

Begründung der Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 01 in Samtens, " Sport- und Freizeitzentrum "

1. Allgemeines

Die Firma " Rügen - Tiet un Wiel " Dr. Angermann KG, Samtens, beabsichtigt im Gebiet des B- Planes No. 2 " Gewerbegebiet an der B 96 - Plüggentiner Straße ", Gemeinde Samtens ein Sport- und Freizeitzentrum zu errichten.

2. Ziel und Zwecke der Satzung

Die Gemeinde Samtens hat zur Aufstellung des V/E-Planes in Samtens eine Satzung erlassen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde zu gewährleisten.

Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des oben genannten Vorhabens, sowie für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen geschaffen werden.

Der V/E-Plan wird in einen bereits aufgestellten B- Plan gelegt, um eine schnellstmögliche Realisierung des Vorhabens zu erreichen (aufgrund des § 246a Abs 1 Satz 1 Nr 1 u. 4 BauGB in Verbindung mit § 7 des Wohnbauerleichterungsgesetzes).

3. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Plüggentin. Es ist über die B 96 direkt und indirekt über die Ortsdurchfahrt Samtens zu erreichen. Das Plangebiet ist umgeben von einer Ackerlandschaft, wie es typisch für Südwest Rügen ist.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2 Hektar.

4. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am Ende des bereits von der Gemeinde aufgelegten B-Plans. Zum Norden hin ist das Gelände abschüssig.

Das Gebiet besteht vorwiegend aus Wiesenfläche.

Nordwestlich befindet sich im Anschluß an das Plangebiet ein Grünland mit Baumbewuchs.

Nordöstlich schließt sich die Ackerlandschaft an, im Süden befinden sich Firmenstandorte.

Südwestlich befindet sich ein altes bewohntes Gutshaus.

5. Geplante Bebauung

Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um die Errichtung eines Sport- und Freizeitentrums.

Entstehen wird eine Eishalle. Daneben werden in zwei Hallen Tennis, Squash, Badminton und Bowling untergebracht. Diese Hallen werden durch einen Verbinder der Bevölkerung zugänglich gemacht. In diesem Verbinder sind Fitnessanlagen, Sauna, Solarium, sanitäre Anlagen, Unterbringungsmöglichkeiten für Gastportler, Betreiber geschäfts- und wohnraum, Gastronomieeinrichtungen und Technikräume untergebracht.

Die Hallen werden als Stützenkonstruktion mit freiliegenden Holzbindern erstellt und Sandwichelementen verkleidet. Der Verbinder wird monolithisch errichtet. Dabei wird der rügentypischen Architektur Rechnung getragen und ein Materialmix zwischen verschiedenen Werkstoffen angewandt.

Die jeweiligen Hallen für Ballsport und Eislauf werden als Satteldachkonstruktion ausgeführt, der Verbinder ist eine Flachdachkonstruktion.

Dabei wird die Traufhöhe der Hallen für maximal 8,00 m festgelegt, die Firsthöhe des Verbinders wird 12,00 m nicht überschreiten. Das Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen gegenüber den Baugrenzen soll auf die Maximallänge von 1/10 der Gesamtlänge oder -breite beschränkt sein.

Da das Sport- und Freizeitzentrum den Betreibern Wohnraum für ca. 9 Personen bietet, sowie eine Möglichkeit zur Unterbringung von 16 Gastportlern für Mannschaftsspiele oder Turniere bietet, sind gegenüber dem bestehenden Gewerbebetrieb in südlicher Richtung passive Emissionsschutzmaßnahmen zu treffen. Dabei finden Schallschutzfenster, 3-fach verglast, ihren Einsatz. Mit der Schaffung eines Grüngürtels, Baumpflanzungen in Richtung Gewerbebetrieb, wird weiterhin ein wirksamer passiver Emissionsschutz entstehen.

6. Auswirkungen der Baumaßnahme

Die Durchführung des Vorhabens ist im öffentlichen Sinne als erforderlich anzusehen.

Nach Baufertigstellung wird das Sport- und Freizeitzentrum (von Bergen kommend) von der B 96 aus nur unwesentlich zu sehen sein. Es stellt somit gestalterisch keinen Fremdkörper dar. Bedingt durch die Konstruktion ordnet es sich vollständig den in der Umgebung vorhandenen Bestand ein. Die geplante Bebauung stellt keinen wesentlichen Eingriff in die Natur und Umwelt dar. Die vorhandenen negativen Auswirkungen werden durch eine Begrünung gemäß der Festsetzungen des Grünordnungsplanes im Anhang kompensiert.

Die dort vereinbarten zusätzlichen Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag zum V/E-Plan zwischen der Gemeinde und dem Investor festgeschrieben und im Teil B des V/E-Planes verankert.

Durch die geplante Errichtung und Betreibung werden 15 Arbeitsplätze geschaffen. Es kommt in der Tourismuswirtschaft darauf an, die landschaftlich attraktiven und kulturellen Besonderheiten der Insel zu erhalten sowie die historische Funktion als Erholungsgebiet verstärkt in den Vordergrund zu stellen. Dabei kommt besonders dem Ausbau einer spezifischen Infrastruktur vor allen in der Vor- und Nachsaison besonderer Bedeutung zu.

Durch den Bau des Sport- und Freizeitzentrums wird eine Einrichtung geschaffen, die den südrügischen Raum um einen weiteren Anziehungspunkt bereichern wird. Als Haupteinzugsbereich kommt der südliche Teil der Insel Rügen in Betracht.

Eine Besucherzahl von 200 Personen für Spiel und Sport wird für die Hauptauslastungszeit angenommen. In der Tennishalle kann ein maximales gleichzeitiges Besucheraufkommen von 12 Spielern, analog Squash mit 8 Spielern und Badminton von 12 Spielern angesetzt werden. Für die Eishalle wird mit 120 Personen gleichzeitig gerechnet, die Differenz von 48 weiteren Sportlern verteilt sich auf die anderen Bereiche wie Gastronomie, Fitness, Kegeln, Sauna und Solarium.

7. Einordnung in das städtebauliche Gesamtkonzept

Samtens hat als Zentralort im südlichen Rügen, direkt an der B 96 gelegen, eine wichtige Funktion einzunehmen. Das Sport- und Freizeitzentrum ist in Verbindung mit der Schaffung von Infrastrukturmaßnahmen im Tourismusbereich und als saisonverlängernde Einrichtung zu sehen. Rund um Samtens herum gibt es zahlreiche Bettenkapazitäten mit steigender Tendenz, als Ausgleich zur Bäderküste fügt sich die Errichtung eines Sport- und Freizeitzentrums gut ein. Das Zentrum ist deshalb nur in Verbindung mit der Entwicklung der gesamten Gemeinde, Südrügens und Rügens allgemein zu betrachten.

Haupteinzugsbereich bleibt der Süden und Südwesten der Insel Rügen. Als Pendant zu später entstehenden Einrichtungen an der Bäderküste und Bergen wird dabei der Ort Samtens als favorisiert angesehen. Allein durch seine günstige Verkehrslage und bereits vorhandene nutzbare Bebauungsflächen innerhalb des Ortes wurde er gewählt.

Als Potential für eine ganzjährige gute Auslastung wird auf ein Bevölkerungsaufkommen von ca. 23.000 Einwohnern, die im Haupteinzugsbereich angesiedelt sind, zurückgegriffen.

Nach einschlägiger Literatur und Erfahrungen aus dem westlichen Teil Deutschlands wurde dieser Komplex auf ein Potential von 20.000 Einwohner ausgelegt, wobei die Fitness- und Saunaflächen um ein vielfaches kleiner gewählt wurden.

Hauptanliegen dieser Einrichtung soll jedoch die Verlängerung der Saison für die Urlauber sein. Gleichzeitig als Schlechtwettervariante kann dieser Komplex helfen, die Urlaubsdomizile, Landgasthöfe und Ferienwohnungen in diesem Teil Rügens länger als vier Monate auszulasten.

