

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 33
- Dorfgebiet Reppentin -

der Stadt Plau am See

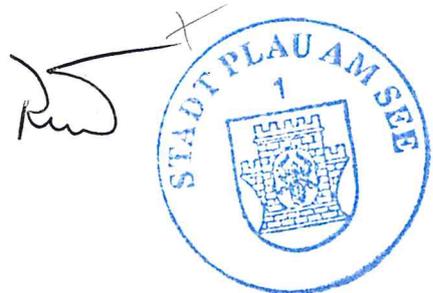
Auftraggeber: Stadt Plau am See
Der Bürgermeister
Markt 2

19395 Plau am See

Auftragnehmer: Ingenieurbüro Peter Andrees
Seestraße 2 a

19395 Plau am See

Satzungsbeispiel
Beschluss-Nr.:
vom 27.07.2005



Mai 2005
September 2004
Januar 2005

Inhaltsverzeichnis

- 1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**
 - 1.1 Planungsabsichten und -anlass**
 - 1.2 Einordnung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**
 - 1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
 - 1.4 Lage und Zustand des Gebietes**

- 2. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**
 - 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung und Lärmprognose**
 - 2.2 Erschließung des Plangebietes**
 - 2.2.1 Verkehrsflächen**
 - 2.2.2 Ver- und Entsorgung des Plangebietes**
 - 2.2.2.1 Trinkwasserversorgung**
 - 2.2.2.2 Elektroenergieversorgung**
 - 2.2.2.3 Gasversorgung**
 - 2.2.2.4 Niederschlagswasserentsorgung**
 - 2.2.2.5 Schmutzwasserentsorgung**
 - 2.2.2.6 Löschwasserentnahmestellen**
 - 2.2.3 Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**
 - 2.2.3.1 Kosten für Ausgleichsmaßnahmen**
 - 2.3 Umweltbericht**

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

1.1 Planungsabsichten und -anlass

Das Dorf Reppentin ist gegenwärtig durch folgende Nutzungen geprägt:

- zwei Wirtschaftsstellen für landwirtschaftliche Betriebe mit Rinderhaltung und Ackerbau (Flächengröße ca. 44.500 m²);
- zwei gemischt genutzte Wohn- und landwirtschaftliche Gewerbeanlagen (Flächengröße ca. 11.960 m²);
- zehn sonstige Wohnanlagen (Flächengröße ca. 15.250 m²).

Die Dorfstruktur wird in der Mitte der Ortslage entlang der Dorfstraße durch freie Flächen bzw. abzubrechende Gebäude (Stallanlagen) unterbrochen.

Mit dem Bebauungsplan soll die vorhandene Baulücke in der Mitte des Dorfes geschlossen und damit die Gestaltung des Ortsbildes wesentlich verbessert werden.

Im Flächennutzungsplan der Stadt sind nur zwei Dorfgebiete dargestellt – die Ortsteile Reppentin und Gaarz. Der Ortsteil Reppentin eignet sich gut für eine Erweiterung / Abrundung, da hier eine erneuerte Dorfstraße und ein Abwasseranschluss an die städtische Kläranlage vorhanden sind. Durch den Abriss ungenutzter Gebäude werden städtebauliche Missstände beseitigt und damit kann auch die städtebauliche Ordnung verbessert werden.

Der Planungsanlass sind Bauanträge für Bauanlagen in einem Dorfgebiet.

Die Bevölkerungszahl in Reppentin beträgt zur Zeit 36 Einwohner.

Mit der Bebauungsplanung sollen die Ansiedlungsstruktur und die Einwohnerzahl gesichert werden.

1.2 Einordnung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 33 „Dorfgebiet Reppentin“ der Stadt Plau am See

Schreiben des Landkreises Parchim vom 15.07.2004 (Posteingang 19.07.2004)

Die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Erstem Landesraumordnungsprogramm (LROP) für M-V und dem Regionalen Raumordnungsprogramm (PROP) für die Region Westmecklenburg beurteilt.

