

Bebauungsplan Nr. 4 „Schloss Ranzow“ Gemeinde Lohme

Grünordnungsplan



Erläuterungsbericht Stand 09 Februar 2004,
ergänzt 03.Mai 2004,
ergänzt 03. September 2004

Inhaltsverzeichnis:**Seite**

1. Einführung	3
1.1 Planungsanlass, Ziele und Inhalte	4
1.2 Planungsraum	
2. Planungsgrundlagen	4
2.1 Planerische Vorgaben	4
2.2 Nutzungen	5
2.3 Belange von Natur und Landschaft	5
2.3.1 Relief / Böden	6
2.3.2 Wasser	7
2.3.3 Klima / Luft	7
2.3.4 Arten und Lebensgemeinschaften	8
2.3.4.1 Potentiell natürliche Vegetation	9
2.3.4.2 Biotoptypen	9
2.3.5 Fauna des Plangebietes	14
2.3.6 Orts- und Landschaftsbild	18
3. Geplantes Vorhaben und Auswirkungen auf Natur und Landschaft	18
3.1 Beschreibung des Vorhabens	18
3.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft	19
4. Zielsetzung	20
5. Planungskonzept	21
6. Landschaftspflegerische Maßnahmen	23
6.1 Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzbeständen	23
6.2 Anpflanzungsgebot	24
6.2.1 Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen	24
6.2.2 Anpflanzungen von Hecken	24
6.2.3 Anlage und Pflege von Wiesenflächen (Ausgleichsfläche A1)	24
6.2.4 Anlage und Pflege von Wiesenflächen (Ausgleichsfläche A2)	24
6.2.5 Anlage und Pflege von Wiesenflächen (Ausgleichsfläche A3)	25
6.2.6 Anlage und Pflege von Feuchtwiesenflächen (Ausgleichsfläche A4) / Anlage von Fledermauswinterquartieren	25
6.3 Maßnahmen zur Minderung der Eingriffe in Brutmöglichkeiten	25
6.4 Maßnahmen zum Schutz von Amphibien, Reptilien und Kleinsäugern	26

6.5	Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung und zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes	26
6.6	Grünflächen	27
7.	Eingriffs – Ausgleichsbilanzierung	28
8.	Darstellung und Bewertung der externen Kompensationsmaßnahmen	29
8.1	Lage und Größe der Fläche im Raum (Karte III)	29
8.2	Beschreibung des aktuellen Zustandes / Naturraumes	29
8.3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen (Karte V)	29
8.4	Gegenüberstellung der Eingriffe in den Naturhaushalt innerhalb der Ausgleichsfläche	31
9.	Abschlussbilanz	32

Anlagen

Anlage 1	Flächen- und Punktezusammenstellung: Bestand innerhalb des eingriffsrelevanten Bereiches
Anlage 2	Flächen- und Punktezusammenstellung: Planung innerhalb des eingriffsrelevanten Bereiches
Anlage 3	Flächen- und Punktezusammenstellung: Differenz Planung – Bestand
Anlage 4	Flächen- und Punktezusammenstellung: externe Ausgleichsfläche

Plan 01/40 Karte I Bestand

Plan 01/40 Karte II Planungsentwurf

Plan 01/40 Karte III Besitzverteilung

Plan 01/40 Karte IV Bestand externe Ausgleichsfläche

Plan 01/40 Karte V Maßnahmen externe Ausgleichsfläche

1. Einführung

1.1 Planungsanlass, Ziele und Inhalte

Die Gemeinde Lohme hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 4 „Schloss Ranzow“ gefasst. Im Bereich der ehemals als Kaserne genutzten Liegenschaft des Schloss Ranzow soll ein Sondergebiet „Hotel / Golfakademie“ entwickelt werden. Westlich angrenzend ist beabsichtigt ein WR-Gebiet zur Anlage von Zweitwohnsitzen (Wochenendhäuser) auszuweisen. Ferner soll der Bebauungsplan der am Ortsrand gelegenen „Pferdepension Ranzow“ entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten einräumen.

Parallel zum Bebauungsplan ist ein gemäß §13 LNatSchG M-V ein Grünordnungsplan zu entwickeln. Hier bei sind gemäß §1 Abs. 5 Nr. 4 Baugesetzbuch (nachfolgend als BauGB bezeichnet) „... die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“ und gemäß §1 Abs. 5 Nr. 7 „... die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima“ zu berücksichtigen.

Außer den Grundsätzen aus dem Baurecht sind die Belange, die sich aus dem Naturschutzrecht ergeben, maßgeblich. Nach §1 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (nachfolgend als BNatSchG bezeichnet) ist die Natur und Landschaft sowohl im besiedelten als auch im unbesiedelten Bereich zu schützen, pflegen und zu entwickeln. Weiterhin findet der § 32 BNatSchG Anwendung, da das Planungsgebiet an ein Schutzgebiet von europäischer Bedeutung nach Richtlinie 92/43/EWG „Flora-Fauna-Habitat Richtlinie (nachfolgend als FFH-RL bezeichnet) angrenzt. Der als Schutzgebiet Nr. 7 „Teile des Nationalparks Jasmund“ gemeldete Nationalparkbereich grenzt im Süden und Osten direkt an das Plangebiet. Im Rahmen des Planverfahrens wurde hierfür eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung erarbeitet, deren Ergebnis eine Verträglichkeit der mit WR / SO gekennzeichneten Planungsabsicht mit den Schutz- und Erhaltungszielen des FFH-Schutzgebietes ist.

Neben der Sicherung von grünordnerischen Belangen dient der Grünordnungsplan (nachfolgend als GOP geführt) als Grundlage für die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffregelung, bei der mittels eines abzustimmenden Bewertungsverfahrens eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich stattfindet. Da der GOP kein eigenständiges Verfahren durchläuft, fließt er als Fachbeitrag des Naturschutzes in das Bebauungsplanverfahren ein. Die grünordnerischen Festsetzungen sollen, soweit baurechtlich sinnvoll und möglich als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden. Die zeichnerisch dargestellten grünordnerischen Maßnahmen sollen in die Planzeichnung des Bebauungsplans aufgenommen werden. Welche Inhalte des GOP in den Bebauungsplanentwurf übernommen werden obliegt der städtebaulichen Abwägung gemäß §1 Abs. 6 BauGB.

Die Bearbeitung des GOP erfolgt, indem zunächst der Bestand anhand vorhandener Unterlagen und Ortsbegehungen erfasst und bewertet wird. Anschließend werden das geplante Vorhaben und die voraussichtlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft dargestellt. Im Planungsteil werden die ökologischen Zielsetzungen und die gestalterischen Rahmenbedingungen aufgezeigt. Es folgt die Festlegung der konkre-

ten Maßnahmen der Grünplanung. Anschließend wird die Bilanzierung und eine Kostenschätzung der Grünmaßnahmen vorgenommen.

1.2 Planungsraum

Der Planungsraum befindet sich im Gemeindegebiet von Lohme, im Landkreis Rügen und dort im nordöstlichen Randbereich der Halbinsel Jasmund. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von ca. 1.350 ha; es grenzt im Norden an die Ostsee und im Osten an den Nationalpark Jasmund, der selber ein Teil des Gemeindegebietes darstellt. Im Süden begrenzt die Gemeinde Sagard und im Südwesten die Gemeinde Glowe das Gemeindegebiet.

Der Planungsraum besteht im wesentlichen aus dem Bearbeitungsgebiet, das den Grenzen des Bebauungsplans entspricht. Im Norden ist dies der Wanderweg, der von der Ortslage Ranzow zum Nationalpark Jasmund verläuft. Im Osten und Süden ist die Grenze der Nationalpark selbst und im Westen sind es landwirtschaftliche Nutzflächen. Die genaue Abgrenzung ist der zeichnerischen Darstellung im Anhang zu entnehmen.

Innerhalb dieses Bearbeitungsgebietes werden die Bestandssituation und die grünordnerischen Maßnahmen detailliert (Maßstab 1:1000) dargestellt. Die darüber hinaus zu betrachtenden Zusammenhänge zum Umfeld werden im Erläuterungsbericht beschrieben und ggf. mittels Abbildungen erläutert.

Hinsichtlich der Betrachtungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird das Bearbeitungsgebiet unterschieden in den bereits bebauten Ortsteil Ranzow, das Militärgelände und die Freibereiche.

Der eingriffsrelevante Bereich umfasst eine Fläche von rund 11,6 ha.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Planerische Vorgaben

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lohme befindet sich in Aufstellung. Im derzeit vorliegenden Entwurf wird das Untersuchungsgebiet als **SO Hotel / Golfakademie** angrenzend daran ein **WR Wochendhausgebiet**, ein **SO Ferienhäuser** sowie der nordöstliche Bereich als **SO Pferdepenion Ranzow** gemäß der Darstellung des FNP dargestellt.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich, wie das gesamte Gemeindegebiet von Lohme, im ca. 47.500 ha großen Landschaftsschutzgebiet „Ostrügen“.

Im Süden und Osten grenzt das Plangebiet direkt an den Nationalpark Jasmund, der seinerseits als Schutzgebiet von europäischen Interesse (gem. Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) vorgeschlagen wurde (FFH-Meldegebiet Nr. 7 „Teile des Nationalparks

Jasmund“). Zwischen dem Nationalpark Jasmund und dem östlichen Bereich des Plangebiets befindet sich Torfmoos-Moor das ein geschütztes Biotop nach §20 LNatSchG M-V darstellt. Daneben befindet sich im nordöstlichen Randbereich ein ebenfalls nach § 20 LNatSchG geschützter Teich und ebenfalls im östlichen Bereich aber innerhalb des Plangebietes eine nach § 20 LNatSchG geschützte Buchenreihe.

Eine Herausnahme des Plangebietes aus dem LSG wird von der Gemeinde Lohme im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses beantragt.

2.2 Nutzungen

Der Bearbeitungsraum wird derzeit in weiten Teilen landwirtschaftlich genutzt. Als zweiter großer Flächenanteil ist die ehemalige Kasernennutzung zu nennen. Das Kasernengelände unterliegt seit 1991 keiner Nutzung mehr und ist seit dieser Zeit dem Verfall und Vandalismus preisgegeben. Zu den kasernengenutzten Bereichen gehören Wohn- und Wirtschaftsgebäude, Lagerhallen, Werkstätten und großflächig versiegelte Plätze. Daneben existiert die Ortslage Ranzow mit Wohngebäuden und der bereits erwähnten Pferdepension.

Die unmittelbar im Süden und Osten an das Bearbeitungsgebiet angrenzenden Waldgebiete gehören zu den Buchen-Waldflächen des Nationalparks Jasmund. Im Norden und Westen grenzenden unmittelbar an das Bearbeitungsgebiet landwirtschaftliche Nutzflächen die vornehmlich ackerbaulich genutzt werden.

2.3 Belange von Natur und Landschaft

Die gesetzliche Grundlage für die Wahrung der Belange im Rahmen der naturhaushaltlichen Eingriffsermittlung bildet das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB).

Ziel des Naturschutzes ist es demzufolge,

die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,
die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
die Pflanzen- und Tierwelt sowie
die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft

als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig zu sichern.

Dementsprechend sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu vermeiden und, wenn nicht vermeidbar, auszugleichen bzw. durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Gemäß BNatSchG werden im Rahmen der Eingriffsregelung folgende Maßnahmentypen unterschieden, um negativen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt zu begegnen:

- Minderungsmaßnahmen
- Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen).

MINDERUNGSMÄßNAHMEN dienen dem Schutz vor sowie der Vermeidung von Beeinträchtigungen u. a. durch sorgfältige Bauausführung, durch landschaftsge-rechte Einbindung des Bauwerkes (Gestaltung), aber auch der Berücksichtigung der Kriterien des ökologischen Planens und Bauens.

Beeinträchtigungen, die nicht durch Minderungsmaßnahmen vermieden werden können, sind durch Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Mit AUSGLEICHSMÄßNAHMEN werden gleichartige Landschaftselemente und -funktionen ersetzt (z.B. Ausgleich des Verlustes von Feldgehölzen durch entsprechende Neuanpflanzung innerhalb bzw. außerhalb des Geltungsbereiches der Bauleitplanung).