Als weiteres Potential kann so ein Teil der 800.000 Besucher jährlich gerechnet werden. Auch im südlichen Bereich Rügens ist eine Verbesserung und modeste Erweiterung der Übernachtungskapazitäten geplant. Daher sind schon im Vorfeld viele Kooperationen mit bestehenden Klein- und Großurlauberzentren vereinbart worden. Damit dient das Vorhaben vor allem dem Nahbereich des ländlichen Zentralortes Samtens einschließlich einer saisonverlängernden Urlauberversorgung.

Dieses Freizeitzentrum soll vor allem auch die Gruppe der Jugendlichen ansprechen. Eine Verbindung mit der geplanten Jugend-Umwelt-Schule auf Ummanz ist denkbar.

Ganz besonders vorrangig ist auf Rügen die Schaffung von wetterunabhängigen Sport- und Freizeitangeboten. Bislang existiert noch kein Sportzentrum der vorgesehenen Art.

8. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist auf 0,6 festgelegt.

Dabei nimmt der Gebäudekomplex eine Grundfläche von ca. 6200m² und die Parkflächen, Wege und Nebenflächen eine Fläche von ca. 2350m² ein. Der öffentliche Anlagenteil beträgt ca. 3230 m². Damit ergibt sich das tatsächliche Maß der Überbauung von ca. 0,58.

Die Bauweise ist als geschlossen ausgewiesen.

Gebäude mit Satteldach und Flachdach sind zulässig.

9. Erschließung

9.1 Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Erschließung ist durch eine Anbindung an die B 96 gegeben, eine indirekte Anbindung erfolgt über die Ortsdurchfahrt Samtens. Die direkte Anbindung wird ordnungsgemäß ausgeführt werden als Fahrstraße. Die indirekte Anbindung besteht bereits als unbefestigter Weg und wird ebenfalls zur Fahrstraße ausgebaut.

Ausgehend von einer max. Besucherzahl von 200 Personen für den Sportbereich entstehen 14 Stellplätze. Dazu sind 55 Stellplätze durch die entstehende Hallenfläche vorgesehen.

Für die Gastronomie mit 80 Plätzen entstehen 20 Stellplätze, für die Unterkünfte insgesamt 9 Stellplätze.

Die sich daraus ergebene Summe von 98 Plätzen wird auf 102 Stellplätze ausgebaut, um Reserven zu schaffen.

9.2 Wasserversorgung und Abwasser

Die Wasserversorgung und Abwasserversorgung im Plangebiet ist gegeben.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen.

Der Wasserbedarf ergibt sich nach dem Berechnungsschema in vorhandenen B-Plan:

Besucheraufkommen mit maximaler Gastportier- und Berteiberbelegung sind 225 Personen, Wasserverbrauch 150 l/d, $225 * 150 \text{ l/d} = 33750 \text{ l/d}$ bei 10 h = $3375 \text{ l/h} = 0,9375 \text{ l/s}$.

Bei angesetzten Verlusten von 8% ergibt sich der Wasserbedarf auf 1,012 l/s.

Die bereits konzipierte Trinkwasserleitung DN 100 ist in der Lage, den Wasserbedarf zu decken.

9.3 Telekom

Die fernmeldetechnische Erschließung wird mit der Telekom, Fernmeldeamt Rostock vertraglich gesichert. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, daß der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Telekom Rostock so früh wie möglich schriftlich angezeigt wird.

9.4 Elektroversorgung

Die Elektroversorgung erfolgt durch die HEVAG-Aktiengesellschaft Rostock, Betriebsstelle Rügen.

9.5 Erdgasversorgung

Die Erdgasversorgung erfolgt durch die EWE Aktiengesellschaft, Betriebsstelle Rügen.

9.6 Regenentwässerung

Das Regenwasser wird auf dem Gelände des V/E-Planes versickert. Durch die Überbauung der Fläche im Geltungsbereich, zusätzlich im Vergleich zum bestehenden B-Plan, werden zum Abfangen des überschüssigen Regenwassers zwei zusätzliche Sickergräben und ein zentraler Naturteich angeordnet.

Das anfallende Regenwasser von maximal 250 m³ (15 min Dauerregen) wird über Rinnenanlagen von den Dächern gesammelt und über unterirdische Kanäle in die Sickergräben mit Teich geleitet. Der Teich zum Auffangen dieser Wassermengen wird ein Durchmesser von 10 m haben, mit einem Fassungsvermögen von 135 m³, die dazugehörigen Sickergräben sind in der Lage nochmal 175 m³ Regenwasser aufzunehmen. Straßen, Plätze und Wege werden mit entsprechenden Gefälle zum zentralen Auffangbereich versehen.

10. Grünplanerische Maßnahmen

Ein Grünordnungsplan zum V/E-Plan ist beigelegt. Die Ergebnisse werden in den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des V/E-Planes übernommen. Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag mit der Gemeinde festgehalten.

11. Ablauf

Die geplante Maßnahme soll in zwei Abschnitten durchgeführt werden. In der ersten Phase erfolgt die Erschließung des gesamten B-Plangebietes, in dem auch der V/E-Plan seinen Bestand hat. Diese Maßnahme sollte bis Mitte 1996 durchgeführt werden, abhängig von der Gesamterschließung.

In der zweiten Phase erfolgt die komplette Errichtung des Sport- und Freizeitentrums. Das Zentrum wird bis Ende 1997 errichtet werden.

12. Geschätzte Kosten

Die Gesamtinvestitionskosten für das Sport- und Freizeitzentrum betragen ca. 15 Millionen DM. Die Erschließung wird dabei den Betrag von 1,75 Millionen ausmachen.

Landkreis
Samtens, den 10.10.95



GRÜNDUNGSPLAN

zum Vorhaben- und Erschließungsplan "Rügen - Tiet un Wiel"
der Dr. Angermann KG Samtens

Errichtung eines Sport- und Freizeitzentrums
im Gebiet des B-Planes Nr. 2 "Gewerbegebiet an der B 96 -
Plüggentiner Straße"

in der Gemeinde Samtens / Insel Rügen

INHALTSVERZEICHNIS

1. Einführung
2. Gesetzliche Grundlagen für die Regelung von Eingriffen in Natur und Landschaft
3. Bestandsanalyse
 - 3.1. Naturräumliche Gegebenheiten
 - 3.2. Biotoptypen / Flora, Fauna und Lebensräume
4. Darstellung von potentiellen Eingriffen und Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft
 - 4.1. Naturhaushalt
 - 4.2. Landschaftsbild
5. Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zum Ersatz
 - 5.1. Methodik der Ermittlung des Umfanges der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
 - 5.2. Vorgesehene Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
6. Zusammenfassung

1. Einführung

Die Firma "Rügen - Tiet un Wiel" Dr. Angermann KG Samtens plant im Gebiet des B-Planes Nr. 2 "Gewerbegebiet an der B 96 - Plüggentiner Straße" in der Gemeinde Samtens auf der Insel Rügen im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern ein Sport- und Freizeitzentrum zu errichten (vgl. Karte Nr. 1 und 2).

Das ca. 2 ha große Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Plüggentin. Nach Realisierung des B-Planes "Gewerbegebiet an der B 96 - Plüggentiner Straße" ist es sowohl über die B 96 als auch über die Ortslage Samtens zu erreichen.

Das gesamte Gebiet nördlich Samtens ist durch großflächige, vorwiegend ackerbauliche landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Eingestreut in diese landwirtschaftlichen Flächen sind Wälder und Sölle.

Der Standort des Sport- und Freizeitzentrums besteht vorwiegend aus Wiesenflächen, innerhalb derer sich 2 Altlastflächen mit Müll, Strauchwerk u.ä. befinden. Die Wiesen dienen der Weideviehhaltung bzw. werden landwirtschaftlich genutzt.

