überbauung bzw. Versiegelung der ausgewiesenen Wohnbau- und Mischgebietsflächen kann bis zum Höchstwert der angegebenen Grundflächenzahl erfolgen, daher wird die im Bebauungsplan angegebene Grundflächenzahl als maximaler Wert der Versiegelung übernommen.

Biotoptyp	Flächenverbrauch (qm)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächen äquivalent für Kompensation
Graben	30	1	$(1,5 + 0,5) \times 0,75 = 1,50$	45,00
Acker	5.270	1	$(1 + 0,5) \times 0,75 = 1,13$	5.955,10
Grünland	980	1	$(1 + 0,5) \times 0,75 = 1,13$	1.107,40
Brachland ¹⁾	7.420	1	$(1 + 0,3) \times 0,75 = 0,98$	7.271,60
Pappelbestand	440	2	$(1 + 0,5) \times 0,75 = 1,13$	497,20
Gartenland (42/2)	2.350	0	$(0,7 + 0,5) \times 0,75 = 0,90$	2.115,00
Gartenland (45/1)	2.310	0	$(0,5 + 0,5) \times 0,75 = 0,75$	1.732,50
Gesamt				18.723,80

Erläuterung zum Kompensationserfordernis:

Als "Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad" wird der unterste Wert von 0,75 gewählt (s. 4.3. Ermittlung des Freiraum-Beeinträchtigungsgrades).

Hinsichtlich der Fläche des versiegelbaren Intensiv-Grünlands wurde der nicht überbaubare Streifen (B = 5,0 m) berücksichtigt.

¹⁾ Aufgrund vorhandener Verunreinigung der angetroffenen Brachflächen (ehemalige Lagerflächen der LPG), u.a. mit Bauschutt, wird der Zuschlag für die Versiegelung von 0,5 auf 0,4 herabgesetzt.

5.1.2. Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Von einer Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust betroffene Flächen sind wie im vorigen Kapitel die heute nicht versiegelten Flächen mit Ausnahme der heutigen Gartenflächen, die auch in Zukunft einer Nutzung als Garten oder Grünflächen unterliegen werden.

Von einem Funktionsverlust betroffene Flächen sind Acker, Grünland und der Pappelbestand.

Das übrige Plangebiet mit den Gebäuden bzw. Bauwerken, Brachflächen mit Ablagerungen und versiegelten Flächen der ehemaligen LPG werden mit der Wertstufe 0 eingestuft und somit nicht in der Bewertung aufgenommen.

Biotoptyp	Flächenverbrauch (qm)	Wertstufe	Kompensationserfordernis x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächen äquivalent für Kompensation
Acker	5.080	1	$1 * 0,75 = 0,75$	3.810,00
Grünland	2.190	1	$1 * 0,75 = 0,75$	1.642,50
Brachland	8.700	1	$1 * 0,75 = 0,75$	6.525,00
Pappelbestand	460	2	$1 * 0,75 = 0,75$	345,00
Gesamt				12.322,50

5.1.3. Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkung)

Durch das geplante Vorhaben sind aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen keine weiteren biotopbeeinträchtigenden Wirkungen zu erwarten.

In der Beseitigung der Gebäude und Bauwerke der ehemaligen LPG und der Entsorgung der gelagerten Materialien wird eher eine Verbesserung der Situation gesehen.

5.2. Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

5.2.1. Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 4

- kommen im Plangebiet nicht vor.

5.2.2. Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 3 und überdurchschnittlichen Natürlichkeitsgrad

- kommen im Plangebiet nicht vor.

5.3. Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

5.3.1. Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen

- kommen im Plangebiet nicht vor.

5.3.2. Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen

- kommen im Plangebiet nicht vor.

5.4. Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

5.4.1. Boden

siehe 3. Bestandsbeschreibung ff

5.4.2. Wasser

siehe 3. Bestandsbeschreibung ff

5.4.3. Klima/ Luft

siehe 3. Bestandsbeschreibung ff

5.5. Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Landschaftsbild

Hinsichtlich des Landschaftsbildes wird kein Eingriff gesehen, da bereits eine Vorbelastung durch die vorhandene Bebauung (Gebäude der ehemaligen LPG) besteht.