ERSATZMÄßNAHMEN dienen demgegenüber der Stärkung gleichwertiger Ersatzfunktionen (z. B. Förderung des natürlichen Entwicklungspotentials einer Fläche als Kompensation der Potentialverluste durch Überbauung und Versiegelung an anderer Stelle).

Als Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen, sind in der Regel solche zu wählen, die zur Zeit eine geringe Wertigkeit aufweisen, durch relativ kleine Maßnahmen also eine erhebliche Wertsteigerung erfahren können (vgl. z. B. ADAM, NOHL, VALENTIN 1986).

Im Rahmen der Bauleitplanung regelt § 1a BauGB die Umsetzung der Eingriffsregelung insoweit, als eine Unterscheidung zwischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht vorgesehen ist und die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen ausdrücklich der planerischen Abwägung unterliegt. Verbindlich sind prinzipiell nur Maßnahmen, die auch im Rahmen des Bauleitplanverfahrens festgesetzt oder auf vertraglichem Wege (z.B. Erschließungsvertrag, städtebaulicher Vertrag) fixiert worden sind. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren können keine nachträglichen Forderungen erhoben werden.

2.3.1 Relief / Böden

Das Planungsgebiet wurde im wesentlichen durch die geologischen Vorgänge der Weichsel Kaltzeit des Pleistozäns geprägt. Durch die Gletscherwanderung wurden von Skandinavien her Gesteine in den Raum Rügen transportiert, die sich dort dann in Form von Grund- und Endmoränen ablagerten. Die fossil entstandenen Sedimentkreiden sind im Raum Ostrügen häufig mit den Geröllmassen der Gletscher vermengt, bzw. durch Moränen abgedeckt. Daraus ergibt sich für den Gesamtbereich Lohme ein uneinheitliches Bild der Bodenverhältnisse.

Das Plangebiet ist hinsichtlich seines Bodeninventars zweigeteilt. Im Bereich der tiefer liegenden Areale an der Ortslage sind bindige Erdstoffe vorhanden, vornehmlich Geschiebelehm und -mergel der Grundmoräne vorhanden, die in Richtung Südosten mit dem ansteigenden Gelände in die Endmoräne übergehen.

Die höchst gelegenen Bereiche im Südosten stellen sich als Endmoränensande dar.

Als **Deckschichten** sind durch die anthropogenen Veränderungen häufig Auffüllungen anzutreffen. Besonders stark betroffen sind die Hanglagen auf dem ehemaligen Militärgelände, die großflächig terrassenartig eingeebnet wurden. In der Baugrunduntersuchung des Büro Weiße vom 16.12.2003 (Ingenieurbüro Weiße, Kaiseritz 6, 18528 Bergen auf Rügen) wurden Auffüllungen bis zu einer Stärke von 1,8 m festgestellt. Sie stellen ein Gemisch aus Bausanden mit humosen und schluffigen Sanden dar.

Die bindigen Böden des **Geschiebelehmes bzw. -mergels** sind als stark sandige, schwachtonige, schwach kiesige Schluffe anzusprechen, deren Ton- / Schluffgehalt bei ca. 45% liegt.

Die **Endmoränensande** hingegen sind Fein-, Mittel- und Grobsande die sich in einer untereinander stark gemischten Form darstellen. Der Schluff- und Kiesanteil in den Sanden bewegt sich zwischen 1 und 40 Gew.-%.

Das Untersuchungsgebiet wird durch Kuppen, Wälle, Mulden, Flachhänge und Senken geprägt. Die Höhen selbst bewegen sich zwischen 75 – 100 m über Meeresspiegel.

Von den 14 ha des Untersuchungsraumes ist gut 1/3 mit Wegen, Plätzen Gebäuden oder sonstigen determinierten Flächen anthropogen überformt und versiegelt, somit kann das Bearbeitungsgebiet als belastet eingestuft werden.

2.3.2 Wasser

Das Bearbeitungsgebiet wird von keinem permanent wasserführendem Fließgewässer durchquert oder tangiert. Einzig am westlichen Rand befindet sich ein ca. 2.400 m² großes stehendes Kleingewässer mit einer ca. 1.800 m² großen Wasserfläche. Diese Gewässer ist ein nach § 20 LNatSchG M-V geschütztes Biotop. Südöstlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich, in einer Senke gelegen, ein Feuchtgebiet das als Torfmoos-Moor ebenfalls ein nach § 20 LNatSchG M-V geschütztes Biotop darstellt. Im Sommer 2003 stand an den Tiefpunkten nur noch maximal oberflächennah Wasser an.

Bei den Rammkernuntersuchungen durch das Büro Weiße wurde, in 8 Rammkernbohrungen über das Plangebiet verteilt, bis in einer Tiefe von 6 m kein Grundwasser festgestellt.

Innerhalb des ehemaligen Kasernengeländes befinden sich weder stehende noch fließende Gewässer.

2.3.3 Klima / Luft

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich im Freilandklima mit maritimen Einfluss. Mikroklimatisch betrachtet können die landwirtschaftlichen Nutzflächen als Kaltluftentstehungsgebiete fungieren. In den stark versiegelten Bereichen des Kasernenge-

länden stehen die negativen Wirkungen für das Kleinklima durch erhöhte Aufheizung und geringer Luftfeuchtigkeit die positiven Effekte der Grünstrukturen gegenüber. Der Teilweise alte Baumbestand in Damm- bzw. Kuppenlage besitzt eine klimatische Funktion als Windbremse.

Starke anthropogene Belastungen der Luft sind im näheren Umfeld nicht zu verzeichnen. Einzig der Hausbrand der Wohnhäuser in der Ortslage Ranzow belasten in den Wintermonaten die Umgebung. Bedingt durch die geringe Anzahl an Wohngebäuden sind diese aber eher als unbedeutend einzustufen.

2.3.4 Arten- und Lebensgemeinschaften

Den Betrachtungen der Arten- und Lebensgemeinschaften liegt die Aufnahme der Biotoptypen zu Grunde. Sie dient der zusammenfassenden Erfassung und Bewertung der Pflanzenwelt im Plangebiet.

Die angewandte Aufnahme der Vegetation basiert auf der Kartieranleitung des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) (1998) und dem Bewertungsverfahren von LUDWIG (1991 Bd.1)

Die Systematik der „Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen“ nach LUDWIG (1991) liegt im Original eine Einteilung der Biotoptypen der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten (LÖBF) des Landes Nordrhein-Westfalen zugrunde.

Daraus wurde mittels Verschneidung der Biotoptypeneinteilung des Landes Mecklenburg – Vorpommern und der Aufschlüsselung des Bewertungsverfahrens nach LUWIG die vorliegende Bewertung vorgenommen.

Mit Hilfe dieses Bewertungsverfahrens werden Aussagen über den Wert von Flächen für den Arten- und Biotopschutz und das Landschaftsbild getroffen.

Der ökologische Wert des Biotoptyps wird wie folgt bestimmt durch

- + Natürlichkeit
- + Wiederherstellbarkeit
- + Gefährdungsgrad
- + Maturität (Altersreifeegrad)
- + Struktur- und Artenvielfalt
- + Häufigkeit
- + Vollkommenheit

= Biotopwert

Die Bewertung der kartierten Biotope ist hinsichtlich der Kriterien *Natürlichkeit* bis *Häufigkeit* tabelliert. Raumbezüge sind dabei nach der Kartieranleitung (Schriftenreihe des LUNG Heft 1) und den Hinweisen zur Eingriffsregelung in Mecklenburg – Vorpommern (Schriftenreihe des LUNG Heft 3) entnommen worden. Der Grad der Vollkommenheit wird jeweils durch den Vergleich des konkret erfassten Biotoptyps mit der optimal möglichen Ausprägung des Biotoptyps ermittelt. Bei Biotoptypen mit geringem Natürlichkeitsgrad werden diese mit nahestehenden, naturnahen Biotoptypen verglichen.

Über die quantifizierbare Bewertung mittels Punkteschema hinaus wird der planungsrelevante Aspekt der Bedeutung eines Biotoptyps im Biotopverbund verbalargumentativ beschrieben und bewertet.

Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme im Bearbeitungsgebiet sind in der Karte 1 „Bestandskarte“ dargestellt. Die quantitative Bewertung geht aus der Tabelle im Anhang 1 hervor.

2.3.4.1 Potentiell natürliche Vegetation

Die Beschreibung der potentiell natürlichen Vegetation an dieser Stelle erscheint geboten, da das Untersuchungsgebiet in Teilen mit der natürlichen Vegetation bestanden ist. Im Gegensatz zu vielen Bereichen der Kultur- und Siedlungslandschaft kann hier anschaulich die natürliche Vegetation übertragen werden. Im stark überformten Bereich der Kaserne ist die potentiell natürliche Vegetation durch menschliche Eingriffe nahezu vollständig vernichtet worden. Welche Vegetation sich nach dem Abklingen aller menschlichen Einflüsse auf die Landschaft einstellen würde, kann in vielen Fällen nur anhand der Böden, des Klimas und durch Vergleiche mit anderen Gebieten geklärt werden. In diesem Fall kann von der Tatsache ausgegangen werden, dass der Buchenwald in seinen verschiedenen Nuancen (Entsprechend der topographischen Lage) auch hier vorherrschen würde. In der Regel handelt es sich hierbei um straucharme Rotbuchen Hallenwälder (Melicio – Fagetum). Als Differenzialarten treten dabei der Waldmeister (*Galium odoratum*), die Waldsegge (*Carex sylvatica*), die Ährige Teufelskralle (*Phyteuma spicatum*) und der Vielblütige Weißwurz (*Polygonatum multiflorum*) auf.

In den feuchten Muldenbereichen, die durch Moor- und Anmoorbildung geprägt sind, würden als potentiell natürliche Vegetation die Erlen (Alnion) und Erlen-Eschenwälder (Alno-Fraxinion) vorkommen.

Prägende Arten dieser Wälder sind neben der Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*) und der Esche (*Fraxinus excelsior*), die Rote Wald-Johannesbeere (*Ribes rubrum* spec.), der Wasserschneeball (*Viburnum opulus*), die Feldulme (*Ulmus minor*), die Flatterulme (*Ulmus laevis*) und die Stieleiche (*Quercus robur*).

Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Waldbereiche lassen erahnen in welcher Dimension die natürliche Vegetation im Untersuchungsgebiet auftreten würde.

2.3.4.2 Biotoptypen, reale Vegetation

Das Leitprinzip der Biotoperfassung stellt die Erfassung der Lebensraumbedingungen für wildwachsende Pflanzen und wildlebende Tiere im Untersuchungsgebiet dar. Als Parameter sind dabei neben den unter 2.3 bereits erläuterten ökologischen Wertkriterien besonders die Vegetation, die Strukturen und die Nutzung (Nutzungsart, -intensität) auszuwählen, da diese auch Hinweise auf die potentielle Eignung als faunistischer Lebensraum geben.

Zusammenhängende Gehölzbestände

WB Buchenwald

Von Bäumen bestandene natürliche oder durch Anpflanzung entstandene Pflanzformation von mehr als 0,2 ha Größe und einer Deckung der Baumschicht von mind. 30 %.

Bedeutung für den Naturhaushalt

Wälder, hier der Buchenwald, bieten einen vielfältigen Lebensraum. Durch das nebeneinander verschiedener Waldentwicklungsstadien bietet der natürliche und naturnahe Laubwald eine hohe Struktur- und Lebensraumvielfalt. Aus floristischer Sicht sind die Differenzialarten, also diejenigen Arten von Bedeutung, die die verschiedenen Buchenwaldtypen hervorbringen (Waldmeister-Buchenwald oder besonders wertvoll, der Orchideen-Buchenwald). Entsprechend hoch ist seine Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und das Landschaftsbild.

Einschränkend ist hier zu erwähnen, dass zum einen durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung und durch die Kasernenabgrenzung eine natürliche Waldrandgesellschaft nicht existiert; lediglich eine Krautsaum ist vorhanden.