Nordwestlich des geplanten Standortes befindet sich ein Erlenbruch und westlich ein Laubmischwald, südlich befindet sich die Plüggentiner Straße mit vorwiegend eingeschossiger Einzelhausbebauung und südöstlich das vorhandene Gewerbegebiet, nordöstlich und östlich Ackerflächen.

Die Realisierung des Bauvorhabens stellt einen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Den Anforderungen von Natur und Landschaft muß im Abwägungsprozeß entsprechend ihrer landschaftsökologischen Wertigkeit Rechnung getragen werden. Gemäß § 8 Absatz 2 Bundesnaturschutzgesetz sind 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.

Dementsprechend wird parallel zur Planung des Bauvorhabens ein Grünordnungsplan erstellt, der alle notwendigen landschaftspflegerischen Maßnahmen zur Eingriffsregelung enthält und dessen Ergebnisse in den textlichen Teil B des Vorhaben- und Erschließungsplanes einzuarbeiten sind.

2. Gesetzliche Grundlagen für die Regelung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Als Rechtsgrundlage für das geplante Bauvorhaben gelten das Naturschutzgesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern (LNatSchG M-V) in der Fassung vom 10.1.1992 und das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.3.1987.

Die Gültigkeit des Bundesnaturschutzgesetzes leitet sich dabei allgemein aus dem § 4 Satz 3 BNatSchG ab und speziell für das Land Mecklenburg - Vorpommern aus den §§ 1 (4) und 13 des Gesetzes zum Naturschutz im Land Mecklenburg - Vorpommern (LNatSchG M-V).

Für das Land Mecklenburg-Vorpommern gilt, daß die Maßnahmen, die keiner Genehmigungspflicht durch andere Behörden unterliegen, einer Genehmigung durch die Naturschutzbehörde bedürfen.

EINGRIFFSREGELUNG

Gesetzliche Vorgaben für die Regelung von Eingriffen in Natur und Landschaft und die damit verbundenen Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zum Ersatz liefern § 1 ff. LNatSchG M-V.

Bezogen auf den vorliegenden Fall des Sport- und Freizeitzentrums in Samtens lassen sich aus dem LNatSchG M-V bezüglich der Frage nach dem Eingriffstatbestand folgende Feststellungen treffen:

" Eingriffe ... im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen ..., welche die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können " (§ 1 (1) LNatSchG M-V).

Lassen sich Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes 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 erhebliches Maß reduziert werden können.

Im LNatSchG M-V wird unter Ausgleich gemäß § 1 (3) die Wiederherstellung beeinträchtigter Funktionen und Werte an Ort und Stelle verstanden.

Ist der Ausgleich nicht möglich oder sind Beeinträchtigungen durch Ausgleichsmaßnahmen nicht ausreichend ausgleichbar, so sind gemäß § 1 (3) Satz 1 LNatSchG M-V zusätzlich Ersatzmaßnahmen im engeren Sinne zu leisten, indem "die beeinträchtigten Funktionen

oder Werte des Naturhaushaltes an anderer Stelle in dem betroffenen Raum wiederherzustellen oder möglichst ähnlich oder gleichwertig zu ersetzen" sind.

Sind Ersatzmaßnahmen im engeren Sinne "rechtlich oder tatsächlich" nicht möglich, so sieht der § 1 (3) Satz 2 LNatSchG M-V vor, daß der Verursacher des Eingriffes "den Geldbetrag, der für Ersatzmaßnahmen erforderlich gewesen wäre, an das Land zu zahlen" hat. Der Betrag, der vor Beginn des Eingriffes zu entrichten ist, wird für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im betroffenen Raum allgemein verwendet (§ 1 (3) Sätze 3 und 4 LNatSchG M-V) und kann als Ersatzmaßnahme im weiteren Sinn verstanden werden.

Grundsätzlich sollte im Sinne des Naturschutzgesetzes stets die Vermeidung von Eingriffen Vorrang vor Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen - die im rechtlichen Sinne auf eine gleichwertige Kompensation der beeinträchtigten Funktionen mit einer möglichst umfassenden Restitution abzielen - den Vorrang vor Ersatzmaßnahmen haben. Diese stellen in der Abstufung das letzte Instrument zur Schadensbegrenzung in der Natur und Landschaft dar.

Bei der Festsetzung von Ersatzmaßnahmen ist bereits davon auszugehen, daß ein Verlust von Werten und Funktionen nicht zu verhindern und ein Ausgleich für die meisten Eingriffsbereiche nicht möglich sein wird.

3. Bestandsanalyse

Die folgende Bestandsanalyse beruht auf Erhebungen (Kartierung der Biotoptypen im Oktober 1992), die aus dem Landespflegerischen Begleitplan zum Gewerbegebiet Samtens übernommen wurden.

Es werden sowohl die naturräumlichen Gegebenheiten dargestellt als auch die im Planungsgebiet vorkommenden Biotoptypen und Einzuelelemente beschrieben und bewertet. Die "Bestandskarte" (Karte Nr. 3) gibt einen genauen Überblick über deren Verteilung.

3.1. Naturräumliche Gegebenheiten

NATURRÄUMLICHE GLIEDERUNG

Die Insel Rügen ist zwei naturräumlichen Haupteinheiten, nämlich einerseits dem Mecklenburgisch-Vorpommerschen Küstengebiet (Nr. 71 in: Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands; MEYEN und SCHMIDTHUESEN, Bonn 1955) und andererseits dem Nordost-Mecklenburgischen Flachland (Nr. 72 ebd.) zuzuordnen.

Die Gemeinde Samtens liegt im Bereich der naturräumlichen Haupteinheit des Nordost-Mecklenburgischen Flachlandes, das sich mit flachwelligen, seltener hügeligen Grundmoränenflächen mit mehr oder weniger eingesenkten Tälern zwischen dem nördlicher gelegenen Küstensaum (siehe Haupteinheit Nr. 71 Mecklenburgisch-Vorpommersches Küstengebiet) und der südlich gelegenen Mecklenburger Seenplatte erstreckt.

Der nördlichste Teil dieser Einheit reicht dabei - zwar getrennt durch den Strelasund - bis in den südlichen und westlichen Bereich der Insel Rügen und erfährt dort eine deutliche Trennung von der erwähnten Haupteinheit Nr. 71 durch das reliefstärkere Hochrügen (siehe Karte Nr. 1).

Von seinem Charakter her ist dieser südliche und westliche Teil der Insel Rügen - zukünftig als Inneres Flach- und Hügelland bezeichnet - zwar dem Nordost-Mecklenburgischen Flachland zuzuordnen, besitzt jedoch durch die Insellage seinen eigenen Charakter und stellt damit eine Untereinheit der Haupteinheit Nr. 72 Nordost-Mecklenburgisches Flachland dar.

Das Innere Flach- und Hügelland Rügens trägt dabei die Nr. 720 in der naturräumlichen Gliederung Deutschlands (MEYEN und SCHMIDT-HUESEN, Bonn 1955).

GEOLOGIE

Der Untergrund des Inneren Flach- und Hügellandes von Rügen besteht aus Ablagerungen der Formation der Kreidezeit - genauer des Unterabschnittes des Senon - und wurde vor circa 100 - 70 Millionen Jahren gebildet.

Tektonische Störungen dieser Schicht sind ein Grund für die wellige Gestaltung des Reliefs, insbesondere dort, wo eine deutliche Streichrichtung der Schwellen und Mulden mit geringer Breitenausdehnung in Nordwest-Südost-Richtung festzustellen ist. Überlagert wird diese Schicht von einer pleistozänen Deckschicht (Entstehungszeit zwischen circa 1,5 Millionen - 160.000 Jahren v. u. Z.) mit einer zwischen 30 - 50 m schwankenden Mächtigkeit.

Diese pleistozäne - also eiszeitliche - Grundmoränendecke entstand aus Gesteinsschutt, der von den von Nord nach Süd vordringenden Eismassen mitgeführt und unter dem Eis zu Kies, Sand und Geschiebemergel zerrieben wurde. Sie erfuhr bis zur und in der letzten Eiszeit (Weichselvorstoß in der zwischen 70.000 - 10.000 v. u. Z.) keine wesentlichen eiszeitlichen Veränderungen mehr und blieb nach dem Rückzug des Eises zurück.