Mit der Überplanung der Flächen der ehemaligen LPG, der geplanten Beseitigung der großen, leerstehenden Hallen, versiegelten Flächen und Bauschuttablagerungen wird eine bessere Integration dieses Gebietes in die umgebende Bebauung erwartet.

Bis auf die Nordseite ist größtenteils eine landschaftstypische Ortsrandeingrünung gegeben. Mit den vorgegebenen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf den Grundstücken und in den Erschließungsstraßen wird eine Mindestdurchgrünung der Bauflächen erreicht. Von zusätzlichen und ergänzenden Pflanzmaßnahmen zur Eingrünung (z.B. als Sichtschutz) auf den Grundstücken ist auszugehen.

Zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes sind während der Bauzeit, z.B. durch die Bewegung von Baumaschinen und Lagerung von Baustoffen, zu erwarten.

5.6. Zusammenstellung des Kompensationsbedarfes

Summe:	1.1:	18.723,80
	1.2:	12.322,50
	1.3:	

2.1:	
2.2:	
3.1:	
3.2:	
4.1:	
4.2:	
4.3:	
5.:	
Gesamtsumme:	31.046,30

6. Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Gemäß § 15 LNatG M-V bzw. § 8 BNatSchG dürfen Eingriffe die Natur und die Landschaft nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen. Eingriffe sind daher soweit wie möglich zu vermeiden oder durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen zu minimieren (Vermeidungsgrundsatz) bzw. mit geeigneten Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Den Anforderungen von Natur und Landschaft ist in einem Abwägungsprozess entsprechend der landschaftsökologischen Wertigkeit Rechnung zu tragen.

6.1. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation

Vermeidung

Die Vermeidung von unnötigen Beeinträchtigungen bei Eingriffsvorhaben ist als das wichtigste Anliegen der Eingriffsregelung anzusehen (§ 8 LNatG M-V). Beeinträchtigungen sind daher auf das unbedingt notwendige Maß einzuschränken.

Durch die getroffenen Festsetzungen
mit einer Beschränkung der Gebäude-/ Firsthöhe auf 9,5 bzw. 11 m
und der Festlegung der Grundflächenzahl
soll der Eingriff in den Naturhaushalt und in das Landschafts-/ Ortsbild minimiert werden.

Der vorhandene und erhaltenswerte Gehölzbestand soll über die folgende textliche Festsetzung gesichert und erhalten werden:

3. Die vorhandenen Baum- und Gehölzbestände (Laub- und Obstbäume, Sträucher) aus heimischen Baum- und Straucharten auf den Flurstücken 42/2, 44/1 und 45/1 sind zu erhalten und bei Abgang wieder nachzupflanzen.

Die örtliche Bauvorschrift zu den Einfriedungen der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen nur mit Hecken bzw. mit Hecken mit hinterliegenden Zaunanlagen soll den ländlichen Charakter unterstreichen und zu einer Vielfalt von Lebensräumen für die Fauna beitragen.

Eine Verrieselung von Regenwasser zur Sicherung des Grundwasserstandes und der Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse und des anstehenden Grundwasserstandes auf den Grundstücken nicht möglich

6.2. Kompensationsmaßnahmen

6.2.1. Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sollen dazu dienen, "die von dem Eingriff betroffenen Grundflächen so herzurichten, dass keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes zurückbleibt".

Auf Grundlage der allgemeinen Grundsätzen der "Hinweise zur Eingriffsregelung" in Anlage 12, Seite 113, A 1: "Maßnahmen zur Renaturierung und Sanierung gehen vor Maßnahmen zur Neugestaltung und vor Neuanlagen" sollen die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes durchgeführt werden.

Große Teile der heute großflächig überbauten und versiegelten Bereiche sollen umgewandelt werden u.a. in Wohnbauflächen und in einen Grünzug mit Spielplatz. Heute gewerblich genutzte und nutzbare Gebäude und Flächen werden auch in Zukunft als solche genutzt.

Folgende Kompensationsmaßnahmen sind vorgesehen:

K 1. Verlängerung des Grabens an der Nordostseite

Der Graben entlang der Straße "Am Anger" bleibt erhalten und wird bis zur 2. Planstraße verlängert. Er soll weiterhin der Oberflächenentwässerung dienen. Für die westliche Planstraße ist eine neue Zufahrt über den Graben zu erstellen. Der neue Graben ist in den Abmessungen entsprechend des vorhandenen Grabens herzustellen.