BF Feldgehölz mit Bäumen

Unter Feldgehölz wird hier ein überwiegend aus Bäumen aufgebauter Gehölzbestand verstanden. Dabei kann es sich auch um eine lineare Ausprägung handeln, die dabei nicht dem Verlauf eines Weges oder einer Strasse folgt. Sie können Relikte ehemaliger Waldkomplexe sein, auf einer nicht mehr genutzten Fläche durch natürlichen Aufwuchs oder Pflanzung sein, oder durch eine nicht mehr gepflegte lineare Anpflanzung.

Gerade die lineare Ausprägung ist wertvoll im Sinne des Landschaftsbildes bzw. als Windbrecher in der offenen Landschaft.

BF / BB Einzelbäume / Baumgruppen

Bewusst angelegte oder als Relikt einer ehemaligen Waldfläche vorhandene Bäume in im Einzelstand oder in Kleingruppen.

Der Wert besteht durch die landschaftsprägende Funktion und als Ansitzwarte.

Gebüsche

VW Feuchtgebüsch

Bei den vorhandenen Gebüschten handelt es sich in wesentlichen um Weidengebüsche. Das Vorkommen ist auf Unterhanglagen mit stärker Beeinflussung durch das Wasserregime. In Teilbereichen wird die angrenzende Bodenvegetation von eutrophen Stauden bestimmt. Die Eutrophierung hängt fast immer mit der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung und der damit einhergegangenen Düngung zusammen.

Bedeutung für den Naturhaushalt

Hecken und Gebüsche beherbergen eine großes Spektrum an heimischen Straucharten. Durch den teilweise Freistand werden insbesondere lichthungrige Arten begünstigt. Aufgrund ihrer großen Oberfläche, ihrer Vielzahl an Nischen und Schlupfwinkel gehören sie zu den arten und individuenreichen Lebensräumen.

BLT Gebüsche trockenwarmer Standorte

Strauchbestände, oft eutropher Standorte, aus überwiegend heimischen Arten meist mit hohem Anteil an Brombeere (*Rubus fruticosus* spec.) und Weiden *Salix*-Arten). Im Untersuchungsgebiet herrscht die Ruderalform der Gebüsche vor, d. h. die Gebüsche sind sukzessiver Bestandteil der Entwicklung in nicht mehr bewirtschafteten Gärten oder Grünlandflächen.

Bedeutung für den Naturhaushalt

Als temporäre Erscheinung können diese Formen zumindest zeitweise ein relativ hohes Artenvorkommen beherbergen. Hier sind bei blütenreichen Ausprägungen die Funktion der Bienen- und Schmetterlingsweide zu nennen.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen

GIM Intensivgrünland auf Mineralstandorten

Artenarmes Dauergrünland in intensiver Nutzung und mit geringen Kräuteranteil. Das Grünland wird im Untersuchungsgebiet hauptsächlich mit Pferden beweidet und ist dadurch relativ intensiv und bodennah verbissen.

Bedeutung für den Naturhaushalt

Durch die nicht vorhandene Deckungsmöglichkeit und den geringen Anteil an blühenden Pflanzen ist die ökologische Wertigkeit nur gering. Eine Bedeutung kommt dem Biotoptyp als Kaltluftentstehungsgebiet zu.

AB Brachgefallenes Grünland

Hierbei handelt es sich um Grünland, das keiner Nutzung mehr als Schnittfläche bzw. als Weide unterliegt. Ohne die damit verbundene Entnahme von Pflanzenmasse kommt es zu einer Entwicklung von Stauden- und Hochstaudenfluren. Je eutropher der Standort, desto stärker der Anteil an Brennnessel (*Urtica dioica*) oder Quecke (*Agropyron repens*), die schnell dichte Bestände bilden die andere Arten Unterdrücken.

RH Ruderalfluren

Vegetationsbestände aus Stauden, Gräsern, ein- und zweijährigen Kräutern auf nicht landwirtschaftlichen Nutzflächen. Im Untersuchungsgebiet ist diese Biotoptyp vor allem auf dem ehemaligen Kasernengelände zwischen den versiegelten Wegen und Plätzen vorzufinden. Durch die aufgegeben Nutzung konnte sich in den Freibereichen somit eine ruderale Pionierflur etablieren. In Teilen ist der Übergang zur nächsten Sukzessionsstufe der Verbuschung vorzufinden.

Bedeutung für den Naturhaushalt

Ruderalfluren besitzen, wenn sie eine Verbindung zu anderen die Wanderungsbewegung unterstützenden Strukturen besitzen eine als hoch zu bezeichnende ökologische Wertigkeit. Die hier im Untersuchungsgebiet angesprochenen Flächen sind tlw. durch ihrer Lage und Einzelflächengröße nur bedingt als wertvoll einzustufen, da sie zum einen durch die immer noch bestehende Einzäunung den Zutritt nicht allen faunistischen Vertretern ermöglichen, zum anderen besteht durch den hohen Versiegelungsgrad zwischen den Einzelbereichen innerhalb des Geländes und die Anbindung an ähnlich geartete externe Flächen eine nur eingeschränkte Verbindung.

Grünflächen

Unter Grünflächen werden hier insbesondere Gartenstrukturen und Hofflächen verstanden, die in ihrer Ausprägung durch menschliches Wirtschaften entstanden sind.

PHX Siedlungshecke

Strauchbestände im Siedlungsbereich als Sichtschutz. In der Hoflage von Ranzow bestehen diese aus Liguster (*Ligustrum vulgare*) und Weißdorn (*Crataegus monogyna*). Im Bereich der Kaserne sind mittlerweile verwilderte Formen der Liguster- und Buchenhecke vorzufinden.

PGN Hof- / Nutzgarten

Sie reichen von strukturarmen Hausgärten bis zum Auslaufgehege für Federvieh.

Bedeutung für den Naturhaushalt

Die ökologische Bedeutung der regelmäßig geschnittenen Hecke ist als gering einzustufen, das selbe gilt für die Nutzflächen, da die Flächen relativ klein sind und ähnliche Strukturen im näheren Umkreis nicht vorzufinden sind. Lediglich die verwilderten Strukturen auf dem Kasernengelände besitzen durch ihre Blütenbildung eine höhere ökologische Wertigkeit als Insektenweide.

Gewässer

SY stehendes permanentes Stillgewässer

Durch menschliche Nutzung geprägtes Stillgewässer. Die typische Vegetation der Verlandungszone ist nur in spärlichen Resten vorhanden. Zum größten Teil gestaltet sich der Uferbereich steil abfallend. Gut $\frac{3}{4}$ der umgebenden Vegetation besteht aus Eschen die den Teich umgeben, in dem verbleibenden Rest hat sich eine Schilfpopulation etabliert.

Obwohl als geschütztes Biotop nach §20 LNatSchG M-V aufgenommen, stellt das Gewässer nur eine sehr eingeschränkte ökologisch wertvolle Struktur dar.

Bebaute Bereiche

OD / OEL Siedlungsbereich der Dorfgebiete, gekennzeichnet durch höheren Anteil an Wirtschaftsgebäuden sowie landwirtschaftliche Betriebsanlagen bzw. Übergang zu lockerem Einzelhausgebiet mit größeren Hausgärten.

OIM Militärobjekt

Bezeichnet hier die ehemaligen Liegenschaften der russischen Armee. Die Liegenschaft wird durch diverse militärische Bauten sowie durch das Schloss Ranzow (OXS) geprägt.

Bedeutung für den Naturhaushalt

Die ökologische Bedeutung ist durch die massive Versiegelung und Bebauung als äußerst gering einzustufen

PE Freifläche des Siedlungsbereich

Künstlich angelegte und z.T. intensiv genutzte Grünflächen sowie Wege- und Sitzflächen, die von der Bevölkerung und Urlaubern genutzt werden. So fallen hier die Stellplätze in der Ortsrandlage von Ranzow darunter. Die sich als Halte- und Aufenthaltsbereiche in räumlicher Nähe zum Rad-/Wanderweg in den Nationalpark befinden.

OV Verkehrsflächen

Unter diesem Biotoptyp sind die durch den Kfz-Verkehr genutzten Flächen zusammengefasst, die durch Bitumen oder Asphalt vollversiegelt sind. Wertvolle Biotopstrukturen sowie markante Gehölze wie Einzelbäume Gehölze u.a. in Verbindung mit diesem Biotoptyp werden gesondert dargestellt.

Bewertung der Biotoptypen

Wie sich aus der Tabelle „Flächen- und Punktezusammenstellung für den Eingriff innerhalb des eingriffsrelevanten Bereiches“ (Anhang 2) ergibt, sind die artenreichen Wiesen neben den Baumbeständen im formalen Bewertungsverfahren die weitaus bedeutsamsten Biotopstrukturen. Strukturen mit mittlerer Bedeutung für die Biotopfunktion innerhalb des Eingriffsbereiches übernehmen die Gebüsche und teilweise die ruderalisierten Grünlandbereiche. Die übrigen Flächen besitzen lediglich eine untergeordnete Rolle für die Biotopfunktion. Über diese quantifizierbare Betrachtungsweise der Bedeutung der Biotoptypen hinaus ist ihre funktionale Beziehung im Biotopverbundsystem zu betrachten. In diesem Zusammenhang spielen die angrenzenden Biotopstrukturen eine gewichtige Rolle. Die Grünstrukturen in den umgebenden Bereichen besitzen eine wichtige Verbundfunktion.

Dies betrifft insbesondere die zusammenhängenden Waldstrukturen des Nationalparks Jasmund, die an der östlichen und südlichen Grenze des Bearbeitungsgebietes liegen. Sie sind als rahmenbildende Gehölzstrukturen zu sehen. Im Norden und Westen ist eine geringere Anbindungskraft gegeben, da sich hier intensiv genutzt Weideflächen anschließen.

2.3.5 Fauna des Plangebietes

Im Kartierungszeitraum Sommer 2003 wurden nachfolgend aufgeführten Tierarten vorgefunden bzw. sind u.a. durch den Naturschutzwächter Hr. Schröder als ortsansässig dokumentiert.

Säugetiere

Fledermäuse mit Winterquartier in den ehemaligen Bunkieranlagen im Plangebiet.

Aus der Familie der Glattnasen (Vespertilionidae):

- Braunes Langohr (*Plecotus auritus*)

Das Braune Langohr fällt durch die großen Ohren auf die ihr, zusammen mit den breiten Flügeln, einer erfolgreichen Beutesuchflug auch in dichter Vegetation ermöglichen. Sie ist nachtaktiv und verlässt das Tagesversteck erst bei absoluter Dunkelheit. Eine der Hauptnahrungsquellen sind Raupen und nachtaktive Schmetterlinge. Das Braune Langohr bezieht sein Sommerquartier in Baumhöhlen sowie Vogel- und Fledermauskästen. Als Winterquartier kommen feuchte Höhlen und Stollen in Frage.

- Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*)

Die Wasserfledermaus ist sehr gut an die Insektenjagd über Gewässer angepasst, kann aber auch durchaus in Wäldern nach Nahrung suchen. Die Jagdweise ist sehr typisch für diese Art. Die Tiere fliegen flach in einer Höhe von zehn bis 30 cm über der Gewässeroberfläche. Dabei fliegen sie regelmäßig feste Bahnen ab.

- Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*)

Die Fransenfledermaus ist eine Fledermausart die überwiegend in Wäldern jagt. Sie jagt dort zwischen Baumkronen und bodennahen Schichten und liest dabei einen Teil ihrer Beute vom Substrat ab. Allerdings fliegt sie auch über Gewässer, Wiesen und Äcker. Sie benötigt eine abwechslungsreiche Landschaft in der unterschiedliche Strukturen vorhanden sein müssen. Ihr Sommerquartier bezieht sie in Baumhöhlen und Hohlräumen an und in Gebäuden. Als Winterquartiere sind nur unterirdische Hohlräume bekannt.

Kleinsäuger

Es ist davon auszugehen das sich im Plangebiet spätestens seit der Aufgabe der militärischen Nutzung dauerhaft und temporär eine Vielzahl von Kleinsäugtieren eingestellt haben. Als Vertreter der Kleinsäuger seien hier die Gattung der Mäuse mit

- Wald- und Hausspitzmaus
- Feld-, Erd-, Schermaus sowie
- Rötelmaus genannt.