Folglich stellt sich die Landschaft als eine weitgehend morphologisch eintönig wirkende Fläche (Grundmoränenfläche) dar, die neben den bereits beschriebenen Schwellen (auch Grimmen genannt) und Mulden (auch als Demminen bezeichnet) lediglich durch einzelne Höhenrücken und Hügelzonen gegliedert wird, deren Entstehung auf geringfügige eiszeitliche Vorstöße zurückführbar ist und die somit ehemalige Eisrandlagen markieren.

Das so entstandene Relief hat dabei durchschnittliche Höhen von 10 - 25 m. Die in den Vereisungsphasen entstandenen Schmelzwasserbahnen bilden vorwiegend das Talsystem der Naturraumeinheit, welches z.T. nur wenige Meter über dem Meeresspiegel liegt. Die Talräume sind dabei für die heutigen hydrographischen Verhältnisse - meist werden sie nur von kleinen Bächen und Flüssen durchzogen - überdimensioniert und sind heute durch Vermoorungen und Auffüllungen, die seit dem Holozän (d.h. seit circa 10.000 v.u.Z.) stattfinden, gekennzeichnet.

BODEN

Die wesentlichen Bodenarten ergeben sich aus den prägenden Sedimenten des Pleistozäns und Holozäns. Es handelt sich um sandige Geschiebelehme, Sande verschiedenster Ausbildung, Wiesenkalk und Torf.

Auf einem solchen Ausgangsmaterial sind Bodentypen wie Parabraunerde und Braunerde typisch. Niederungen sind geprägt durch organische Naßböden (Flachmoorboden). Die Ackerzahlen schwanken auf diesen Böden zwischen 30 und 50, d.h. es handelt sich um mäßige bis gute Böden.

WASSERHAUSHALT

Die mittlere Grundwasserüberdeckung im Planungsgebiet beträgt ca. 1,50 - 1,80 m. Eine zweite grundwasserführende Schicht kann entsprechend den allgemeinden Aussagen über den Untersuchungsraum bei ca. 3,00 m angenommen werden. Aufgrund der ausreichenden Überdeckung des Grundwassers durch Böden mit einer relativ hohen Filterkapazität ist nur eine mäßige Beeinträchtigungsempfindlichkeit des Grundwassers zu erwarten.

Zu den Oberflächengewässern läßt sich allgemein festhalten, daß sie im Bereich der Gemeinde Samtens ebenso wie im übrigen Naturraum aus kleineren Fließgewässern, die zentrifugal in die umliegenden Boddengewässer entwässern, bestehen. Sie weisen geringe jahreszeitliche Schwankungen auf. Zu erwähnen sind ebenfalls vorkommende Toteislöcher, sogenannte Sölle. Sämtliche Oberflächengewässer Rügens stellen wertvolle Lebensräume für die Pflanzen- und Tierwelt dar, insbesondere für die Avifauna der Insel.

KLIMA

Die Insel Rügen liegt großräumig gesehen im Bereich des gemäßigten Klimas Mitteleuropas und zwar genauer beschrieben im Bereich des Ostseeküsten-Klimas.

Bedingt durch die östliche Lage der Insel (13° 20 min. Ost / 54° 20 min. Nord) lassen sich bezogen auf den Jahresnag und das Jahresmittel der Temperaturen bereits schwach kontinentale Einflüsse erkennen. Die Niederschlagsmenge von rund 600 mm jährlich ist jedoch für eine eindeutige Zuordnung Rügens zum kontinentalen Klima noch zu hoch.

Die Januartemperatur bei durchschnittlich 0° C und die Julitemperatur bei durchschnittlich 17° C liegen unter den durchschnittlichen Temperaturen für den mecklenburgischen Raum, was seine Ursache in der Insellage Rügens hat.

Bei 215 Tagen mit einer Temperatur um +5° C auf Rügen im Vergleich zu 220 Tagen im übrigen Mecklenburg-Vorpommern ist die Vegetationsperiode auf der Insel Rügen deutlich kürzer. Die vorherrschende Windrichtung ist West - Südwest.

3.2. Biotoptypen / Flora, Fauna und Lebensräume

- Flora

Im Folgenden werden die Biotoptypen des Bestandsplanes Nr. 3 aus dem Landespflegerischen Begleitplan zum Gewerbegebiet Samtens an der B 96-Plüggentiner Str. dargestellt. Das VE-Plangebiet zum Sport- und Freizeitzentrum befindet sich im Biotoptyp V.

"-Intensiv bewirtschaftete Landwirtschaftsflächen (Biotoptyp I)

Im östliche Teil des geplanten Gewerbegebietes sowie nördlich davon befinden sich ausgedehnte Landwirtschaftsflächen. Auf Grund der intensiven Nutzung (Düngung, Pestizideintrag, Bewirtschaftung mit Großmaschinen) handelt es sich um floristisch und faunistisch äußerst artenarme Gebiete mit hohem Beeinträchtigungsgrad von Boden und Wasser.

- Ackersoll (Biotoptyp II)

Im nördlichen Bereich des Planungsgebietes, innerhalb des Biotoptypes I (intensiv bewirtschaftete Landwirtschaftsfläche), befindet sich ein Ackersoll.

Sölle sind im mecklenburgisch-vorpommerschen Sprachgebrauch Hohlformen verschiedener Art und Größe, meist Wasser führend, die im Ackerland, weniger häufig im Grünland liegen. Charakteristisch ist ein umlaufender Steilrand, der durch das Umpflügen entstanden ist. Zum Teil handelt es sich um Toteishohlformen aus der letzten Inlandvereisung. Ein anderer Teil ist jüngerer Datums, entweder künstlich angelegt (Mergelgruben, Viehtränken, Flachsrösten, Schafwäschen, Torfstiche u.a.) oder im Zuge der Ackernutzung in Bodensenken unabsichtlich erzeugt. Ihre Unterscheidung nur nach dem Aussehen ist vielfach nicht einfach.

Als gesetzlich geschütztes Biotop (LNatSchG M-V) ist jede mindestens zeitweise im Jahr wasserführende Hohlform mit umlaufender Steilkante von mindestens 25 qm Größe anzusehen, die ihre Entstehung nicht jüngster Bodenentnahme verdankt

Folgende Arten sind in diesem Ackersoll zu finden:

Rubus spec., Lycopus europaeus, Phalaris arundinacea, Solanum dulcamara, Urtica dioica, Rumex spec., Typha spec., Cirsium arvense, Eleocharis spec. u.a.

Durch intensive Nutzung der angrenzenden Landwirtschaftsflächen (Eutrophierung) und Stallmistlagerungen am Rand des Ackersolls ist die Pflanzendecke relativ artenarm und es finden sich nur allgemein verbreitete und nicht in der Roten Liste aufgeführte Arten

- Standorte an Oberflächengewässern
(Biotoptyp III)

Im östlichen Teil des Planungsgebietes befindet sich ein Graben mit folgendem Artenspektrum:.
Epilobium hirsutum, Juncus effusus, Cirsium arvense, Typha latifolia, Mentha aquatica, Phragmites australis, Potentilla anserina, Potentilla reptans u.a.

- Eichenaufforstung
(Biotoptyp IV)

Im östlichen Teil des Planungsgebietes befindet sich eine 20 - 40 cm hohe Eichenaufforstung verschiedener Quercus-Arten.
In der Krautschicht befinden sich folgende Arten:
Achillea millefolium, Rumex spec., Plantago lanceolata, Tanacetum vulgare, Cirsium arvense, Artemisia vulgaris u.a.

Westlich des geplanten Gewerbegebietes befindet sich eine Eichenaufforstung aus circa 15 Jahre alten und 3 - 5 m hohen Quercus robur. Der Unterwuchs zeigt sich zur Zeit noch artenarm.