K 2. Entsiegelung von Flächen, Entsorgung von Bauschutt und Rückständen

Abbruch und Entsorgung der nicht mehr nutzbaren Gebäude, Bauwerke und befestigten Flächen der ehemaligen LPG einschließlich der gelagerten Materialien und Rückstände, auch auf den Brachflächen.

K 3. Anlage einer parkähnlichen Grünfläche

Textl. Festsetzung Nr. 3:

3. Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist das Regenrückhaltebecken naturnah mit einer geschwungenen Uferlinie, unterschiedlichen Böschungsneigungen sowie einer tieferliegenden Fläche, in der sich über einen längeren Zeitraum Wasser halten kann, zu gestalten.

Die verbleibende Fläche ist mindestens zu 30 % mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzenauswahllisten C. und D. (Pflanzenabstand s. Pflanzenauswahlliste) zu bepflanzen.

Die übrige Fläche ist als extensiv gepflegte, standortgerechte Wildkraut- und Grasflur zu entwickeln. Das Mähgut ist abzufahren. In der Wildkraut- und Grasflur ist die Anlage eines Weges mit einer wassergebundenen Wegedecke und einer maximalen Breite von 1,2 m zulässig. Weiterhin ist die Aufstellung von maximal 3 Parkbänken mit Papierkörben zulässig.

K 4. Anpflanzungen von Bäumen und Gehölzen:

Textl. Festsetzung Nr. 5:

5. Gehölzpflanzungen

5.a Auf den neu einzumessenden Baugrundstücken sind pro 300 qm Grundstücksfläche ein Baum (Laubbaum oder ein Obstbaum der Pflanzenauswahlliste B., C. und D.) und pro 200 qm Grundstücksfläche 2 standortgerechte, heimische Sträucher der Pflanzenauswahlliste D. zu pflanzen.

5.b In der ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsfläche ist pro 50 m Länge der künftigen Straße mindestens ein Laubbaum der Pflanzenauswahlliste A in einer ausreichend großen Beetfläche, möglichst wechselseitig, zu pflanzen. Ausgenommen hiervon sind die Wohnwege mit nur 3 m Breite.

Aufgrund der schmalen Straßenfläche, der zu erwartenden kurzen Grundstückfront (bei einer Grundstücksgröße von ca. 600 qm), der entstehenden Grundstückszufahrten auf beiden Seiten der Erschließungsstraße und einer entsprechenden Einsehbarkeit wird die Pflanzung einer Allee als nicht umsetzbar angesehen

K 5. Abbruch der ehemaligen Güllebehälter und Rekultivierung

Die 9 Güllebehälter auf der Nordseite der Straße "Am Anger" wurden mittlerweile abgebrochen. Die Fläche soll dauerhaft als Grünfläche mit Baum- und Gehölzanzpflanzungen hergestellt werden. Daneben sind Baumpflanzungen entlang Nordseite der Straße möglich.

Pflanzenauswahlliste:

A. Großkronige Straßenbäume: Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Quercus robur (Stiel-Eiche), Quercus petraea (Trauben-Eiche), Tilia cordata sp. (Winter-Linde), Tilia cordata 'Greenspire' (Winter-Linde), Tilia cordata 'Rancho' (Winter-Linde)

B. Kleinkronige Straßenbäume: Acer campestre 'Elsryk' (Feld-Ahorn), Betula pendula (Sandbirke), Pyrus communis 'Beach Hill' (Wildbirne), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus intermedia 'Brouwers' (Schwedische Mehlbeere)

C. heimische Bäume: Alnus glutinosa (Schwarz-Erle), Betula pendula (Sandbirke), Carpinus betulus (Hainbuche), Quercus robur (Stieleiche), Sorbus aria (Schwed. Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Eberesche), Ulmus carpinifolia (Feldulme)

D. heimische Sträucher: Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus spec. (Weißdorn), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Salix caprea (Salweide), Salix aurita (Öhrchenweide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Schneeball)

E. Obstbäume:

- Obstbäume: Apfel: Gravensteiner, Alkmene, roter/ grüner Boskoop, Jonagold, Holsteiner Cox, James Grieve, Elstar
- Kirschen: Hedelfinger Riesenkirsche, Dönissens Gelbe, Regina, Schattenmorelle
- Birnen: Williams Christ, Gellerts Butterbirne
- Pflaumen: Wangenheims Frühzwetsche, Hauszwetsche

Pflanzqualitäten /Pflanzabstände mindestens:

Straßenbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm	
Bäume: 2 x verpflanzte Heister, H = 250 - 300 cm	Pflanzabstand: ca. 1,2 x 1,2 m
Sträucher: 2 x verpflanzte Sträucher, H = 60 - 150 cm,	

6.2.2. Ersatzmaßnahmen

Mit den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen kann keine Kompensation des zu erwartenden Eingriffs erreicht werden, so dass Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle durchzuführen sind.