Bewertungsergebnis

Dem Bebauungsplan Nr. 33 „Dorfgebiet Reppentin“ stehen Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

Hinweis:

Durch den geplanten Wohnungsbau darf die allgemein zulässige Nutzung eines Dorfgebietes nicht eingeschränkt werden.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsinhalt

Bebauungsplan Nr. 33 „Dorfgebiet Reppentin“, städtebaulicher Plan, M 1 : 1.000 (Planungsstand Mai 2004) und Begründung

Im Flächennutzungsplan ist die Ortslage Reppentin als Dorfgebiet dargestellt. Es befinden sich zwei Wirtschaftsstellen für landwirtschaftliche Betriebe, zehn Wohnanlagen und zwei gemischt genutzte Wohn- und Gewerbeanlagen in Reppentin. Nunmehr sollen in einem Teilbereich des Ortes sechs Wohneinheiten mit Nebengebäude/ Stall errichtet werden, der zur Zeit mit Wirtschaftsgebäuden bebaut ist.

Raumordnerische Bewertung

Der Ortsteil Reppentin der Stadt Plau am See liegt im besonders strukturschwachen Ländlichen Raum.

Nachstehende ausgewählte Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind besonders zu beachten:

„Als charakteristischer Wirtschaftszweig der Ländlichen Räume soll die Land- und Forstwirtschaft unter Berücksichtigung ihrer Bedeutung für die Erhaltung und Pflege der Kulturlandschaft und des Naturhaushaltes erhalten und gestärkt werden. Zur Sicherung ihrer Wettbewerbsfähigkeit ist eine Verbesserung der Leistungs- und Einkommensverhältnisse durch agrarstrukturelle Maßnahmen wie Bodenordnung, Dorferneuerung und Infrastrukturmaßnahmen anzustreben.“ (1.2.1.(4) RROP)

„Der Landschaftsverbrauch durch Siedlungstätigkeit ist möglichst gering zu halten, um Freiräume als ökologische Ausgleichs- und Erholungsräume sowie land- und forstwirtschaftliche Nutzungsräume zu sichern und damit wertvolle Landschaftsteile zu erhalten.

Dazu sollen

- die weitere Siedlungsentwicklung in konzentrierter Form erfolgen,
- eine rationelle Flächennutzung des Baulandes und flächensparende Erschließungen gesichert werden.
- eine sinnvolle Nach- bzw. Umnutzung von ehemals gewerblich bzw. militärisch genutzten Objekten und Flächen durchgesetzt werden.“ (5.1.1.(5) RROP)

„Eine Zersiedlung der Landschaft ist zu verhindern.

Dazu sollen

- die weitere Siedlungsentwicklung schwerpunktmäßig auf die Innenentwicklung gelenkt und vorrangig die innerörtlichen Baulandreserven ausgeschöpft werden, ...
- eine Entstehung neuer Splittersiedlungen und Streubebauungen vermieden und einer Erweiterung von Splittersiedlungen entgegengewirkt werden,
- die Siedlungsentwicklung bei Gemeinden mit mehreren Ortsteilen vorzugsweise auf den Hauptort konzentriert werden, ...“ (5.1.1.(6) RROP)

Beim vorgelegten Bebauungsplan Nr. 33 ist aus raumordnerischer Sicht zu bemerken, dass nicht der Hauptort Plau am See durch den geplanten Wohnungsbau gestärkt wird. Vielmehr soll im ländlich geprägten Ortsteil Reppentin nach Abriss von Wirtschaftsgebäuden, die z. T. landwirtschaftlich genutzt werden, eine Erweiterung der Wohnfunktion vorgenommen werden. Deshalb ist zu sichern, dass durch die geplante Wohnfunktion die Produktionsbedingungen der Landwirtschaft nicht eingeschränkt werden. Des weiteren ist zu prüfen, ob der Wohnungsbau mit der im Flächennutzungsplan dargestellten Art der Bodennutzung als Dorfgebiet in Übereinstimmung zu bringen ist. Es sollte auch bedacht werden, dass neben einer gut ausgebauten Dorfstraße und der vorhandenen Möglichkeiten des Abwasseranschlusses keinerlei Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden sind. Daraus könnten sich zukünftig Belastungen für die Stadt ergeben, die bei einer Konzentration des Wohnungsbaues im unmittelbaren Stadtbereich nicht auftreten würden, zumal im Stadtbereich ausreichend Wohnbauflächen für den voraussehbaren Bedarf festgesetzt sind.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Plau am See ist der Ortsteil Reppentin als Dorfgebiet dargestellt.

Der Bebauungsplan wird damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die im F-Plan dargestellten Dorfgebietsflächen werden geringgradig überschritten.