- Mittlere nicht direkt vom Grundwasser beeinflusste Bereiche
(Biotoptyp V)

Im westlichen Teil des geplanten Gewerbegebietes befindet sich eine relativ artenarme Glatthaferwiese (Arrhenatherion), die teilweise landwirtschaftlich genutzt und z.T. beweidet wird.
Hier treten folgende Arten auf:

Cirsium arvense, Dactylis glomerata, Elytrigia repens, Arctium lappa, Urtica dioica (Eutrophierungsanzeiger), Achillea millefolium, Taraxacum officinale u.a.

Im Bereich der Wiese befinden sich zwei Altlaststandorte aus Müll, Strauchwerk u.a.

- Erlenbruch und Grauweidengebüsch
(Biotoptyp VI)

Nordwestlich des geplanten Gewerbegebietes befindet sich ein Erlenbruch (*Alnus glutinosa*), der südöstlich in ein Grauweidengebüsch (*Salix cinerea*) übergeht.

Vorkommende Arten der Baumschicht sind:

Alnus glutinosa, *Fraxinus excelsior*, *Quercus robur*, *Betula pendula*, *Ulmus laevis*

Strauchschicht:

Salix cinerea, *Sambucus nigra*, *Rubus spec.*, *Corylus avellana*,

Krautschicht :

Iris pseudoacorus, *Geranium spec.*, *Urtica dioica* und *Cirsium arvense* (Eutrophierungsanzeiger), *Humulus lupulus*, *Agrimonia eupatoria* u.a.

- Artenreicher, naturnaher Laubmischwald
(Biotoptyp VII)

Westlich des Planungsgebietes befindet sich ein artenreicher, naturnaher Laubmischwald, der pflanzensoziologisch zum Verband Fagion (Buchenwälder) zu zählen ist. Die Baumschicht setzt sich aus Esche, Ahorn, Eiche und teilweise Buche zusammen. Der Bestand mit durchschnittlich 30 m Höhe, einem Stammdurchmesser bis zu 100 cm und einem Alter zwischen 80 und 120 Jahren weist einen dichten Kronenschluß auf.

Strauchschicht: Hier finden sich vor allem *Corylus avellana*, *Crataegus spec.* und *Sambucus nigra*.

Krautschicht : *Galium aparine*, *Hedera helix*, *Geum urbanum*, *Aegopodium podagraria*, *Cirsium oleraceum*, *Anthriscus sylvestris*, *Urtica dioica*, *Polygonatum multiflorum* u.a.

- Lindenallee (v.a. *Tilia platyphyllos*; Sommerlinde)
(Biotoptyp VIII)

150 - 200 jährige Lindenallee mit Stammdurchmesser zwischen 80 und 100 cm. Die Höhe der Bäume liegt zwischen 20 und 30 m. Der Abstand der Bäume untereinander ist unregelmäßig, der Baumzustand erscheint allgemein recht gut und gesund."

- Fauna und Lebensräume

Der Untersuchungsraum für den Bereich des Sport- und Freizeitentrums besteht gemäß der Bestandskartierung aus einem Großökosystem mit entsprechendem Teilsystem.

Diese sind:

- Terrestrisches System

1.) Grünland

Aufgrund der direkten Benachbarung verschiedener Lebensräume (Ackerflächen, Laubmischwald, Erlenbruch und Grauweidengebüsch) erfolgt eine wechselseitige Nutzung durch die Tierarten. Hier

soll nur auf die Avifauna der Wiesenbereiche eingegangen werden.
Brutvögel: Braunkehlchen, Feldlerche, Kuckuck, Schafstelze, Wiesenpieper

Vögel auf Nahrungssuche: Elster, Grünfink, Hänfling, Haussperling, Feldsperling, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Stieglitz, Grauammer, Turmfalke, Kolkrabe, Nebelkrähe

4. Darstellung von potentiellen Eingriffen und Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft

Mit der Realisierung des Baus des Sport- und Freizeitzentrums sind Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden.

Inwieweit diese Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, ist unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen zu beschreiben und zu bewerten.

Durch die Planung bzw. Realisierung des Bauvorhabens werden ca. 2 ha betroffen. Durch die Planstraße werden 2.300 m² und durch den angrenzenden gepflasterten Rad- und Gehweg 930 m² versiegelt. Weitere Versiegelungen erfolgen durch die Anlage eines gepflasterten Parkplatzes (1.536 m²) und sonstige gepflasterte Wege (190 m²).

Die Grundflächenzahl wurde von 0,8 auf 0,6 geändert, d.h. 60% der Fläche kann versiegelt bzw. überbaut werden.

4.1. Naturhaushalt

Mit der Versiegelung von Flächen ist grundsätzlich die Vernichtung von Vegetationsbeständen, die Zerschneidung von Lebensräumen sowie die Beeinträchtigung bzw. Störung des Boden- und Wasserhaushaltes verbunden. Die Funktionen dieser Flächen für den Arten- und Biotopschutz werden durch die Versiegelung erheblich eingeschränkt oder völlig zerstört.

Innerhalb des Planungsgebietes ist die mit der Versiegelung verbundene Beeinträchtigung relativ hoch, da die Grundflächenzahl 0,6 beträgt.

BODEN

Beeinträchtigungen des Bodenhaushaltes erfolgen insbesondere durch den Flächenverbrauch und der damit verbundenen Versiegelung dieser Flächen. Somit gehen diese Flächen als Vegetationsstandorte verloren, der Bodenwasserhaushalt wird auf den versiegelten Flächen stark eingeschränkt, eine natürliche Bodenentwicklung ist unterbunden.

WASSERHAUSHALT

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Das Grundwasser ist aufgrund seiner Überdeckung mit Böden hoher Filterkapazität (Geschiebemergel) gegenüber flächenhaft eindringende Schadstoffe relativ geschützt.

Durch die Baumaßnahme tritt infolge der Versiegelung des Bodens eine veränderte Situation ein. Eine Regenentwässerung ist nicht geplant. Durch Untergrundversickerung soll anfallendes Regenwasser direkt dem Boden wieder zugeführt werden. Innerhalb des Geltungsbereiches des Planes wird ein Naturteich mit Sickergräben zum Auffangen des Regenwassers der Dachflächen angelegt. Hier soll ein wertvolles Biotop entstehen.

EMISSIONEN

Durch die Nutzungsänderung als Sport- und Freizeitzentrum sind Beeinträchtigungen der Qualität des Grundwassers durch den Eintrag von Schadstoffen nicht zu erwarten.

4.2. Landschaftsbild

Im Rahmen der Eingriffsregelung sind auch die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bei Art und Umfang der Kompensationsmaßnahme zu berücksichtigen.

Das Gebiet nördlich Samtens ist durch großflächige, vorwiegend ackerbauliche landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Eingestreut in diese landwirtschaftlichen Flächen sind Wälder und Sölle. Die Eigenart, Vielfalt und Schönheit dieses Bereiches kann als potentiell reizvoll beschrieben werden, sofern die derzeitige Überformung durch die großflächige und intensive Landwirtschaft zurückgenommen würde.

Das geplante Sport- und Freizeitzentrum weist teilweise dreigeschossige Gebäude aus. Durch die Lage in einer Senke mit Höhen von 4,50 m - 8,19 m (das Gelände vor dem Ackersoll innerhalb des B-Plangebietes zum Gewerbegebiet an der B 96 - Plüggentiner Straße weist Höhen von 9,57 m - 11,11 m auf) und durch die angrenzenden Waldflächen verschwindet ein Teil des dreigeschossigen Gebäudes aus der Sicht der B 96 in der Senke.

5. Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zum Ersatz

Im Folgenden wird aufgezeigt, wie Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im einzelnen vermieden oder kompensiert werden können.