Mittelgroße bis Großsäuger

Hierbei ist davon auszugehen das vor allem das Kaninchen (*Oryctolagus cuniculus*), eventuell auch der Feldhase (*Lepus europaeus*) als Kulturfolger die landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wiesenbereiche frequentiert und im Plangebiet durch die Löcher in der Absperrung eindringen kann, was zahlreiche Losungsplätze widerspiegeln.

Der Fuchs (*Vulpes vulpes*) dürfte sich auf Grund des reichhaltigen Nahrungsangebotes ebenfalls im Plangebiet aufhalten.

Daneben weisen Trittspuren auf eindringendes Rotwild (Hirsche & Rehe) aus dem benachbarten Waldbereich des Nationalparks hin.

Avifauna

Gesicherte Erkenntnisse sind zum gewärtigen Zeitpunkt nur über das Vorkommen der:

- Mehlschwalbe (*Delichon urbica*) und der
- Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*) vorhanden, die in den brachgefallenen Plattenbauten und Werkstatthallen ihre Brutplätze haben. Bedingt durch die Tatsache das die Rauchschwalbe in den Spalten der Plattenbauten (Dehnungsfugen) ihre Nester bauen sind diese nicht ohne weiteres in ihrer Zahl zu bestimmen.
- Schleiereule (*Tyto alba*) ist als regelmäßiger Brutgast im eingefallen Dachstuhl des Schlossturmes dokumentiert. Die Schleiereule ist ein Kulturfolger, der sich eng an menschliche Siedlungen angeschlossen hat. Gebäude z.B. Scheunen und Türme dienen ihr als Tagesschlaf- und Nistplatz. Offenes Kulturland mit ganzjährig kurzer Vegetation ist das bevorzugte Jagdgebiet. Die Nahrung besteht dabei in der Hauptsache aus Feld- und Spitzmäusen; nur in einem geringeren Umfang werden Vögel, Amphibien und Insekten erbeutet

Detaillierte Aufnahmen der Avifauna waren auf Grund des Aufnahmezeitraumes nicht möglich, es ist aber davon auszugehen das insbesondere seit der Aufgabe der militärischen Nutzung, das Plangebiet von der ortsansässigen Avifauna stärker frequentiert wird.

Reptilien und Amphibien

- Blindschleiche (*Anguis fragilis*)

Die Blindschleiche ist ein weitverbreiteter Vertreter der Reptilien, die oftmals mit Schlangen verwechselt wird. Sie bevorzugt als Lebensraum mäßig feuchte Habitate mit einer dichten Krautschicht. In Frage kommen Waldränder, Wiesen, verbuschte Hänge und Moore. Sie ist aber auch häufig unter Todholz, Steinen oder in Komposthaufen zu finden. Die Blindschleiche ist sowohl tag- als auch dämmerungsaktiv, meidet große Hitze und ernährt sich vorwiegend von Würmern, Schnecken, Spinnen und langsam bewegenden Insektenarten.

- Kreuzotter (*Vipera berus*)

Bevorzugt werden Habitate mit starker Tag-Nacht Temperaturschwankung und hoher Luftfeuchtigkeit. Besiedelt werden Waldschneisen und deren Ränder, so-

wie Moore. Sie meidet große Hitze und ist besonders bei feuchtschwülem Wetter aktiv. Die Nahrung besteht aus Mäusen, Fröschen und Eidechsen

- Ringelnatter (*Natrix natrix*)

Die Ringelnatter ist bevorzugt an und in Gewässern anzutreffen die ein reichhaltiges Nahrungsangebot bieten. Die Hauptnahrung besteht dabei aus Amphibien (vor allem Frösche), daneben werden aber gelegentlich Mäuse gefressen. Sie ist, wenn überhaupt nur im Plangebiet angrenzenden Torfmoos-Moorbereich vorzufinden.

- Glattnatter (*Coronella austriaca*)

Die Glattnatter ist mit ihrer Verbreitung von Nord-Portugal bis nach Schweden im gesamten mitteleuropäischen Raum vertreten. Als Lebensraum dient ein breites Spektrum sonniger, meist trockener, halboffener Biotope wie locker bebuschte südexponierte Hänge. Sie ist tagaktiv und ernährt sich überwiegend von Reptilien (hauptsächlich Blindschleichen und Zauneidechsen).

- Waldeidechse (*Zootoca vivipara*)

Das Verbreitungsgebiet der Waldeidechse reicht von NW-Spanien bis in den skandinavischen Raum, sie ist damit die am weitesten nach Norden vordringende Reptilienart der Erde. Als Lebensraum werden Sumpfwiesen, Moore sowie Waldrandflächen und Waldwegeböschungen. Sie ist tagaktiv und standorttreu die Nahrung besteht zur Hauptsache aus Gliederfüßern.

- Zauneidechse (*Lacerta agilis*)

Die Zauneidechse ist ebenso wie die Waldeidechse in Europa weitverbreitet. Sie besiedelt dabei ein breites Biotopspektrum. Von Heideflächen über Brachflächen bis hin zu Straßen- Wege- und Uferrändern werden eine Vielzahl an Lebensräumen besiedelt. Die Zauneidechse benötigt zum sonnen Lücken in der Grasschicht bzw. exponierte Lagen mit schneller Fluchtmöglichkeit. Sie ist tagaktiv und relativ standorttreu.

- Rotbauchunke (*Bombina orientalis*)

Die Unke benötigt als Laichhabitat besonnte Flachgewässer mit dichtem Wasserpflanzenbewuchs, bevorzugt in Überschwemmungsbereichen der Talauen und Kleingewässern auf Wiesen. Die Laichgewässer der Rotbauchunke zeichnen sich dabei durch eine reiche Naturausstattung aus. Die Nahrung des nacht- und tagaktiven Tieres besteht Insekten, Würmern und Schnecken. An Land hält sie sich in Verstecken auf u.a. unter Todholz und Steinen, im Wurzelbereich von Bäumen oder in Kleinsäugerbauten. Aus dem Winterquartier wandern die Unken ab ende März an ihre Laichgewässer. Die Wanderung in die Winterquartiere beginnt im September. Aufgrund der Biotopstrukturen ist ein potentiell Vorkommen im geschützten § 20 LNatSchG M-V Biotop „Teich“ möglich. Wanderungsbewegungen dürften dann entlang der Wiesenflächen innerhalb und ausserhalb der westlichen Plangebietsgrenze befinden.

- Kammolch (*Triturus cristatus*)

Der Kammolch ist einer der größten und kräftigsten Wassermolche. Er ist nicht eng an ein spezielles Biotop angepasst und in diversen Gewässern der verschiedenen Naturräume zu finden. Er bewohnt die offene Landschaft ebenso wie größere geschlossene Waldgebiete. Als Laichgewässer werden größere, tiefere Teiche und Tümpel bevorzugt, die eine möglichst sonnige Lage und eine gut entwickelte Unterwasserpflanzenwelt aufweisen müssen. Die Laichzeit ist von März – Juni. Die Landlebensräume liegen oft in unmittelbarer Nähe zu den Gewässern. Aufgrund der Biotopstrukturen ist hier ein potentiell Vorkommen im § 20 LNatSchG Biotop „Teich“ möglich. Wanderungsbewegungen dürften dann ebenfalls entlang der Wiesenflächen innerhalb und ausserhalb der westlichen Plangebietsgrenze befinden.

- Wasser- und waldbewohnende Frösche konnten im Plangebiet selbst nicht nachgewiesen werden, ableitend aus den Biotopstrukturen der Umgebung ist aber auch bei den Fröschen mit den Vorkommen von Gras-, Teich und Moor- frosch sowie Kleinem Wasserfrosch in der feuchten Torfmoosmoor-Senke möglich. Hierbei dürften Wanderungsbewegungen innerhalb des Plangebietes wenn überhaupt, nur im direkt angrenzenden feuchten Unterhangbereich stattfinden.

2.3.6 Orts- und Landschaftsbild

Auch hinsichtlich der Beurteilung des Landschaftsbildes ist die Einteilung des Bearbeitungsgebietes und seiner unmittelbaren Umgebung in bebaute und unbebaute Teilräume maßgeblich. Während in den baulich überformten Bereichen im Zusammenhang zwischen natürlich geprägten, kulturhistorisch gewachsenen und bewusst gestalteten Landschafts- bzw. Freiräumen der letztgenannte Aspekt die entscheidende Rolle spielt, sind in der freien Landschaft die landschaftlichen Strukturen und die Natürlichkeit die maßgeblichen Kriterien. Die Landwirtschaft stellt die älteste Erwerbsquelle der einzelnen Ortschaften dar, so ist auch das Gemeindegebiet von Lohme in erheblichen Umfang von landwirtschaftlicher Nutzung in Form von Ackerbau geprägt. Das Plangebiet liegt ca. 500 m von der Ostseeküste und ca. 1,5 km vom Ortskern der Gemeinde Lohme entfernt. Demzufolge sind landwirtschaftliche Nutzflächen mit Unterbrechungen durch kleinere Gehölzstrukturen in Form von linearen Elementen bzw. kleineren inselartigen Gehölzbeständen bestimmend und prägend für den Raum.

Beeinträchtigend wirkt hier das ehemals militärisch genutzte Gelände, das nicht mit den wertbestimmenden Strukturen der mittel- und unmittelbaren Umgebung konform geht.

Einzige Ausnahme ist hier das Schloss Ranzow, bedingt durch die topographischen Gegebenheiten ist es von der Ortslage hangaufwärts wahrnehmbar. Augenscheinlich fällt dabei der Blick auf den Turm des Schlosses. So wirkt sich das bauliche Element positiv auf das Landschaftsbild aus. Die Liegenschaft ist aber durch die Absperrung nicht näher erlebbar.

Die bewusst gestalteten Freiräume des ehemaligen kasernengenutzten Geländes sind geprägt von Funktionalität, technisch gestalteten Gebäuden und versiegelten Flächen. Von gestalteten und strukturreichen Außenanlagen kann hier nicht gesprochen werden. Sie wirken deshalb sowohl im landwirtschaftlich genutzten Freiraum als auch im ursprünglichen Waldbereich des Nationalparks fremd und deplaziert.

Die in das Bearbeitungsgebiet hineinragenden Gehölzstreifen tragen im Kontrast zur Kaserne zur Anreicherung der landschaftlichen Vielfalt und Natürlichkeit bei.

Entlang der nördlichen Grenze des Bearbeitungsgebietes verläuft ein Reit- / Wanderweg, der in den Buchenbestand des Nationalparks hineinführt (und u.a. zum Aussichtspunkt Königsstuhl in ca. 2 Km Entfernung führt). Der größte Teil des Kasernengeländes war als militärisches Sperrgebiet der Bevölkerung nicht zugänglich. Eine Erlebbarkeit im Hinblick auf die Erholungsnutzung war somit nicht gegeben.

3. Geplantes Vorhaben und Auswirkungen auf Natur und Landschaft

3.1 Beschreibung des Vorhabens

Die Planung sieht eine Sondergebietsfläche von etwa 3,8 Hektar, sowie Wohnbauflächen von etwa 0,65 ha Hektar zur Entwicklung eines Wohngebietes für Zweitwohnsitze vor. Im Plangebiet selbst befinden sich die Liegenschaften des Schlosses Ranzow. Das 100 Jahre alte Schloss diente in den letzten Jahren des zweiten Weltkrieges als Flug- u. Beobachtungsstelle und wurde später als Stützpunkt der sowjetischen Armee ausgebaut und bis 1991 von ihr genutzt. Daneben wurde während der Nutzungszeit durch die sowjetische Armee verschiedene, der Kasernennutzung entsprechende, Gebäude im Bereich der Liegenschaft errichtet.

Genauere Darstellungen sind den beiliegenden Plänen zu entnehmen.

Im Rahmen der Revitalisierung der Liegenschaften soll der erhaltenswerte Bestand gesichert und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Hier ist insbesondere das eigentliche Schloss sowie ein Wohngebäude (Plattenbau) im nordöstlichen Teil der Liegenschaft zu nennen. Alle übrigen Bestandsgebäude erscheinen wegen ihres baulichen Zustandes und ihres Erscheinungsbildes nicht erhaltenswert. Sie werden im Rahmen der Neunutzung des Geländes fachgerecht zurückgebaut und entsorgt.