Eine Angleichung / Änderung im F-Plan erfolgt zeitnah (2 Jahre) mit den nächst fälligen Änderungen.

1.4 Lage und Zustand des Gebietes

Das Plangebiet ist ca. 1,5 ha groß und wird von folgenden Flurstücken gebildet:

Flurstück 172, Flur 1, Flurstücke 10/5 (Teil) und 10/6 (Teil), Flur 3 in der Gemarkung Reppentin. Es liegt in der Mitte der Ortslage Reppentin. Die Entfernung bis zur Stadt Plau am See beträgt ca. 2,0 km. Die Umgebung des Ortsteiles Reppentin ist im Wesentlichen durch landwirtschaftliche Flächen gekennzeichnet.

Im Plangebiet befinden sich nicht mehr genutzte Stallanlagen und landwirtschaftlich genutzte Kleinflächen.

2. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

2.1 ° Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sind außer Vergnügungsstätten alle Nutzungen gemäß § 5 BauNVO zulässig. Die Planungsziele wurden auch unter Beachtung der Stellungnahme des Landkreises Parchim, Bauordnungsamt und des Amtes für Raumordnung und Landesplanung in der Planungsanzeige korrigiert.

Für die Baugrundstücke wurde eine Mindestgröße von 1.200 m² festgesetzt, hierdurch soll eine Anpassung an die dörfliche Struktur mit nicht zu großer Verdichtung gesichert werden. Für die Errichtung sonstiger Wohngebäude (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) wird auf folgendes hingewiesen:

Zwar ist das sogenannte Wohnen nach dem in § 5 Abs. 1 bestimmten Gebietscharakter der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe mit dem „dazugehörigen“ Wohnen grundsätzlich gleichrangig, aber mit dem besonderen Rücksichtnahmegebot des § 5 Abs. 1 Satz 2 zugunsten der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe in der Weise belastet, dass bei Vorhaben, die dem sonstigen Wohnen dienen, auf die Belange dieser Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen ist.

Für das Maß der baulichen Nutzung wurde in Angleichung an die in Reppentin vorhandene Bebauungsdichte, abweichend von § 17 Abs. 1 BauNVO, eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 1,0 festgesetzt.

Zur Sicherung der Grundstückerschließungen nur von der Dorfstraße „Gaarzer Weg“ aus, wird für den „Dresenower Weg“ mit dem Planzeichen 6.4 der PlanzV ein Ein- und Ausfahrtsverbot im B-Plan festgesetzt.

° Lärmprognose

Aufgrund der Stellungnahmen vom Landkreis Parchim und vom StAUN Schwerin wurde zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte tags 60 dB (,A) und nachts 50 bzw. 45 dB (A) eine Stellungnahme zur Lärmsituation vom Ingenieurbüro für Umwelttechnik P. Hasse, Schwerin bearbeitet. Der höhere Nachtwert gilt für Verkehrslärm und der niedrigere Wert für Gewerbe- und Freizeitlärm.

- Die Verkehrslärmwerte, die vom „Dresenower Weg“ ausgehen, übersteigen für einen Bereich des Plangebietes geringfügig die Orientierungswerte. Das trifft zu für den Bereich von 12 m, gemessen von der Mitte des „Dresenower Weges“ in Richtung Plangebiet hinein. Dieser Bereich liegt im Lärmpegelbereich II mit der Notwendigkeit von passiven Lärmschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen. Die Schutzmaßnahmen sind gemäß Festsetzungen im Text (P. 3.1) als gering zu beurteilen.

- Lärm aus Gewerbe und Landwirtschaft

Die vorhandene Nutzung der Ortslage von Reppentin ist entsprechend dem Bestand im wesentlichen durch die Landwirtschaft geprägt. Die vorgesehene Festsetzung im Bebauungsplan als Dorfgebiet widerspricht somit nicht der gegenwärtigen Nutzung. Aus dieser Situation sind für den Bebauungsplan, hinsichtlich einer „Lärmbelastung“ für das Betrachtungsgebiet (Ortslage Reppentin), keine Konflikte vorgezeichnet.

2.2 Erschließung des Plangebietes

2.2.1 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist mit der ausgebauten Straße Gaarzer Weg voll erschlossen.