5.1. Methodik der Ermittlung des Umfanges der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Grundlage für die im Folgenden aufgeführte Bilanzierung der direkten Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sind die Wertfaktoren, deren Zuordnung zu den einzelnen Flächen in den nachfolgenden Tabellen erfolgt. Die Eingriffsfolgen und die sich durch die Umnutzung der Flächen ergebende Differenz wird nach dem Prinzip Fläche x Wertigkeit ermittelt (nach Biotopwerttabelle für die Bilanzierung in der Eingriffsregelung von Rheinhessen-Pfalz).

WERTUNG DER FLÄCHEN VOR DEM EINGRIFF

| Nutzung | Größe | Wertfaktor | Wertpunkte |
|--------------------------------------|-----------------------|-------------------------|------------|
| Grünland (intensive Grünlandnutzung) | 19.083 m ² | 0,4 | 7.633,2 |
| 2 Altlastflächen | 900 m ² | keine Bewertung möglich | |
| Gesamt: | 19.983 m ² | | 7.633,2 |

Übersicht 1: Biotopwerttabelle für die Bilanzierung in der Eingriffsplanung*

| Biotoptypen | Bewertungsrahmen | Wertfaktor |
|---|------------------|------------|
| 1. Versiegelte Flächen | | 0,0 |
| 2. Wassergebundene Decke, Pflasterflächen | | 0,1 |
| 3. Begrünte Dachflächen, Rasengitterflächen, übererdete Tiefgarage | | 0,2 |
| 4. intensiv bewirtschaftete Ackerfläche/Rebfläche mit Wildkräutern | | 0,3 |
| 5. Extensive Ackerfläche/Rebfläche mit Wildkräutern | | 0,8 |
| 6. Gartenflächen, private Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten | | 0,3 |
| 7. Gartenflächen, private Grünflächen in Misch- und Wohngebieten (Hausgärten) | | 0,4 |
| 8. Kleingartenanlagen | | 0,4 |
| 9. Öffentliche Grünfläche | | 0,5 |
| 10. Öffentliche Grünfläche, Parkanlagen mit altem Baumbestand, extensiver Pflege und Nutzung, Erholungswald | | 0,8 |
| 11. Flächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 20 und 25 Baugesetzbuch) | | 0,6 |
| 12. Intensive Grünlandnutzung | | 0,4 |
| 13. Extensive Grünlandnutzung | | 0,7 |
| 14. Baumschulen, Obstplantagen | | 0,4 |
| 15. Streuobstwiesen | | 0,9 |
| 16. Brachflächen/Sukzessionsflächen (soweit nicht Ziffer 24) | | 0,7 |
| 17. Naturnaher Wald mit Unterwuchs | | 0,9 |
| 18. Laub-Mischwald, Laub-Nadel-Mischwald | | 0,8 |
| 19. Nadelwald | | 0,5 |
| 20. Feldgehölze/Hecken/stufige Waldränder | | 0,7 |
| 21. Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen | | 0,8 |
| 22. Unbelastete Gewässer mit Ufersaum | | 0,8 |
| 23. Fischereilich genutzte Teiche, Freizeitgewässer | | 0,4 |
| 24. Biotoptypen nach § 24 LPflG (z.B. Röhricht, Hochstaudenbereiche, Feuchtwiesen, Bruchwälder Dünen, Trockenrasen, Ufersäume u.a.) | | 1,0 |

*Quelle: Verfügung der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz vom 15.3.1989 zum Vollzug des Landespflegegesetzes, Beitrag zum § 17 Landespflegegesetz - Landschaftsplanung in der Bauleitplanung.

WERTUNG DER FLÄCHEN NACH DEM EINGRIFF

| Nutzung | Größe | Wertfaktor | Wertpunkte |
|---|-----------------------|------------|------------|
| Straße | 2.300 m ² | 0 | 0 |
| gepflasterter Rad- und Gehweg | 930 m ² | 0,1 | 93,0 |
| sonstige Pflasterwege | 190 m ² | 0,1 | 19,0 |
| unbefestigte Wege | 387 m ² | 0,2 | 77,4 |
| Funkturmfläche | 77 m ² | 0,1 | 7,7 |
| gepflasterte Parkfläche | 1.536 m ² | 0,1 | 153,6 |
| extensives Grünland am Graben gem. § 9 Abs. 1 BauGB | 1.275 m ² | 0,7 | 892,5 |
| Graben | 270 m ² | 0,6 | 162,0 |
| Sickergraben | 359 m ² | 0,7 | 251,3 |
| Naturteich | 48 m ² | 0,5 | 24,0 |
| Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 BauGB | 1.020 m ² | 0,6 | 612,0 |
| Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern | | | |
| - öffentliche Grünflächen | 889 m ² | 0,5 | 444,5 |
| - Alleebaum/Sträucherpflanzung | 475 m ² | 0,8 | 380,0 |
| - private Grünflächen | 3.037 m ² | 0,3 | 911,1 |
| versiegelte Flächen durch Überbauung | 6.400 m ² | 0 | 0 |
| private Grünflächen | 790 m ² | 0,3 | 237,0 |
| Gesamt: | 19.983 m ² | | 4.265,1 |

Unter Berücksichtigung der direkten Beeinträchtigungen bleibt nach Realisierung der Baumaßnahme sowie der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen ein Defizit von 3.368,1 Wertpunkten (Wertpunkte vor dem Eingriff abzüglich der Wertpunkte nach dem Eingriff). In diesem Wertumfang sind Ersatzmaßnahmen notwendig.

5.2. Vorgesehene Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

BNatSchG und LNatSchG M-V geben vor, daß Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen dürfen. Maßnahmen zur Vermeidung können in unterschiedlichen Punkten Berücksichtigung finden.

MINIMIERUNG DES VERSIEGELUNGSGRADES

Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes können grundsätzlich durch eine Reduzierung der versiegelten Fläche auf das unbedingt notwendige Maß minimiert werden. Zu berücksichtigen ist dies sowohl bei der Erschließung des gesamten Bereiches als auch bei der Festlegung des zulässigen Versiegelungsgrades unter Berücksichtigung der Notwendigkeit der geplanten Nutzung. Aus diesen genannten Gründen wurde die Grundflächenzahl von 0,8 auf 0,6 reduziert, d.h. statt 80 % dürfen nur 60 % der Fläche versiegelt werden.

SICHERHEITSVORKEHRUNGEN WÄHREND DER BAUMASSNAHME

Während der Durchführung der Baumaßnahme ist jegliche Beeinträchtigung der Vegetationsbedingungen durch angemessene Sicherheitsvorkehrungen zu vermeiden (gem. DIN 18920). So sind die vorhandenen Bäume im Bereich des Anschlusses des Plangebietes an die Plüggentiner Straße gemäß RAS-LG 4 zu schützen (Stammschutz).

ERHALTUNG VORHANDENER GEHÖLZBESTÄNDE

Der angrenzende Erlenbruch und das Grauweidengebüsch sowie die Eichenaufforstung sind zu erhalten. Die Lagerung von Baumaterialien und die Zerstörung der Vegetationsdecke ist in diesem Bereich unzulässig.

BESEITIGUNG DER ALTLASTSTANDORTE

Die innerhalb des Planungsgebietes befindlichen zwei Altlaststandorte sind zu beseitigen. Da es sich um Ablagerungen von Müll, Strauchwerk u.ä. handelt, sind diese ordnungsgemäß zu entsorgen. Weitergehende Untersuchungen sind nicht notwendig.

Ausgleichsmaßnahmen

Die Bepflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches des VE-Planes erfolgen in Anlehnung an den Landespflegerischen Begleitplan zum B-Plan "Gewerbegebiet Samtens an der B 96 - Plüggentiner Straße", da es sich um einen VE-Plan innerhalb eines B-Planes handelt, d.h. die grünordnerischen Festsetzungen innerhalb des B-Planes sind einzuhalten, indem sie im VE-Plan neu festgesetzt werden.

10 m BEREICH DES GRABENS gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

Im freizuhaltenden 10 m Bereich des Grabens ist Wildrasen anzusäen und anschließend extensiv zu pflegen.