Auf den als Sondergebiet dargestellten Flächen soll eine Hotelanlage mit entsprechenden Nebengebäuden und Freizeiteinrichtungen (Hotelkomplex mit etwa 40-50 Betten / Plattenbau: Herstellung ca. 16 Appartements als 1-, 2-, und 3- Raumwohnung sowie eine „Golfakademie“ entwickelt werden. Zentraler Punkt im Bereich der stark durchgrünten Hotelanlage wird die alte Schlossanlage sein. Auf den großzügigen Freiflächen der Anlage sollen Einrichtungen für eine „Golfakademie“ errichtet werden. Hier ist an die Anlage einer Driving Range, Putting Greens und Fun Putting für Kinder und drei Bahnen gedacht.

Am Fuß der Hotelanlage sollen ein Reines Wohngebiet (WR) und ein Sondergebiet Ferienhäuser (SO) entwickelt werden. In diesem WR-Gebiet ist die Ansiedlung von ca. 5 Wochenendhäusern als Zweitwohnsitzen geplant und im SO-Gebiet ca. 23 Fe-

rienhäuser. Die verkehrliche Erschließung erfolgt dabei über Stichstraßen von der Hapterschließung aus, die von Ranzow zur geplanten Hotelanlage aus erfolgt.

In dem als SO Pferdeponion Ranzow gekennzeichneten Bereich ist eine rechtliche Absicherung des Bestandes angestrebt. Darüber hinaus soll die Hoffläche um eine Reithalle erweitert werden und es ist beabsichtigt ein bis zwei Ferienwohnungen zu errichten.

3.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Mit der Überbauung von bisher nicht versiegelten Flächen geht hinsichtlich des Schutzgutes Boden die Einschränkung / Verhinderung der Boden – Wasser – und Boden – Luft Austauschvorgänge sowie der Verlust des Bodens als Standort für Vegetation und Lebensraum für Bodenorganismen einher. Dies betrifft insbesondere die Bereiche des Plangebietes die nicht direkt zum ehemaligen Kasernengelände gehören. Im schon bebauten Bereich kann und wird durch den Abriss von Gebäuden und durch Entsiegelung von Wegen und Plätzen und die folgende größtenteils geringere Überbauung ein positiver Effekt für die Bodenfunktion erzielt werden.

Gleiches gilt für die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Während in Teilen des Eingriffsbereich die Grundwasserneubildung beeinträchtigt wird, sind in den derzeitigen Kasernengebiet durch Entsiegelungen positive Wirkungen für die Grundwasserbilanz zu erwarten.

Auch hinsichtlich Klima und Luft werden sich im Eingriffsbereich des Kasernengeländes die vergleichsweise gravierenden Unterschiede zum Umland durch den Rückbau wieder zum Positiven im Sinne von Natur und Landschaft verschieben.

Dies sind insbesondere Temperaturerhöhungen infolge der Aufheizung der Oberflächenbeläge und Baukörper sowie die Verminderung der Luftfeuchtigkeit, Veränderung der Windverhältnisse und Reduzierung der sauerstoffproduzierenden Grünsubstanz.

Für die Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt werden wiederum die erfassten Biotoptypen herangezogen. Danach ergeben sich folgende Verluste an Biotop-typen:

o Hecken (..)	ca. 1.300 m ²
o Gebüschvegetation	ca. 13.000 m ²
o Obstbäume	ca. 800 m ²
o Intensiv genutztes Grünland	ca. 41.000 m ²
o Artenarme Wiesen	ca. 1.200 m ²
o Ruderalfluren	ca. 36.000 m ²

Die nach § 20 LNatSchG M-V ausgewiesenen geschützten Biotope Nr. 5618: Gewässer und Nr. 5620: Feldgehölz werden in ihrer Art und Ausprägung erhalten. Einzig zum Erhalt des Biotops „Feldgehölz“ sind pflegende Eingriffe notwendig um einen langfristigen Erhalt der Gesamtstruktur zu gewährleisten. Dies bedeutet das die Entnahme von einzelnen Gehölzen notwendig erscheint um den Gesamtcharakter und – funktion zu unterstützen.

4. Zielsetzung

Die Zielsetzungen für das Bearbeitungsgebiet folgen ökologischen und gestalterischen Leitbildern. Die ökologischen Leitlinien ergeben sich aus der Naturschutzgebung, wonach die

- Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes
- Nutzungsfähigkeit der Naturgüter
- die Pflanzen- und Tierwelt
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft

als Lebensgrundlage für den Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig zu sichern sind.

Die Konkretisierung der ökologischen Leitlinien aus der Naturschutzgebung bedeutet für das Plangebiet.

- Vermeidung und Verminderung der genannten negativen Auswirkungen auf Boden, Grundwasser, Klima, Luft und Landschaftsbild
- Erhaltung und Schaffung neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen
- Landschaftliche Einbindung der gesamten Bebauung in die Umgebung und die freie Landschaft von Lohme als Grundlage für die landschaftsbezogene Erholung
- Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durch geeignete Maßnahmen und Ausweisung von Ausgleichsflächen

Gestalterische Leitbilder hängen mit den städtebaulichen Zielsetzungen zusammen, wonach vorhandener Baum- und sonstiger Gehölzbestand in die Planung integriert und bestehende Grünflächen in die Planung aufgenommen und ergänzt werden sollen. Ferner ist im Rahmen der Revitalisierung der Flächen insbesondere eine Entsiegelung der vollflächig versiegelten Kasernenflächen geplant.

Außerdem soll mit den gestalterischen Leitbildern eine Harmonisierung zwischen bestehender und geplanter Bebauung und den neu entstehenden Freianlagen erreicht werden.

5. Planungskonzept

Aus den voran beschriebenen ökologischen und gestalterischen Leitbildern lässt sich folgendes Planungskonzept ableiten.

- Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen und Gewässer

Vorrangiges Ziel innerhalb des Konzeptes ist es, den in Teilen außerordentlich hochwertigen Bestand an Gehölzen in seinem derzeitigen Charakter zu erhalten und innerhalb der Möglichkeiten der vorgesehenen Folgenutzung erlebbar zu machen. Die Gehölzbestände innerhalb des Planungsraumes sind daher so weit wie möglich zu erhalten und zu pflegen. Neben der Bedeutung dieser Gehölze für den Biotop- und Artenschutz bilden sie ein wichtiges Strukturelement zur

Durchgrünung des Plangebietes (Verminderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes).

Gleichzeitig puffern sie die mit Emissionen (Luftschadstoffe, Staubbildung in der Umgebung etc.) verbundenen lufthygienischen Wirkungen ab. Das einzige in der Umgebung vorhandene Gewässer ist mitsamt seiner baumartigen Eingrünung am westlichen Rand des Plangebietes ein wichtiges Element sowohl aus gestalterischen als auch aus Sicht des Biotop- und Artenschutzes, deshalb ist dieser Bereich mitsamt seiner östlich anschließenden Ausgleichsfläche ein Vorrangbereich für die Natur.

- Naturnahe Gestaltung bestimmter Bereiche

Eine naturnahe Gestaltung eines Teiles der Grünflächen dient in erster Linie der Schaffung und Erhaltung von Lebensräumen für die Tier- und Pflanzenwelt. Damit soll im Rahmen der Möglichkeiten innerhalb des Plangebietes eine spezifische Artenvielfalt erhalten, bzw. geschaffen werden. Die naturnahe Gestaltung beinhaltet die Anlage von standorttypischen und heimischen Gehölzstrukturen bzw. Wiesenflächen. Somit gelten für diese gestalteten Bereiche langfristig auch die Positivwirkungen, die bereits im vorherigen Abschnitt beschrieben wurden.

- Pflanzbindung auf privaten Grundstücksflächen

Zur Durchgrünung und Gestaltung des Ortsbildes sind in den nicht überbaubaren Bereichen der Zweitwohnsitze Pflanzflächen zu gestalten und anzulegen.

- Regenwasserversickerung

Zur Unterstützung der Regeneration des Grundwassers ist so viel Regenwasser wie möglich im Plangebiet zu versickern (Verminderung der Auswirkungen auf das Grundwasser).

- Erhalt von Straßenbäumen und Begrünung der Straßenräume

Die straßenbegleitende Begrünungsmaßnahme soll sowohl eine gestalterische als auch ökologische Funktion übernehmen. Der Erhalt der Straßenbäume am westlichen Eingangsbereich bzw. an der Hauptverkehrsachse zum Schloss ist gestalterisch eine Lenkung und im ökologischem Sinne sind die Bäume gleichzeitig als Nahrungs- und Lebensräume sowie Verbundelemente zu sehen.

- Ausgestaltung der Grünflächen

Die Grünflächen dienen zur Aufnahme von Einrichtungen für die geplante Golfakademie sowie für die Folgeeinrichtungen der Hotel- und die Freizeiteinrichtungen. Die Leitlinien für die Ausgestaltung der Grünflächen leiten sich aus der Bestandssituation ab. Zur Ausgestaltung der geplanten Golfeinrichtung sind kleinere Aufschüttungen und Abgrabungen notwendig. Die extensiv genutzten Flächen

scheint es geboten den zu Straße zugewandten Bereich mittel einer Strauchpflanzung vor negativen Einflüssen Verkehrsweges zu schützen.

Zu erhaltende Hecke (Plankennzeichnung: E 4)

Im Bereich der Pferdepension Ranzow ist die an der Dorfstrasse befindliche E-schen-/ Liguster-Hecke zu mindestens der Hälfte der derzeitigen Ausdehnung zu erhalten.

6.2 Anpflanzungsgebote

6.2.1 Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Im WR –Gebiet ist jeweils für eine Fläche von 15 m² der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ein heimischer, standortgerechter Strauch zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzflächen sind zusammenhängend und räumlich vernetzt mit den Pflanzflächen benachbarter Grundstücke anzulegen. Der Gehölzanteil ist an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen auszurichten, um eine Rahmenkulisse zu schaffen. Die übrigen Vegetationsflächen sind mit Rasen-, Stauden- und Boden-deckerpflanzen zu begrünen.

Ist der Anteil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im WR größer als 300 m² ist ein heimischer Baum oder ein Obsthalmstamm (Mindestqualität H. 3xv. 16-18) zu pflanzen.

Flächen mit Pflanzbindungen im Rigolenbereich (Plankennzeichnung: P 1)

Die für die Aufnahme des anfallenden Regenwassers vorgesehenen Flächen sind mit geeigneten Raseneinsaat einzugrünen. Im Randbereich der Rigolen sind einige kleinwüchsige Gehölze III. Ordnung in unregelmäßigen Abständen zu setzen.

6.2.2 Anpflanzung und Pflege von Hecken (Plankennzeichnung: P 2)

Im westlichen Randbereich der Pferdepension Ranzow ist eine Hecke im Anschluss an die bereits bestehende Heckenpflanzung anzulegen. In der Artenzusammensetzung und Dimension ist diese dem Bestand anzugleichen.

6.2.3 Anlage und Pflege von Wiesenflächen (Plankennzeichnung: A1)

Auf der internen Ausgleichsfläche A1 ist in Anlehnung und Berücksichtigung der nördlich angrenzenden Gewässerfläche eine artenreiche Wildwiese anzulegen. Die Nutzung und Pflege beschränkt sich hierbei auf eine 1-2schürige Mahd außerhalb der Brutzeit. Aufkommende Gehölze sind im regelmäßigem Turnus (alle 2-5 Jahre) zu entfernen.

6.2.4 Anlage und Pflege von Wiesenflächen (Plankennzeichnung: A2)

Auf der internen Ausgleichsfläche A2 im Bereich der Pferdeponies Ranzow, ist ebenfalls eine artenreiche Wildwiese anzulegen. Die Wiesenfläche sowie die anzulegende Hecke (Pflanzgebot P2) übernimmt dabei eine Funktion als Trittsteinbiotop. Sie ist temporärer Lebensraum bei Wanderungsbewegungen in nördlicher Richtung. Die Nutzung und Pflege beschränkt sich hierbei auf eine 1-2schürige Mahd außerhalb der Brut- und Amphibienwanderzeit. Aufkommende Gehölze sind im Regelmäßigem Turnus (alle 2-5 Jahre) zu entfernen.