2.2.2 Ver- und Entsorgung des Plangebietes

2.2.2.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes ist gesichert, die Hauptleitung liegt im „Gaarzer Weg“ Grundstücksanschlüsse müssen beim Wasser- und Abwasserzweckverband Parchim / Lübz beantragt werden.

2.2.2.2 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung des Plangebietes ist gesichert. Erschließungsmaßnahmen sind mindestens 7 Monate vor Baubeginn anzuzeigen. Grundstückseigentümer müssen einen gesonderten Antrag mit Lageplan M 1 : 500 mit einem Flurkartenauszug bei der WEMAG in Schwerin stellen.

2.2.2.3 Gasversorgung

Eine Erdgasversorgung besteht für den Ortsteil Reppentin nicht.

2.2.2.4 Niederschlagswasserentsorgung

Das anfallende Niederschlagswasser (Dachflächen) ist soweit es nicht als Brauchwasser verwendet wird, auf den Baugrundstücken zu versickern. Einleitungen von Niederschlagswasser in den Vorfluter LV 93 sind beim SG Wasserwirtschaft des Landkreises Parchim zu beantragen.

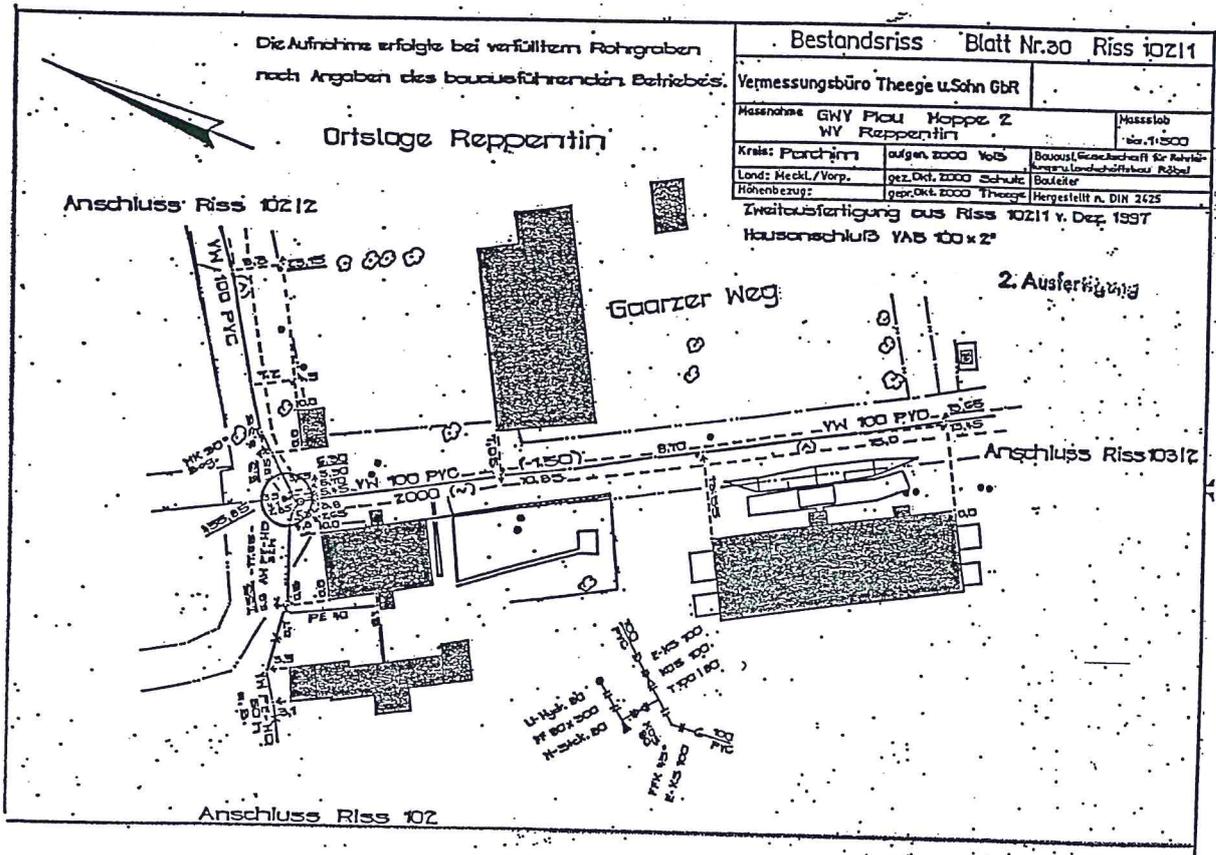
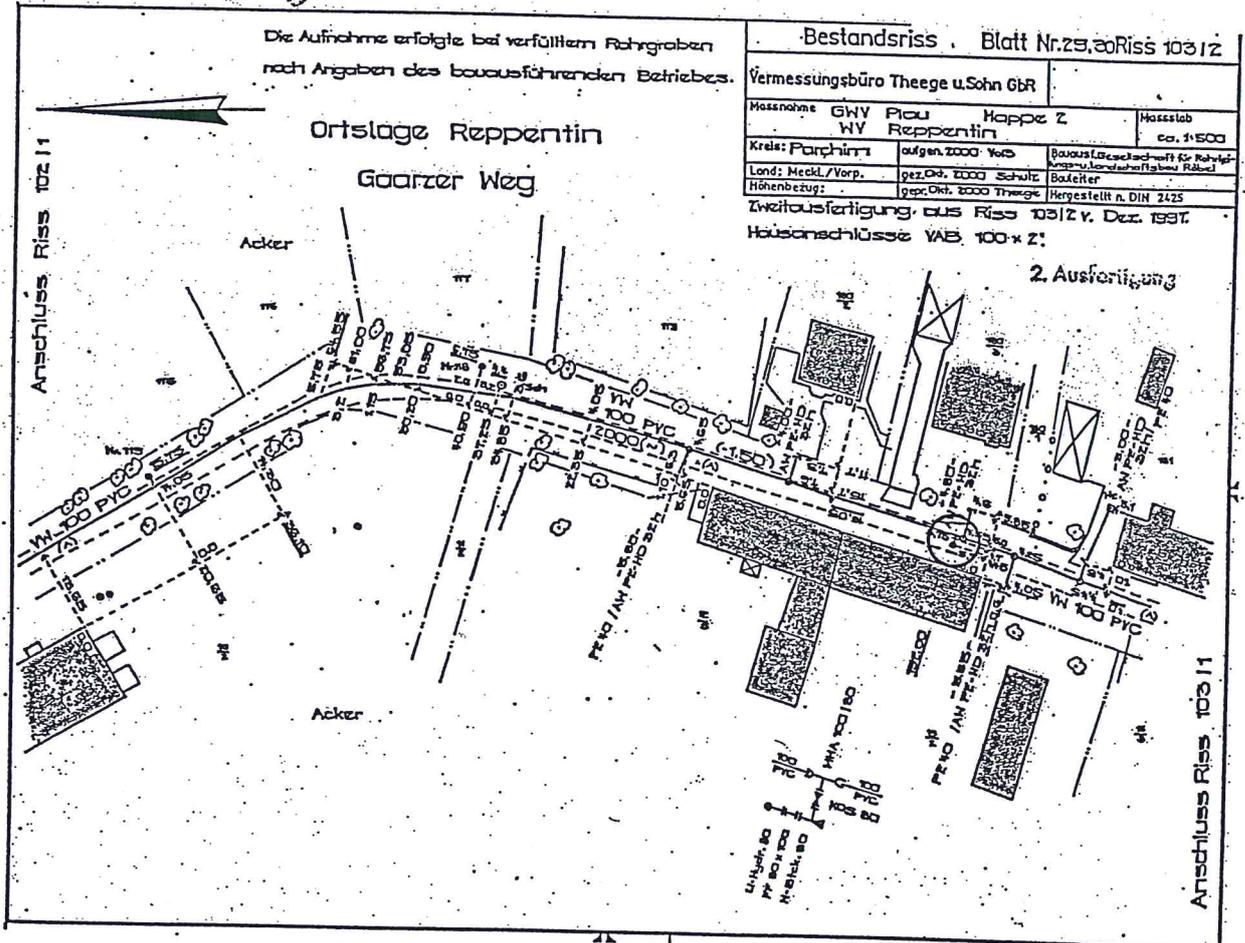
2.2.2.5 Schmutzwasserentsorgung

Der Ortsteil Reppentin ist über eine Druckleitung an die städtische Kläranlage angeschlossen. Grundstücksanschlüsse müssen bei der Stadt Plau am See, Stadtentwicklungsamt beantragt werden.