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Im nördlichen Bereich des VE-Planes ist ein Windschutzstreifen entsprechend des Pflanzschemas B (vgl. Karte Nr. 4) anzulegen. Folgende Arten kommen zur Anwendung: *Salix cinerea* und *aurita*, *Alnus glutinosa* und *Betula pendula*.

Im südlichen Bereich des VE-Planes, unterhalb des Mannesmann-Mobilfunkturmes ist eine Heckenpflanzung entsprechend des Pflanzschemas A (vgl. Karte Nr. 4) anzulegen. Folgende Arten kommen zur Anwendung: *Rosa canina*, *Cornus sanguinea*, *Corylus avellana*, *Sambucus nigra*, *Acer pseudoplatanus* und *platanoides*, *Sorbus aucuparia* sowie *Quercus robur*.

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und Abs. 6 BauGB

Innerhalb dieser Flächen sind Bäume und Sträucher bzw. nur Sträucher folgender Artenliste anzupflanzen: *Corylus avellana*, *Crataegus monogyna*, *Sorbus aucuparia*, *Carpinus betulus*, *Sambucus nigra*, *Euonymus europaeus*, *Rhamnus cathartica*, *Symphoricarpos albus*, *Rosa canina* und *rugosa*, *Cerasus avium*, *Tilia cordata*, *Fagus sylvatica*, *Quercus robur*.

Weiterhin ist entlang des Rad- und Gehweges eine Alleebaum/Sträucherpflanzung aus *Tilia cordata* und *Symphoricarpos albus* entsprechend des Pflanzschemas C (vgl. Karte Nr. 4) vorzunehmen. Der Abstand der Linden untereinander beträgt 10 m. Der Verlauf dieser Pflanzung wird wie folgt beschrieben: nördlich der Planstraße im Bereich der Parkplätze - südlich und östlich der Planstraße im Bereich des Funkturmes - nördlich der Planstraße im südlichen Bereich des Sport- und Freizeitzentrums.

NATURTEICH UND SICKERGRABEN

Im Bereich des Sickergrabens ist Wildrasen anzusäen und anschließend extensiv zu pflegen.

Um den Naturteich ist ebenfalls Wildrasen anzusäen. Im Uferbereich sind Schilfanpflanzungen vorzunehmen.

Der Naturteich mit Sickergräben liegt innerhalb einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Für diesen Bereich gilt folgende Artenliste: *Salix cinerea*, *alba* und *aurita*, *Alnus glutinosa*, *Betula pendula*, *Fraxinus exelsior*, *Frangula alnus*.

PFLANZQUALITÄT

Folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden:

- Einzelbäume und Bäume an Parkflächen 3x verpflanzt 16/18
- sonstige Pflanzflächen 3x verpflanzte Bäume 14/16
- 2x verpflanzte Sträucher und Heister für die Windschutzstreifen

Ersatzmaßnahmen

Trotz der dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich verbleiben bei Realisierung des Sport- und Freizeitzentrums Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bzw. des Landschaftsbildes. Der Verursacher des Eingriffs hat daher durch die Umsetzung von Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle des betroffenen Raumes die vom Eingriff zerstörten Funktionen oder Werte des Naturhaushaltes oder Landschaftsbildes in ähnlicher Art und Weise wiederherzustellen.

Die Bilanzierung der direkten Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes ergab, daß in einem Wertumfang von 3.368,1 Wertpunkten Ersatzmaßnahmen notwendig sind.

Möglich wäre z.B. die Aufforstung einer Ackerfläche mit der Wertigkeit von 0,3. Der entstehende Laubmischwald hätte eine Wertigkeit von 0,8. Die Differenz beider Wertigkeiten (0,5) ergibt, daß eine Fläche von ca. 7.000 m² notwendig wäre, um den Wertpunktverlust von 3.368,1 Wertpunkten auszugleichen. Die Aufforstung dieser Fläche würde an Pflanzmaterial und Pflanzkosten eine Summe von ca. 10.000,- DM ausmachen. Eine entsprechend große Fläche steht in der Gemeinde Samtens nicht zur Verfügung.

Aus diesem Grunde müssen die Investoren in Abstimmung mit der Gemeinde eine geeignete Kompensationsmaßnahme im Gemeindegebiet im Wert von 10.000,- DM ausfindig machen wie z.B. die Bepflanzung entlang neuer Radwege u.ä. Sollte sich keine geeignete Maßnahme finden, haben die Investoren die Summe von 10.000,- DM an die

Gemeinde zu zahlen. Im Durchführungsvertrag zum VE-Plan ist die genaue Kompensationsmaßnahme bzw. die Zahlung der fälligen Summe festzuschreiben.

6. Zusammenfassung

Die Dr. Angermann KG plant den Bau eines Sport- und Freizeitzentrums in Samtens. Parallel zur Planung des Bauvorhabens wird ein Grünordnungsplan erstellt, der den Zustand von Natur und Landschaft analysiert, Art und Umfang des Eingriffs beschreibt und bewertet sowie erforderliche Kompensationsmaßnahmen formuliert.

Im Folgenden erfolgt eine Aufstellung aller erforderlicher Kompensationsmaßnahmen, wie sie auch in den textlichen Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu übernehmen sind.

1. Während der Durchführung der Baumaßnahme ist jegliche Beeinträchtigung der Vegetationsbedingungen durch angemessene Sicherheitsvorkehrungen zu vermeiden (gem. DIN 18920). So sind die vorhandenen Bäume im Bereich des Anschlusses des Plangebietes an die Plüggentiner Straße gemäß RAS-LG 4 zu schützen (Stammschutz).
2. Der angrenzende Erlenbruch und das Grauweidengebüsch sowie die Eichenaufforstung sind zu erhalten. Die Lagerung von Baumaterialien und die Zerstörung der Vegetationsdecke ist in diesem Bereich unzulässig.
3. Die innerhalb des Planungsgebietes befindlichen zwei Altlaststandorte sind zu beseitigen. Da es sich um Ablagerungen von Müll, Strauchwerk u.ä. handelt, sind diese ordnungsgemäß zu entsorgen. Weitergehende Untersuchungen sind nicht erforderlich.
4. Im freizuhaltenden 10 m Bereich des Grabens ist Wildrasen anzusäen und anschließend extensiv zu pflegen.
5. Innerhalb der Grünflächen ist im nördlichen Bereich des VE-Planes ein Windschutzstreifen aus *Salix cinerea* und *aurita*, *Alnus glutinosa* und *Betula pendula* anzulegen. Weiterhin ist im südlichen Bereich des VE-Planes, unterhalb des Mannesmann-Mobilfunkturmes eine Heckenpflanzung aus *Rosa canina*, *Cornus sanguinea*, *Corylus avellana*, *Sambucus nigra*, *Acer pseudoplatanus* und *platanoides*, *Sorbus aucuparia* sowie *Quercus robur* anzulegen.

6. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind folgende Arten anzupflanzen: *Corylus avellana*, *Crataegus monogyna*, *Sorbus aucuparia*, *Carpinus betulus*, *Sambucus nigra*, *Euonymus europaeus*, *Rhamnus cathartica*, *Symphoricarpos albus*, *Rosa canina* und *rugosa*, *Cerasus avium*, *Tilia cordata*, *Fagus sylvatica*, *Quercus robur*.

Weiterhin ist entlang des Rad- und Gehweges eine Alleebaum/Sträucherpflanzung aus *Tilia cordata* und *Symphoricarpos albus* vorzunehmen. Der Abstand der Linden untereinander beträgt 10 m. Der Verlauf dieser Pflanzung wird wie folgt festgeschrieben: nördlich der Planstraße im Bereich der Parkplätze - südlich und östlich der Planstraße im Bereich des Funkturmes - nördlich der Planstraße im südlichen Bereich des Sport- und Freizeitzentrums.