Die vorgesehene Ersatzfläche (Flurstück 78, Flur 1, Gemarkung Zimkendorf) liegt westlich, in direkter Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet/ geplantes Naturschutzgebiet "Borgwallsee und Pütter See). Das Gelände weist eine leicht wellige Oberfläche auf und unterliegt zur Zeit keiner Nutzung. Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers entwickeln sich in den feuchteren, tiefer liegenden Bereiche verstreut Schilfbestände.

Daher ist die vorgesehene Ersatzpflanzung in einem höherliegenden, trockeneren Bereich vorgesehen.

Abbildung 1: Lage der Ersatzfläche (Maßstab 1 : 10 000, verkleinert):

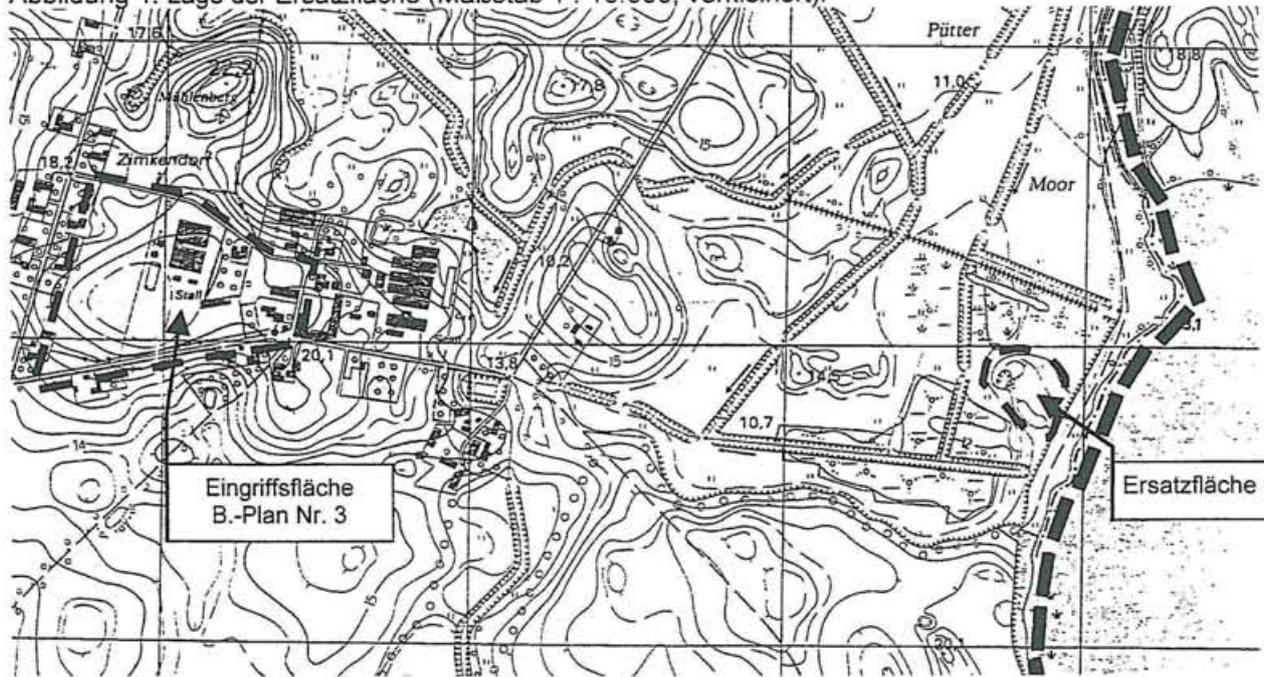
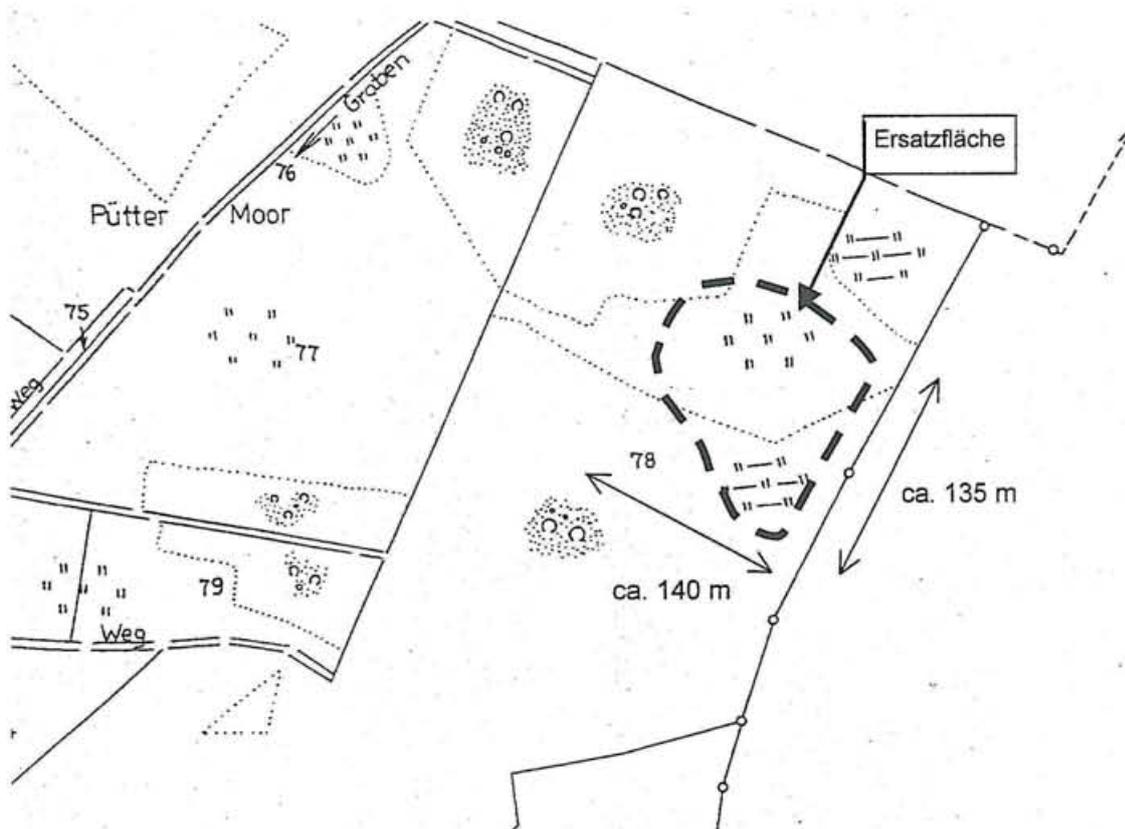