6.2.5 Anlage und Pflege von Wiesenflächen (Plankennzeichnung: A3)

Auf der mit A3 gekennzeichneten Fläche ist die bestehende Kraut- und Staudenreiche Wiesenfläche in ihren Ausmaßen gemäß Planzeichnung zu vergrößern. Zusätzlich sind durch leichte Geländemodellierungen sonnenexponierte Bereiche zu schaffen. Diese sollen später ortsansässigen Reptilien als Sonnenplätze dienen. Diese Maßnahme dient der Erhöhung des Angebotes an Wiesenflächen, die in der näheren Umgebung rückläufige Zahlen aufweisen. Um eine eventuelle Störung durch Besucher des Nationalparks zu minimieren ist der nördliche Grenzbereich (angrenzend an der Wanderpfad) in geeigneter Art und Weise einzuzäunen.

6.2.6 Anlage und Pflege von Feuchtwiesenflächen /

Anlage von Fledermauswinterquartieren. (Plankennzeichnung: A4)

Auf der mit A4 gekennzeichneten Fläche ist das ruderalisierte Grünland und die insbesondere der eutrophierte östliche Bereich als Feuchtwiese umzugestalten. Da die Fläche alle Voraussetzungen für eine Feuchtwiese besitzt ist durch eine leichte Geländemodellierung (Wasserfänge parallel zum Hang) die Staunässe innerhalb der Fläche zu erhöhen. Diese Maßnahme korrespondiert insbesondere mit dem unweit gelegenen Moorbereich und dient damit der Schaffung von Lebensraum für Amphibien. Auf der Gesamtfläche sind im Regelmäßigem Turnus (alle 2-5 Jahre) aufkommende Gehölze zu entfernen.

Parallel zu den anstehenden Erdarbeiten sind im Hangbereich zwei Winterquartiere für Fledermäuse zu schaffen. Diese dienen als Ersatz für in Anspruch genommene Quartiere innerhalb des Plangebietes (Bunker). Hierbei werden mittels zweier übereinander gelegter U-Profile Höhlen mit einer Länge von 2-3 m in den Hang hinein gebaut. Am Ende des Tunnels ist durch das Einbringen von grobem Substrat ein hohes Spaltenangebot zu schaffen. Dieses Grobsubstrat wird seinerseits mittels Teerpappe o. ä. wannenartig abgedeckt und an den Tiefpunkten perforiert um so wasserdurchlässig zu sein aber herabfallende Sande aufzufangen. Der Eingangsbereich ist mittels Mauerwerk zu verschließen in das aber in ausreichendem Maße Spalten als Eingänge einzuarbeiten sind. Abschließend sind die aus dem Hang herausragende Teile der U-Profile mit Erdreich abzudecken und einzusäen.

6.3 Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe in Brutmöglichkeiten

Die Festsetzungen dienen dem Ersatz für verlorengegangene Nist- und Brutmöglichkeiten, insbesondere für Mehl- und Rauchschwalben, an den Abrissgebäuden. Im Rahmen der Reaktivierung der Bestandsgebäude sind bei der Sanierung der Fassaden geeignete Brutmöglichkeiten für die Mehlschwalbe zu schaffen. Diese können in Form von Brutkästen in die aufzubringende Wärmedämmung eingearbeitet werden (Produktinformation: Fa. Schwegler Vogel- und Naturschutzprodukte). Im Rahmen des Neubaus sind geeignete Nistmöglichkeiten in Form von Nisthöhlen in den Fassaden mit zu planen.

Des weiteren sind für Fledermäuse Brut- bzw. Höhlensteine in die Fassaden zu integrieren.

Um auch nach der Reaktivierung des Schlossgebäudes die bestehende Brutmöglichkeiten zu gewährleisten ist im Turmdach, an der ortszugewandten Seite ein Einflugloch anzulegen das auch größeren Vögeln den Einflug erlaubt. An der gegenüberliegenden Seite sollten ebenfalls Einflugöffnungen geschaffen bzw. erhalten werden, diese sollten in Form und Größe für kleine Vögel oder auch Fledermäuse dimensioniert sein.

6.4 Maßnahmen zum Schutz von Amphibien, Reptilien und Kleinsäugetern

Um auch weiterhin Wanderungsbewegungen zwischen dem Teich im westlichen Randbereich und dem Nationalparkgebiet zu gewährleisten, ist am westlichen Grenzbereich der „Driving-Range“ bis hinauf zum südlichen Teil des Teiches ein Korridor (Ausgleichsfläche A1) aus der intensiven Grünlandnutzung herausgenommen. Die Anlage einer artenreichen Wildwiese gewährleistet, dass während der Wanderungsbewegungen der Amphibien im Frühjahr und Herbst diese nicht behindert und gestört werden. Zusätzlich stellt die Wiesen- bzw. Rasenfläche der „Driving-Range“ im Anschluss an der Fläche A1 ebenfalls Wanderungsraum dar, da diese zu den Abendzeiten der Wanderungsperioden keine bzw. wenn überhaupt dann nur eine sehr geringe Besucherfrequenz aufweist.

6.5 Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung und zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes

Zur Minderung / Vermeidung der Eingriffe während der Bauphase sind unnötige Eingriffe während der Bauphase, der Baubereich einschließlich Bereiche der Baustelleneinrichtung auf das absolut notwendige Maß zu beschränken. Unversiegelte Flächen außerhalb des Bebauungsplangebietes dürfen während der Bauzeit nicht in Anspruch genommen werden.

Bodenschutz

Der zur Wiederverwendung vorgesehene Oberboden ist in gesonderter Form innerhalb des Eingriffsbereichs zu lagern. Er ist sachgerecht zu lagern und am Leben zu erhalten, ohne dass Fäulnisprozesse einsetzen. Verunreinigungen des Bodens durch Öle und andere Stoffe sind zu unterlassen. Verdrängter Boden muss bei Feststellung einer Kontamination ordnungsgemäß entsorgt werden. Das Ein- oder Aufbringen von Bauschutt oder verunreinigtem Boden ist untersagt. Bei Geländeaufschüttungen ist der Oberboden vorher abzutragen. Vor Auftrag von Oberboden ist der Untergrund tiefgründig zu lockern.

Für alle Bodenarbeiten gilt die DIN 18 915.

Minderung der Versiegelung

Fuß- und Radwege, Stellplatzflächen sowie die Feuerwehrezufahrten sind unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Materialien herzustellen. Die Wasserdurchlässigkeit des Materials muss so hoch sein, dass das anfallende Niederschlagswasser direkt in den Boden abgeleitet werden kann.

6.6 Grünflächen

Die Außenanlagen des Hotelbereichs sind ebenso wie die Golfanlage auch nach ökologischen Gesichtspunkten zu gestalten. Die beinhaltet vor allem die Anlage von Saumbiotopen entlang bestehender und zu erhaltenden Gehölzstrukturen bzw. extensiv gepflegten Wiesenbereichen um den Anteil an natürlichen Gegebenheiten zu erhöhen. Genauere Ausführungen und Ausgestaltungen sind dabei im Laufe der Planungen mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen.

Des weiteren sind bei der Anlage des Golfplatzbereiches neben ästhetischen und funktionalen auch unter ökologischen Gesichtspunkten unregelmäßige Baumgruppen, kleine Feldgehölz- bzw. Strauchpflanzungen und Kraut- und Staudenbereiche anzulegen. Des weiteren sind in diesem Bereich Pflanzmaßnahmen ausschließlich mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen durchzuführen.

7. Eingriffs - Ausgleichsbilanzierung

Im Abschnitt 3.2 (Auswirkungen auf Natur und Landschaft) wurden bereits im Zusammenhang mit der Beschreibung des geplanten Vorhabens die Auswirkungen auf Natur und Landschaft qualitativ und quantitativ beschrieben. In der Tabellen des Anhang 1 sind alle im Eingriffsbereich liegenden Einzelflächen mit ihrer Gesamtgröße und Wertigkeit zusammengestellt. Danach sind im Untersuchungsraum auf insgesamt 13 ha Biotoptypen mit insgesamt 1.443.960 Punkten vorhanden.

Um eine übersichtliche und nachvollziehbare Verteilung und Bilanzierung der Eingriffs- / Ausgleichslast zu gewährleisten, ist die Bilanzierung in den Anhängen I – III nach den beteiligten Parteien / Besitzverhältnissen zugeordnet. So ist der gesamte Eingriffsbereich in 3 Teilbereiche unterteilt.

Teilbereich 1 ist der flächenmäßig größte und umfasst die ehemalige Liegenschaft der Kaserne samt Schlossbereich, daneben noch nördlich und westlich angrenzende Grünländereien. Der Flächenanteil beträgt ca. 11,3 ha.

Teilbereich 2 liegt an der nordwestlichen Ecke des Eingriffsbereiches und umfasst die Pferdepension Ranzow mit benachbarten Flächen. Der Flächenanteil beträgt ca. 0,8 ha.

Teilbereich 3 ist eine Fläche im Besitz der Gemeinde Lohme im nördlichen Bereich. Der Flächenanteil beträgt ca. 0,87 ha.

Eine genaue Lage der Bereiche ist der Karte III des Anhangs zu entnehmen

Die Tabellen des Anhangs 2 enthält eine Aufstellung des Zustandes nach dem Eingriff. Sie beinhaltet die künftig bebauten Bereiche, die Grünflächen, die Maßnahmenflächen sowie unveränderte und sonstige Flächen jeweils unter Berücksichtigung der Punktwerte und der Besitzverhältnisse.

Somit wird der Eingriffsbereich nach der Realisierung des Vorhabens eine Gesamtpunktzahl von 1.377.330 Punkten aufweisen.

Aus der Gegenüberstellung in der Tabellen des Anhangs 3 geht ein leichtes Defizit (knapp 5%) hervor. Unter Berücksichtigung der 3-Teilung der Besitzverhältnisse erfordert dies Maßnahmen außerhalb des Bebauungsgebiet.

Dabei sind im Teilbereich 1 keine weiteren Maßnahmen der Kompensation auf externen Flächen notwendig. Der Eingriff im Teilbereich 1 wird zu 99,5 % innerhalb dieses Planungsteilraumes kompensiert, somit kann der Eingriff als ausgeglichen angesehen werden.

Im Teilbereich 2 wird eine vollständige Kompensation innerhalb des Planungsraumes erreicht.

Im Teilbereich 3 können die Eingriffe in Natur und Landschaft nur zu 20% innerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Zur Vollständigen Kompensation sind Maßnahmenflächen außerhalb des Plangebietes zu finden.

8. DARSTELLUNG UND BEWERTUNG DER EXTERNEN KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

Im Folgenden werden die Lage und Größe der Fläche, die gegenwärtige Wertigkeit für den Naturraum sowie die geplanten Kompensationsmaßnahmen beschrieben und bewertet.

8.1 LAGE UND GRÖÖE DER FLÄCHE IM RAUM (KARTE III)

Die von der Gemeinde Lohme, Vertreten durch das Amt Jasmund für den Ausgleich des Kompensationsdefizites zur Verfügung gestellte Fläche liegt in der Gemarkung Poissow, Flur 1 Flurstück 19 und ist insgesamt ca. 9.700 m² groß.

Die genaue Lage der Fläche ist dem zeichnerischen Teil dieser Ausarbeitung zu entnehmen.

8.2 BESCHREIBUNG DES AKTUELLEN ZUSATNDES / NATURRAUMES

Gegenwärtiger Zustand (Karte 4)

Die Ausgleichsfläche stellt sich als eine zu großen Teilen landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche dar. Dabei werden ca. 2/3 der Fläche derzeit mit Getreide bestellt, ca. 1/3 der Fläche befindet sich im Brachestadium. Als Nutzungsartengrenze befindet sich zwischen den Bereichen ein Weg.

Die Fläche grenzt im östlichen Bereich direkt an die Buchenbestände des Nationalparks an. Westlich in unmittelbarer Nähe existiert eine Hofstelle.