7. Im Bereich des Sickergrabens ist Wildrasen anzusäen und anschließend extensiv zu pflegen.
Um den Naturteich ist ebenfalls Wildrasen anzusäen. Im Uferbereich sind Schilfanpflanzungen vorzunehmen.
Der Naturteich mit Sickergräben liegt innerhalb einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Für diesen Bereich gilt folgende Artenliste: *Salix cinerea*, *alba* und *aurita*, *Alnus glutinosa*, *Betula pendula*, *Fraxinus exelsior*, *Frangula alnus*.

Da sich die Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches des VE-Planes befinden wird bzw. als Zahlung einer Geldsumme erfolgen soll, kann eine Festschreibung im textlichen Teil nicht erfolgen. Aus diesem Grunde ist im Durchführungsvertrag eine konkrete Festsetzung hierzu in Absprache mit der Gemeinde Samtens vorzunehmen.

Aufgestellt: Samtens, den 4.05.95

Ergänzung zum Grünordnungsplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan "Rügen-Tiet un Wiel" der Dr. Angermann KG Samtens zur Errichtung eines Sport- und Freizeitzentrums im Gebiet des B-Planes Nr. 2 "Gewerbegebiet an der B 96-Plüggentiner Straße"

NEUBERECHNUNG DER EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG AUFGRUND VON ÄNDERUNGEN DES VE-PLANES, ÜBERARBEITUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND DES MASSNAHMENPLANES

Aufgrund der Stellungnahme des Forstamtes zur Einhaltung des Landeswaldgesetzes (§ 20) wurde der VE-Plan geändert, was eine Änderung bzw. Ergänzung des Grünordnungsplanes nach sich zieht.

1. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Im Folgenden erfolgt eine Neuberechnung der Wertigkeit der Flächen nach dem Eingriff entsprechend der Planänderung vom August 1995. Die Wertigkeit der Flächen vor dem Eingriff (7.633,2 Wertpunkte) hat sich nicht geändert. Die Berechnung erfolgt wiederum nach der Biotopwerttabelle für die Bilanzierung in der Eingriffsplanung von Rheinhessen-Pfalz vom 15.03.1989.

| Nutzung | Größe | Wertfaktor | Wertpunkte |
|--|----------------------|------------|------------|
| Straße | 2.200 m ² | 0 | 0 |
| gepflasterter Rad- und Gehweg | 550 m ² | 0,1 | 55,0 |
| sonstige Wege als wassergebundene Decke od. Pflaster | 1.126 m ² | 0,1 | 112,6 |
| unbefestigte Wege | 367 m ² | 0,2 | 73,4 |
| Funkturmfläche | 77 m ² | 0,1 | 7,7 |
| gepflasterte Parkfläche | 1.736 m ² | 0,1 | 173,6 |
| extensives Grünland am Graben gem. § 9 Abs. 1 BauGB | 1.275 m ² | 0,7 | 892,5 |
| Graben | 270 m ² | 0,6 | 162,0 |
| Sickergraben | 250 m ² | 0,7 | 175,0 |
| Naturteich | 15 m ² | 0,5 | 7,5 |

| Nutzung | Größe | Wertfaktor | Wertpunkte |
|--|-----------------------|------------|------------------|
| Tennisplätze in Rasenausführung | 1.241 m ² | 0,2 | 248,2 |
| Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 BauGB | 758 m ² | 0,6 | 454,8 |
| Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern | | | |
| - öffentliche Grünflächen | 889 m ² | 0,5 | 444,5 |
| - Alleebaum/Sträucherpflanzung | 935 m ² | 0,8 | 748,0 |
| versiegelte Flächen durch Überbauung | 6.200 m ² | 0 | 0 |
| private Grünflächen | 2.094 m ² | 0,3 | 628,2 |
| Gesamt: | 19.983 m ² | | 4.183,0 ===== |

Die Bilanzierung ergibt ein Defizit von 3.450,2 Wertpunkten (Wertpunkte vor dem Eingriff abzüglich der Wertpunkte nach dem Eingriff). In diesem Wertumfang sind Ersatzmaßnahmen notwendig.

2. Vergleich der Neuberechnung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit der Bilanz des Planes vom Mai 1995

| | Wertpunkte nach dem Eingriff |
|-----------------------------|------------------------------|
| Planentwurf vom Mai 1995 | 4.265,1 |
| Planentwurf vom August 1995 | 4.183,0 |
| Differenz | 82,1 |

Die Bilanzierung zeigt, daß die VE-Planänderung vom August 1995 ein Defizit von 82,1 Wertpunkten gegenüber dem Planentwurf vom Mai 1995 aufweist.

Im Wertumfang dieser 82,1 Wertpunkten sind **keine** zusätzlichen Ersatzmaßnahmen notwendig, wie die folgende Berechnung zeigt:

- Als Ersatzmaßnahme wäre die Aufforstung einer Ackerfläche von 7.000 m² möglich.
Ackerfläche: Wertigkeit 0,3
entstehender Laubmischwald: Wertigkeit 0,8
Differenz : Wertigkeit 0,5
- 7.000 m² x 0,5 = 3.500 Wertpunkte
- Ein Wertverlust bis zu 3.500 Wertpunkte wäre durch diese Ersatzmaßnahme ausgeglichen.
- Da eine Fläche von 7.000 m² als Grundlage für die Berechnung des Geldwertes beim Planentwurf vom Mai 1995 herangezogen wurde, ist die beim Planentwurf vom August 1995 entstandene zusätzliche Wertdifferenz von 82,1 Wertpunkten (3.368,1 Wertpunkte + 82,1 Wertpunkte = 3.450,2 Wertpunkte) ebenfalls ausgeglichen, d.h. es ist wie im Grünordnungsplan beschrieben für eine Kompensationsmaßnahme eine Summe von 10.000,- DM bereitzustellen.

3. Änderung der textlichen Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen für den VE-Plan bleiben bis auf die Punkte 5., 6. und 7. erhalten. Diese sind wie folgt zu ändern:

5. Im südlichen Bereich des VE-Planes, unterhalb des Mannesmann-Mobilfunkturmes, ist eine Heckenpflanzung aus *Rosa canina*, *Cornus sanguinea*, *Corylus avellana*, *Sambucus nigra*, *Acer pseudoplatanus* und *platanoides*, *Sorbus aucuparia* sowie *Quercus robur* anzulegen.
6. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind folgende Arten anzupflanzen: *Corylus avellana*, *Crataegus monogyna*, *Sorbus aucuparia*, *Carpinus betulus*, *Sambucus nigra*, *Euonymus europaeus*, *Rhamnus cathartica*, *Symphoricarpos albus*, *Rosa canina* und *rugosa*, *Cerasus avium*, *Tilia cordata*, *Fagus sylvatica*, *Quercus robur*.

Weiterhin ist entlang des Rad- und Gehweges eine Alleebaum/Sträucherpflanzung aus *Tilia cordata* und *Symphoricarpos albus* vorzunehmen. Der Abstand der Linden untereinander beträgt 10 m. Der Verlauf dieser Pflanzung wird wie folgt festgeschrieben: beidseitig der Planstraße außer im südlichen Bereich.

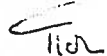
7. Im Bereich des Sickergrabens ist Wildrasen anzusäen und anschließend extensiv zu pflegen.
Um den Naturteich ist ebenfalls Wildrasen anzusäen. Im Uferbereich sind Schilfanpflanzungen vorzunehmen.
Der Naturteich liegt innerhalb einer Grünfläche, für die folgende Artenliste gilt: *Salix cinerea*, *alba* und *aurita*,

Alnus glutinosa, Betula pendula, Fraxinus exelsior, Frangula
alnus.

4. Änderung des Maßnahmenplanes

Der Maßnahmenplan zum Grünordnungsplan wurde ebenfalls
entsprechend der VE-Planänderung vom August 1995 geändert. Er
befindet sich im Anhang.

Aufgestellt: Rügener Planungsbüro
Tietze


Tietze

Samtens, den 31.8.95