Abbildung 2: Ersatzfläche (Maßstab ca. 1 : 5.000):



Mit der geplanten Ersatzmaßnahme sollen die vorhandenen, zur Zeit nicht genutzten Flächen in ihrer Strukturvielfalt aufgewertet werden. Die geplante Gehölzanpflanzung übernimmt daneben auch eine Funktion für die Tierwelt als Schutz-, Nahrungs- und Lebensraum und als verbindendes Element zwischen den vorhandenen Gehölzstrukturen im Süd- und Nordwesten und am Borgwallsee im Osten.

Die Lage der Ersatzfläche und die Maßnahmen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordvorpommern abgestimmt.

Auf der ca. 14.625 großen Fläche sind die folgenden Maßnahmen durchzuführen:

- Anpflanzung von einheimischen standortgerechten Sträuchern entsprechend der unten aufgeführten Pflanzenarten und -anteilen und Qualitäten mit
- eingestreuten Eichengruppen mit ca. 20 bis 30 Eichen je Gruppe,
 - Pflanzabstand zwischen den Eichen ca. 2,5 x 2,5,
 - Pflanzabstand der Eichengruppen zu den Sträuchern mindestens 10,0 m
- und kleinen Freiflächen an den Eichengruppen von jeweils ca. 60 bis 100 qm
- und Ausbildung eines unregelmäßigen, vor und zurückspringenden Gehölzrandes
- Einzäunung der Gehölzflächen mit einem mind. 1,8 - 2,0 m hohen Wildschutzzaun als Schutz gegen Wildverbiss, Wildschutzgeflecht ggf. leicht eingraben.
- Entwicklungspflege für mindestens 3 Jahre.