Potentielle natürliche Vegetation

Im Naturraum wäre nach dem Wegfall aller anthropogenen Einflüsse die vorherrschende Vegetationsform der Buchenhallenwald mit seinen jeweils standortabhängigen Ausprägungen.

8.3 BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MAßNAHMEN (KARTE V)

Ziel der geplanten Ausgleichsmaßnahme ist eine Anreicherung und Optimierung der Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen, sowie die Herstellung geeigneter abiotischer und biotischer Bedingungen zur Förderung und Entwicklung einer vielfältigen Biotopstruktur.

Im einzelnen sind nachfolgende Maßnahmen zur Kompensation innerhalb der ca. 9.700 m² großen Ausgleichsfläche vorgesehen.

Einstellung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung

Die intensiv genutzte Ackerfläche von ca. 6000 m² wird aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen. In Bezug auf die gegebene Vorbelastung der Fläche (z.B. Eintrag von Pestiziden und Düngern) ergibt sich durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Intensivnutzung und der damit verbundenen Entlastungen zweifellos eine wesentliche Verbesserung.

Aufforstung der Fläche mit heimischen, standortgerechten Gehölzen

Zur Erweiterung und Sicherung der Buchenwaldbestände des Nationalparks, sowie zur biotischen Optimierung ist auf der ca. 4.000 m² der derzeit ackerbaulich genutzten Fläche eine Aufforstung vorgesehen. Die Auswahl der verwendeten Gehölze orientiert sich dabei an der potentiellen natürlichen Vegetation, bzw. nach Anlage 11 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ in Mecklenburg-Vorpommern.

Anlage einer Waldrandgesellschaft

Zur räumlichen Gliederung und Belebung des Landschaftsbildes, sowie zur biotischen Optimierung ist auf einer ca. 2.000 m², der Aufforstungsfläche im westlichen Bereich vorgelagert, eine Waldrandgesellschaft anzulegen. Die Auswahl der verwendeten Gehölze orientiert sich dabei an der natürlichen Vegetation, bzw. nach Anlage 11 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ in Mecklenburg-Vorpommern.

Förderung der Brachentwicklung

Als unterstützende Maßnahme ist der derzeit bereits brachliegende südliche Bereich der Ausgleichsfläche in seiner Entwicklung durch geeignete Maßnahmen zu unterstützen und zu fördern. Darunter ist u.a. die inselartige Einbringung von Strauchvegetation, die Aushagerung von Teilbereichen oder die Einsaat von Kräutern und Gräsern zu verstehen. Die jeweiligen Einzelmaßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde vor Ort abzustimmen.

Die mit Einbeziehung dieser Fläche ist unter ökologischen Gesichtspunkten sinnvoll, da so eine vielfältige Habitatstruktur zwischen den bestehenden Buchen-Altbestand und der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung erzielt wird.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die vorab erläuterten landschaftspflegerischen Maßnahmen als gliedernde und stabilisierende Elemente in der Landschaft zukünftig folgende Funktionen im Naturhaushalt übernehmen:

- Sicherungs- und Schutzfunktion (des bestehenden Waldbereiches),
- Erhöhung der ökologischen Wertigkeit,

- Herstellung von Nahrungs-, Brut-, Zufluchts- und Schlafstätten für die ortsansässige bzw. temporär aufhaltende Fauna,
- Verbesserung des Landschaftsbildes,
- Erhöhung des Erholungswertes.

8.4 GEGENÜBERSTELLUNG DER EINGRIFFE IN DEN NATURHAUSHALT INNERHALB DER AUSGLEICHSFLÄCHE

Die nachfolgende Tabellen stellen eine kurze Zusammenfassung der in Anlage 4 detailliert aufgeführten Flächen- und Punktwertigkeiten der externen Ausgleichsfläche vor und nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen dar.

Tabelle zur Ermittlung des Kompensationswertes Bestand

Code	Biotoptyp	Fläche in m²	Flächenwert / m²	Flächenwert
HA 0	Acker	6.000	7	42.000
HA 2	Ackerbrachfläche	3.700	14	51.800
	gesamt:	9.700		
Gesamtflächenwert Bestand				93.800

Tabelle zur Ermittlung des Kompensationswertes der Maßnahmen

Code	Biotoptyp	Fläche in m²	Flächenwert / m²	Flächenwert
AA 91	Aufforstung	4.000	25	100.000
AA 91	Anlage Waldrandgesellschaft	2.000	17	34.000
	Förderung / Sicherung Brachentwicklung	3.700	14	51.800
	gesamt:	9.700		
Gesamtflächenwert Planung				185.800

Ergebnis der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz der Ausgleichsfläche

Fläche vor Durchführung der Maßnahme = C	93.800
Fläche nach Durchführung der Maßnahme = D	185.800
Gesamtwert (D - C)	+ 92.000

Das Ergebnis der Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft zeigt, dass durch die Umsetzung der vorab erläuterten landschaftspflegerischen Maßnahmen die Wertigkeit der Ausgleichsfläche um **+ 92.000 Pkt.** erhöht wird.

9. ABSCHLUßBILANZ

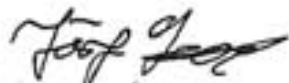
Im Folgenden werden die Ergebnisse der Eingriffsbilanzierungen des Bebauungsplans Nr. 4 „Schloss Ranzow“ mit der erzielten Wertsteigerung auf der externen Ausgleichsfläche verrechnet.

Ergebnis der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierungen	
Ergebnis Eingriffsbilanzierung Plangebiet Teilbereich Gem. Lohme (Gesamt: - 66.640 Pkt)	- 60.970
Ergebnis Eingriffsbilanzierung Ausgleichsfläche Gemarkung Poissow	+ 92.000
Gesamtwert = (B - A) + (D - C)	+ 25.360

Die ökologische Eingriffs- / Ausgleichsbilanz ergibt eine vollständige Kompensation der durch die Planung verursachten Eingriffe.

Das bedeutet, dass es keine nicht auszugleichenden Eingriffe in Natur und Landschaft geben wird.

Haan, September 2004



Jörg Look
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur

Anlagen

- Anlage 1 Flächen- und Punktezusammenstellung: **Bestand** innerhalb des eingriffsrelevanten Bereiches
- Anlage 2 Flächen- und Punktezusammenstellung: **Planung** innerhalb des eingriffsrelevanten Bereiches
- Anlage 3 Flächen- und Punktezusammenstellung: Differenz Planung – Bestand
- Anlage 4 Flächen- und Punktezusammenstellung: externer Ausgleich

Plan 01/40 Karte1: Bestand

Plan 01/40 Karte2 : Planungsentwurf

Plan 01/40 Karte 3 : Besitzverteilung

Plan 01/40 Karte 4 : Bestand externe Ausgleichsfläche

Plan 01/40 Karte 5 : Maßnahmen externe Ausgleichsfläche

Anlage 1

Flächen- und Punktezusammenstellung: Bestand des untersuchten Bereiches

Teilbereich 1: Grundstücke Zeilig: Liegenschaft der ehemaligen Kaserne

Bestand		Biotoptyp	Fläche in m²	Natürlichkeit	Wiederher- stellbarkeit	Gefährdung	Maturität	Struktur- Artenvielfalt	Häufigkeit	Vollkommenheit	Gesamtwert	Flächenwert
Code M-V	Ludwig											
OIM/ OE	HN 4	Bebauung / -reste bestand	5.500	0	0	0	0	1	0	0	1	5.500
OV	HY 1	Straßen, Wege, Plätze bestand	14.300	0	0	0	0	0	0	0	0	0
GIM	EA 31	Intensiv-Grünland	32.650	2	1	1	3	2	1	1	11	359.150
WB	AA 91	Baumbestand Buche	1.750	5	5	3	5	4	3	4	29	50.750
BF	BA 13	Feldgehölz Buche	1.400	4	4	4	3	4	4	2	25	35.000
BLT	BB 1	Gebüsche trockenwarmer Sto	9.050	3	2	3	3	3	3	1	18	162.900
VW	AV 3	Feuchtgebüsche heimisch	1.000	4	2	2	3	2	2	3	18	18.000
AB/ RHU	HP 2	rudefilisierte Grünland	4.250	3	2	2	3	3	2	2	17	72.250
WXS	BF 52	Obstbaumbestand	800	1	3	2	3	2	1	3	15	12.000
PH	BB11	verwilderte Schnitthecken	1.100	3	2	3	3	3	3	3	20	22.000
GMF	EB 11	artenreiche Wiese	4.500	3	3	3	3	4	3	3	22	99.000
	EA 31	artenarme Wiese	1.200	2	1	1	3	2	1	2	12	14.400
RHP	HW 5	veg.-arme Flächen gestörter Sto	2.000	1	1	1	2	2	1	1	9	18.000
RH	HP 7	Ruderalflur ohne Gehölze	28.200	2	1	2	3	2	1	1	12	338.400
RH / BLT	HP 7	Ruderalfläche mit beginnender Verbuschung	2.500	3	1	2	3	3	1	1	14	35.000
WZF	BF 41	Nadelbaumpflanzungen	1.000	1	2	2	3	2	1	1	12	12.000
SY	FD 3	Stillgewässer	2.450	5	2	3	2	3	3	2	20	49.000
		Fläche in m² gesamt:	113.650									
Wert Bestand:												1.303.350

Teilbereich 2: Grundstücke Dr. Köhler : Pferdepension

Bestand		Fläche in m²	Natürlichkeit	Wiederherstellbarkeit	Gefährdung	Maturnität	Struktur- Artenvielfalt	Häufigkeit	Vollkommenheit	Gesamtwert	Flächenwert
Code	Biotoptyp										
M-V											
OEL HN 5	Bebauung bestand	550	1	0	0	1	2	0	0	4	2.200
OVP HF 5	veg.-lose Fläche	3.300	0	0	0	0	0	0	0	0	0
WXE BF 33	Baumbestand Esche	1.000	2	4	4	3	2	2	3	20	20.000
PGN HJ 6	Hofgarten	2.950	1	2	1	3	3	1	2	13	38.350
PHX BD 3	Schnitthecke	250	1	2	1	3	2	1	2	12	3.000
	Fläche in m² gesamt:	8.050									
Wert Bestand:											63.350

Teilbereich 3: Grundstücke Gemeinde Lohme

Bestand		Fläche in m²	Natürlichkeit	Wiederherstellbarkeit	Gefährdung	Maturnität	Struktur- Artenvielfalt	Häufigkeit	Vollkommenheit	Gesamtwert	Flächenwert
Code	Biotoptyp										
M-V											
BLT BB1	Gebüsche	500	3	2	3	3	3	3	1	18	9.000
OVP HF 5	veg.-lose Fläche	2.200	1 *1	0	0	0	1	1	0	3	6.600
GIM EA 31	Intensiv-Grünland	4.550	2	1	1	3	2	1	1	11	50.050
RHU HP 7	ruderal. Grünland	630	3	1	2	3	3	1	1	14	8.820
OVP HY 1	Strasse- Wegefläche	690	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BF BF 33	Baumgruppe	130	2	4	4	3	2	2	4	20	2.600
	Fläche in m² gesamt:	8.700									
Wert Bestand:											77.070

*1 : Anpassung des Wertes, da es hier um eine als Parkplatz genutzte Fläche handelt an deren Randbereichen noch schwach ausgebildet Vegetation vorzufinden ist.