	Prozentanteil		Stückzahl	
Eichengruppen mit:				
Quercus petraea (Trauben-Eiche)				
Quercus robur (Stiel-Eiche)	2%	- 4%	190	380
Sträucher:				
Acer campestre (Feld-Ahorn)	2%	- 2%	190	190
Corylus avellana (Haseleiblösschen)	3%	- 3%	285	285
Crataegus spec. (Weißdorn)	25%	- 25%	2.375	2.375
Prunus spinosa (Schlehe)	33%	- 31%	3.135	2.945
Rosa canina (Hundsrose)	15%	- 15%	1.425	1.425
Salix caprea (Salweide)	10%	- 10%	950	950
Sorbus aucuparia (Eberesche)	3%	- 3%	285	285
Ulmus carpinifolia (Feldulme)	2%	- 2%	190	190
Viburnum opulus (Schneebeere)	5%	- 5%	475	475
Gesamtanzahl der Gehölze	100%	100%	9.500	9.500

Pflanzqualität: leichte Heister, 80-100	Pflanzqualität: 2j. v. Sämlinge, 50 - 80 2j. v. Sämlinge, 100 - 140 2-3j. v. Sämlinge, 80 - 120
---	---

Neben den notwendigen Pflegearbeiten im Bereich der Gehölzpflanzungen und den umliegenden Flächen werden keine weitergehende Störungen durch den Menschen erwartet.

Als weitere, ergänzende Maßnahme, die ggf. als Kompensation für andere Vorhaben herangezogen werden könnte, wäre eine extensive Nutzung der ehemaligen Grünlandflächen außerhalb der tieferliegenden feuchten bis nassen Bereichen möglich.

6.3. Bilanzierung

Kompensationsmaßnahmen	Fläche (qm)	Wertstufe	Kompensationswertzahl + Zuschlag Entsiegelung	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent	
K 1. Verlängerung des Grabens an der Nordostseite	175	1	1,0 + 1,0	2,00	0,7	245,00
K 2. Entsiegelung von Flächen, Entsorgung von Bauschutt und Rückständen, anschließende Nutzung als:						
a) Garten	10.240	-	0,0 + 0,0	0,00	0,7	0,00
b) Spielplatz (unbefestigter Anteil)	1.200	-	0,0 + 0,0	0,00	0,7	0,00
c) Gehölzflächen an der Versorgungsanlage in Ergänzung der Parkanlage	950	1	1,0 + 1,0	2,00	0,7	1.330,00
K 3. Anlage einer parkähnlichen Grünfläche mit Baum- und Stauchpflanzungen und extensiv genutzten Wildkrautflächen und mit einem naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken mit wechselfeuchten Standorten (RRB)	3.080	2	2,0 + 1,0	3,00	0,7	6.468,00
	2.740	2	2,0 + 0,5	2,50	0,7	4.795,00
K 4. Anpflanzungen von Bäumen und Gehölzen in den Erschließungsstraßen: 84 Bäume a 25 qm ergeben ca. 2.100 qm	2.100	1	1,0 + 0,0	1,00	0,7	1.470,00
K 5. Abbruch der ehemaligen Güllebehälter und Rekulтивierung, Anlage eines Grünstreifens mit Gehölzpflanzungen im Bereich ehemaliger Güllebehälter, Länge ca. 105 m, Breite ca. 15 m	1.575	1	1,0 + 0,5	1,50	0,7	1.653,75
K 6 Baumpflanzungen an der Straße "Am Anger" Länge ca. 180 m, ca. 15 Bäume a 25 qm ergeben ca. 375 qm	375	2	2,0 + 0,0	2,00	0,7	525,00
Kompensationsmaßnahmen	Fläche (qm)	Wertstufe	Bestand - Planung	Aufwertung		Flächenäquivalent
E1 Anlage von Wäldern mit Sukzessionsflächen auf Brachestandorten	14.625	2,0	3,0	1,00	1,0	14.625,00
Gesamtumfang der Kompensation: (Flächenäquivalent für Kompensation)						31.111,75

Die vorhandenen größeren, nicht mehr nutzbaren Gebäude mit den im Frühjahr bereits beseitigten 4 Silotürmen sind von weitem deutlich sichtbar und können aufgrund ihrer Größe, insbesondere aufgrund des Standortes auf einem höherliegenden Geländerücken, als störend im Landschaftsbild eingestuft werden. Laut 1. Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan Vorpommern liegt das Plangebiet in einem Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit in nördlicher Nachbarschaft zum Landschaftsschutzgebiet "Barthe-Niederung" (Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit).