Anlage 2

Flächen- und Punktezusammenstellung: Planung innerhalb des untersuchten Bereiches

Teilbereich 1: Grundstücke Zeilbig: Liegenschaft der ehemaligen Kaserne

Planung (GRZ = 0.2 / 0.3)	Code	Fläche	Natürlichkeit	Wiederherstellbarkeit	Gefährdung	Maturität	Struktur- Artenvielfalt	Häufigkeit	Vollkommenheit	Gesamtwert	Flächenwert
Ludwig	M-V	in m²									
OE HN 6	Bebauung GRZ 0.2 max. 0.3	6.575	1	0	0	1	2	0	1	5	32.875
PGZ HJ 5	Ziergärten *1	15.345	2	1	1	1	2	2	1	10	153.450
OE HN 6	Bebauung GRZ 0.3 max 0.45 / Hotel	8.000	1	0	0	1	1	0	1	4	32.000
PPJ HM 1	Außenanlage / Hotel	9.800	1	2	1	2	2	1	1	10	98.000
OV HY	Parken	1.680	1	0	0	0	1	1	1	4	6.720
OV HY	Erschließungsstraße	1.500	1	0	0	0	1	1	1	4	6.000
PZG HM 1	Golfanlage *2	46.500	2	1	1	1	3	1	1	10	465.000
PS HM 2	Grünanlage Wellness *3	8.400	1	4	2	3	3	1	1	15	126.000
SY FD 3	Gewässer Erhalt	2.450	5	2	3	2	3	3	2	20	49.000
WB AA 91	Wald Sicherung	900	5	5	3	5	4	3	4	29	26.100
BF BA 13	Feldgehölz Buche	1.400	4	4	4	3	4	4	2	25	35.000
BBA BF 32	25 Bäume Erhalt x 35 m²	875	2	3	2	3	2	2	1	15	13.125
BBA BF 31	10 Bäume neu 35 m²	350	2	2	2	3	2	2	1	14	4.900
GMF HP 1	Ausgleichsfläche A1 Graukresseflur o. ä.	3.250	3	4	3	3	3	5	1	22	71.500
GMF HP 1	Ausgleichsfläche A3 Graukresseflur o. ä.	3.400	3	4	3	3	3	5	1	22	74.800
EC 32	Ausgleichsfläche A4 Feuchtwiese	2.900	4	4	4	3	3	4	1	23	66.700
GMF EB 11	extensiv Wiese Erhalt	1.550	3	2	4	3	4	3	3	22	34.100
	Fläche in m² gesamt:	113.650									
Wert Planung:											1.295.270

- *1: Anpassung des Wertes bedingt durch die hochwertige Gestaltung und Bepflanzung bzw. durch den positiven Einfluss der Umgebung auf die Fläche
- *2: Anpassung des Wertes bedingt durch die Tatsache das es sich hierbei um keinen Golfplatz im allgemeinen Sinne handelt, sondern um eine Übungsfläche mit stark reduziertem Ausmaß und Aufbau, durch die Lage und Bepflanzung der Fläche handelt es sich nicht mehr um eine strukturalarme Grünfläche.
- *3: Die Grünfläche im „Wellnessbereich“ kann durch den sich im Randbereich befindlichen Altbaubestand als Grünanlage mit Altbaubestand klassifiziert werden.

Anlage 3:**Flächen- und Punktezusammenstellung: Differenz Planung – Bestand**

Bilanz Teilbereich 1:	
Wert Planung	1.295.270
Wert Bestand	1.303.350
Defizit in Punkten	- 8.080

Dies entspricht einer Kompensation der durch die Planung verursachten Eingriffe in natur und Landschaft von 99,4 %. Der Eingriff in diesem Teilbereich ist somit ausgeglichen.

Bilanz Teilbereich 2:	
Wert Planung	65.960
Wert Bestand	63.550
Überschuss in Punkten	+ 2.410

Dies entspricht einer Kompensation der durch die Planung verursachten Eingriffe in natur und Landschaft von 104 %. Der Eingriff in diesem Teilbereich ist somit ausgeglichen.

Bilanz Teilbereich 3:	
Wert Planung	16.100
Wert Bestand	77.070
Defizit in Punkten	- 60.970

Dies entspricht einer Kompensation der durch die Planung verursachten Eingriffe in natur und Landschaft von 21 %. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 79 % das auf externen Flächen auszugleichen ist.

Da keine Vollkompensation im Plangebiet erreicht werden kann und das entstandene Kompensationsdefizit auf Flächen der Gemeinde Lohme entsteht, werden im Rahmen eines gemeindlichen Ausgleichskonzeptes geeignete Maßnahmenflächen zur Verfügung gestellt.

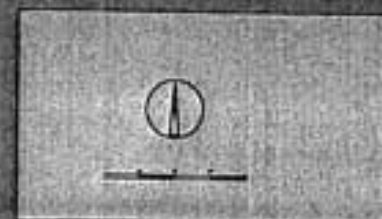
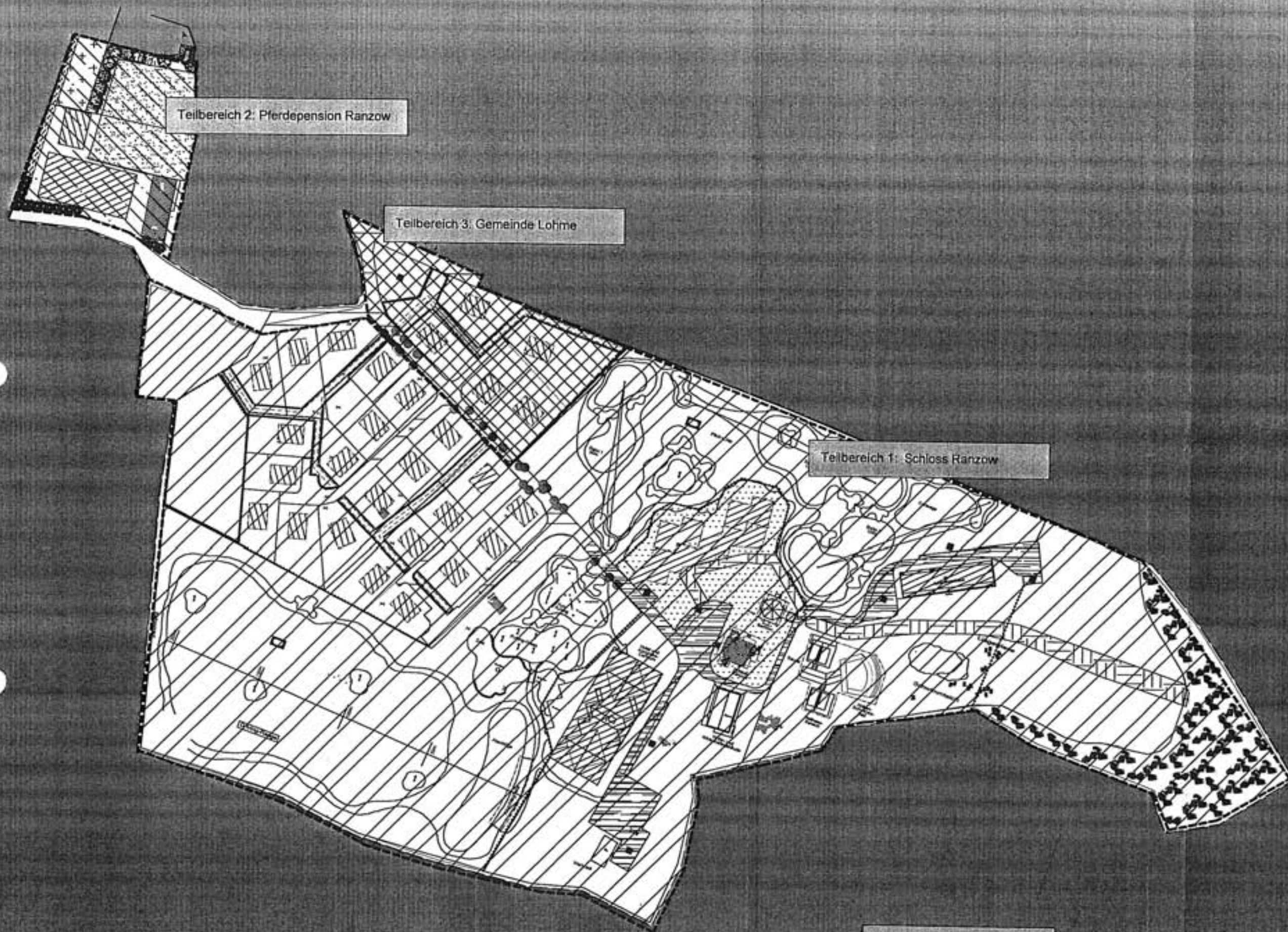
Anlage 4

Flächen- und Punktezusammenstellung: Externer Ausgleich

Grundstück :												
Bestand												
Code	Ludwig	Biotoptyp	Fläche in m²	Natürlichkeit	Wiederher- stellbarkeit	Gefährdung	Reife	Struktur- Artenvielfalt	Häufigkeit	Vollkommenheit	Gesamtwert	
M-V											Flächenwert	
AC	HA 0	Acker	6.000	1	1	1	1	1	1	7	42.000	
AB0	HA 2	Acker Brachfläche	3.700	2	1	4	1	3	2	14	51.800	
			Fläche in m² gesamt:									
			Wert Bestand:									93.800

Grundstück:												
Planung			Fläche in m²	Natürlichkeit	Wiederher- stellbarkeit	Gefährdung	Maturnität	Struktur- Artenvielfalt	Häufigkeit	Vollkommenheit	Gesamtwert	Flächenwert
Code M-V	Ludwig	Biotoptyp										
WB	AA 91	Buchenaufforstung	4.000	5	5	3	5	2 *1	4	1 *1	25	100.000
WRR	BB 1	Anlage Waldrand- gesellschaft	2.000	3	2	3	3	2 *1	3	1 *1	17	34.000
RHU / BLT	HP0	Förderung der Brachentwicklung	3.700	2	1	4	1	3	2	1	14	51.800
		Fläche in m² gesamt:	9.700									
Wert Planung:												185.800

*1 : Anpassung der Wertfaktoren Struktur- / Artenvielfalt sowie Vollkommenheit, da durch die Neuanlage der Biotope diese Werte sich erst zu einem späteren Zeitpunkt zu Ihrem vollem Wert entwickeln.



KARTE III 01/4

Golfakademie Schloss Ranzow
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

AUFTRAGSBEREICH	
PLANUNG	ISR STADT + RAUM Hauptstraße 10 42701 Essen www.isr-stadt.de
PROJEKT	
PLAN	Bestandssituation M 1:1
Alle Informationen dieses Plans sind durch die Stadtverwaltung Ranzow bestätigt worden. Für die Richtigkeit der Daten ist die Stadtverwaltung Ranzow verantwortlich.	
NAME RAUM	ISR STADT + RAUM RAUM PLANUNG UND ENTWURF

Kataster v. Vorpommern Rügen
 Arkonstraße 6 • D 18211
 18520 Dargitz

Gemarkung Poissow
 Flur 1

Acker

Weg

Brache

Flur 1

Wald (NLP Jasmund)

KARTE IV

01/40

1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		

Golfakademie Schloss Ranzow
 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

KARTENZEICHEN	Zweig Wohngebäude
PLANUNG	ISR STADT + RAUM
PHASE	Bestandplan externer Ausblick
PLAN	

Alle Urheberrechte dieser Pläne sind dementsprechend vorbehalten. Vervielfältigung oder Verbreitung ist ohne schriftliche Genehmigung des Architekten / Stadtplaners.

Net. Nr. 10.000

ISR
 STADT + RAUM

RAUM
 PLANUNG

Net. Nr. 10.000

gummi, 100



Compass
 Flur
 Maßstab
 Datum/Modell, Datum

Kataster v. Vermessungamt Rügen
Ankenstraße 6 • D 18113
18520 Gergen

Aufforstung mit
standortgerechten,
heimischen Arten

Sicherung und Förderung
des Brachestadium

KARTE V

01/40

1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		

Golfakademie Schloss Ranzow Landschaftspflegerischer Fachbeitrag		
AUFTRAGGEBER	Zehlig Wohnungsbau Seestraße 17 18520 Gergen	
PLANUNG	ISR STADT + RAUM Hauptstraße 18 18520 Gergen www.isr-stadt.de Tel. : 0 23 25-34 44 00 Fax : 0 23 25-34 44 01 e-mail: raum@isr-stadt.de	
PROJEKT	Maßnahmenplan extensiver Ausgleich	
PLAN		
Alle Urheberrechte dieses Planes und dessen Inhalt werden vorbehalten. Vervielfältigung Herausgabe der Daten ist nur zur Beauftragung des Auftraggebers / Auftraggebers		
Plan Nr.	01/40	

ISR
INNOVATIVE
STADT +
RAUM
PLANUNG
GmbH & Co. KG

Curriculum
Plan
Maßstab
Schriftgröße: 8,5 x 11,5

urg
rethone