Die mit der Umsetzung der vorliegenden Planung vorgesehene Beseitigung dieser Gebäude wird daher in Bereichen, die dauerhaft Lebensraumfunktion übernehmen können, wie die parkähnliche Grünanlage, mit einer Erhöhung der Kompensationswertzahl um 1,0 angesetzt (vgl. Hinweise zur Eingriffsregelung, Anlage 11, Abschnitt IV, Seite 112).

Für den Bereich des Regenrückhaltebeckens, das im südlichen Planbereich außerhalb der heute hohen vorhandenen Gebäude wird eine Kompensationswertzahl von 0,5 gewählt.

Durch die geplante Ersatzmaßnahme wird eine Aufwertung der Flächen von 2 auf 3 erreicht. Aufgrund der Lage im Nahbereich zum LSG und der geringen Störungen durch den Menschen wird ein Wirkungsfaktor von 1,0 angesetzt.

Nach der oben durchgeführten Bilanzierung ergibt sich ein leichter Kompensationsüberschuss von:

Kompensationsflächenäquivalent	31.046,30
--------------------------------	-----------

für die Kompensation (Bedarf)	
Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Kompensationsmaßnahmen (Planung)	31.111,75
Ergebnis	65,45 Punkten

Die Sicherung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahme erfolgt über den städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Investor.

7. Schlussbetrachtung

7.1. Landschaftsbild

Mit der vorgesehenen Überplanung des Plangebietes ist kein Eingriff in das Landschaftsbild aufgrund der vorhandenen massiven Gebäude zu erwarten. Es wird eher eine bessere Einpassung in das Ortsbild der Bebauung entlang der Garten- und Hauptstraße und damit auch in das Landschaftsbild erreicht.

Durch den geplanten Grünzug wird eine Gliederung des Bebauungsplangebietes erreicht. Mit den Festsetzungen der Pflanzgebote und den anzupflanzenden Gehölzen wird eine ausreichende Durchgrünung gewährleistet.

7.2. Naturhaushalt

Mit den vorgesehenen Planungen und den Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen wird eine Kompensation der zu erwartenden Beeinträchtigungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes erreicht.

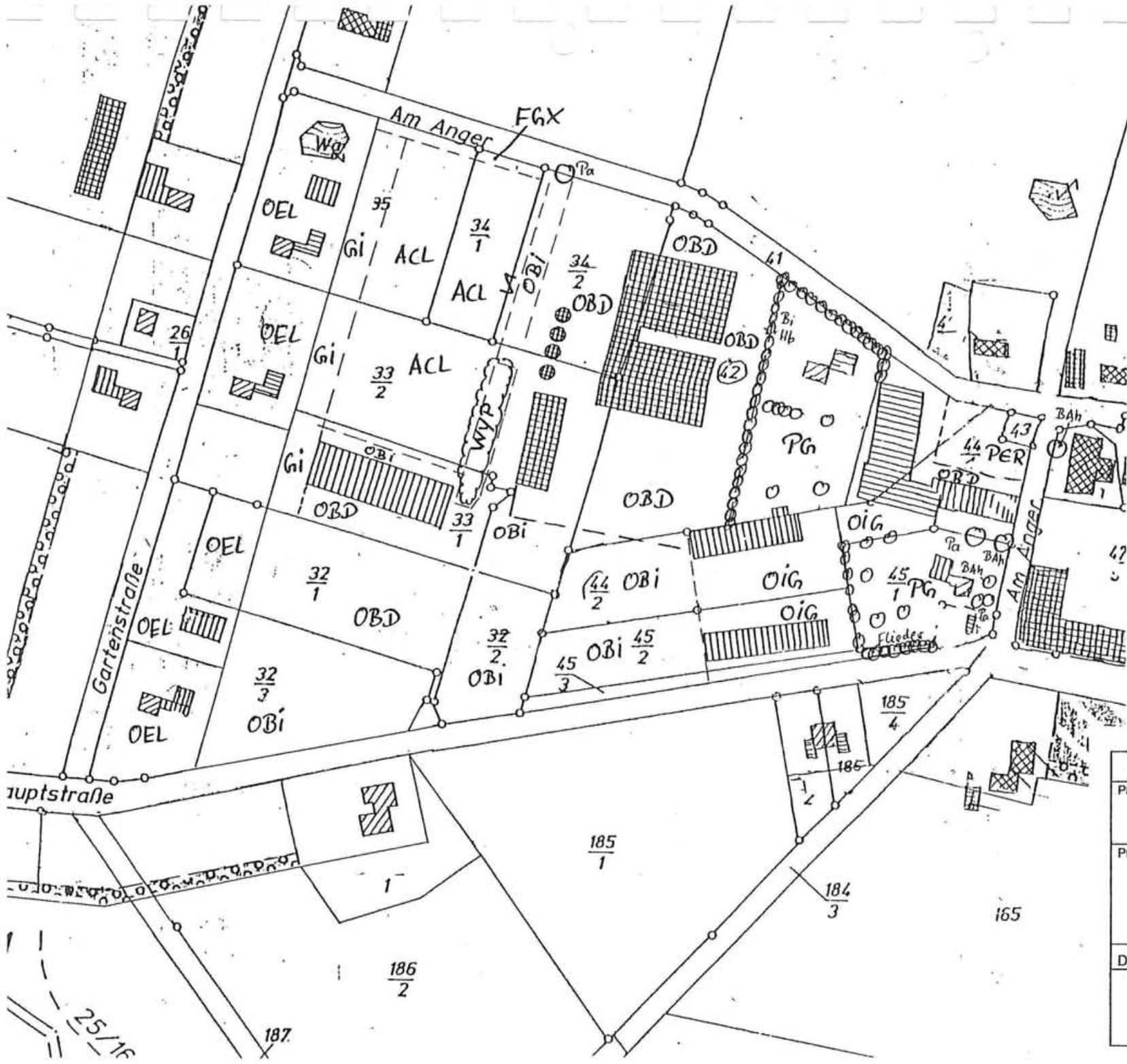
Die Bilanzierung ergibt unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen einen leichten Kompensationsüberschuss von 65,45 Werteinheiten.

Pantelitz den 16. 11. 2001
Ort Datum

W. Wiefelstede


erstellt:
Oldenburg, den 04. Februar 2001
ingenieurgemeinschaft majcher, scheidt und partner
oldenburg/ wiefelstede
Dipl.-Ing. H. H. Tapken

Anhang - Bestandskartierung



Legende

- ○ ○ ○ ○ Einzelbaum/ Baum-Strauchreihe, z.T. lückig
- Baum- und Strauchbestand
- ☁ Gehölz-/ Waldbestand
- ⌚ Obstbaumbestand

Legende Pflanzennamen

Bah = Berg-Ahorn	Ei = Eiche
Bi = Birke	Li = Linde
Bu = Buche	Pa = Pappel

Biotoptypen:

ACL	Lehmacker
FGX	Graben, periodisch wasserführend, extensive oder keine Unterhaltung
Gi	Intensiv-Grünland
OBD	Brachfläche der Dorfgebiete:
(ODS)	OBD - Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage, OBi - Brachflächen (chem. Lagerflächen, z.T. mit Bauschutt
OIG	Gewerbegebiet
OEL	Einzelhausbebauung
PG	Haus-/ Nutzgarten
PER	Scherrasen
WYP	Hybrid-Pappelbestand

Gemeinde Pantelitz, Ortsteil Zimkendorf

PROJEKT: Bebauungsplan Nr. 3 "Am Anger"

PLANBEZEICHNUNG: Grünordnungsplan - Bestandsplan- (Entwurf)

Datum: April 2000 Maßstab: 1 : 2.500 Abb.-Nr.: 1

 **ingenieurgemeinschaft**
 majcher, scheidt und partner
 Märchenring 7 a - 26133 oldenburg tel.: 0441/ 41023 fax: 0441/ 41024
 boddenblick 6, 18445 Klausdorf

187