2.2.2.6 Löschwasserentnahmestellen

Die Löschwasserentnahmestellen sind dem folgenden Bestandsplan zu entnehmen.

Bestandsplan Löschwasserentnahmestellen für den Ortsteil Reppentin



3.2.3 Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

3.2.3.1 Kosten für Ausgleichsmaßnahmen

Die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen betragen 17.392,00 € (brutto).

2.3 Umweltbericht

Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2a BauGB

**Bebauungsplan Nr. 33
„Dorfgebiet Reppentin“**

(Stadt Plau am See, Landkreis Parchim)



Fachplaner:



**KRIEDEMANN
Ing.-Büro für
UMWELTPLANUNG**

Röntgenstr. 8, 19055 Schwerin
Tel.: 0385 59377-0, Fax: -10
e-mail: kibu@p4all.de

**Bearbeitet: Dipl.-Ing. Landespflege Jürgen Friedrich
Dipl.-Kfm. Matthias Palm**
Geprüft: Dipl.-Ing. Landespflege Karsten Kriedemann

Schwerin, den 24.05.2005

.....

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG.....	3
1.1	AUFGABEN- UND ZIELSTELLUNG	3
1.2	UNTERSUCHUNGSGEBIET UND LAGE DES B-PLANGEBIETES	3
1.3	ÄUßERE UND INNERE ERSCHLIEßUNG	4
1.4	NATURRÄUMLICHE EINORDNUNG DES STANDORTES UND SCHUTZGEBIETE.....	4
1.5	ÜBERGEORDNETE ZIELSTELLUNGEN.....	5
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	6
2.1	METHODIK.....	6
2.2	BIOTOP- UND NUTZUNGSTYPEN.....	6
2.3	FAUNA.....	10
2.4	WEITERE SCHUTZGÜTER	10
2.5	ANLAGE- UND BETRIEBSBEDINGTE WIRKUNGEN, NULLVARIANTE.....	10
2.5.1	<i>Anlagebedingte Wirkfaktoren</i>	<i>10</i>
2.5.2	<i>Betriebsbedingte Wirkfaktoren</i>	<i>11</i>
2.5.3	<i>Baubedingte Wirkfaktoren</i>	<i>11</i>
2.5.4	<i>Nullvariante</i>	<i>11</i>
2.6	VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG VON EINGRIFFEN	11
2.7	EINGRIFFSERMITTLUNG	12
2.7.1	<i>Biotoptypen und Biotopfunktionen.....</i>	<i>12</i>
2.7.2	<i>Geschützte Gehölze.....</i>	<i>15</i>
2.8	MAßNAHMEN DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE.....	16
2.8.1	<i>Ziele des landschaftspflegerischen Ausgleichskonzeptes.....</i>	<i>16</i>
2.8.2	<i>Art und Umfang der Kompensationsmaßnahmen</i>	<i>16</i>
2.9	GEGENÜBERSTELLUNG: EINGRIFFSUMFANG UND KOMPENSATIONSMAßNAHMEN	17
2.10	MAßNAHMENVERZEICHNIS	19
2.11	KOSTENBERECHNUNG NACH DIN 276	23
2.12	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	23
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	24
3.1	SCHWIERIGKEITEN BEI DER BEARBEITUNG	24
3.2	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG.....	24
3.3	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	24
4	LITERATUR.....	26
	ANHANG: KARTE 1 „BESTAND – BEWERTUNG – KONFLIKT – PLANUNG“ (MAßSTAB 1: 500)	27

© 2005 Ing.-Büro für Umweltplanung Kriedemann

Das Werk darf nur vollständig und unverändert vervielfältigt werden und nur zu dem Zweck, der unserer Beauftragung mit der Erstellung des Werkes zugrunde liegt. Die Vervielfältigung zu anderen Zwecken, eine auszugsweise oder veränderte Wiedergabe oder eine Veröffentlichung bedürfen unserer schriftlichen Genehmigung.

1 Einleitung

1.1 Aufgaben- und Zielstellung

Die Stadt Plau am See beabsichtigt mit der Ausweisung des B-Plangebiets Nr. 33 „Dorfgebiet Reppentin“ die Errichtung von sonstigen Wohngebäuden (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 Baunutzungsverordnung [BauNVO]) mit der Möglichkeit von Klein- und Hobbytierhaltung sowie der Bewirtschaftung von Nutzgärten zu ermöglichen. Mit der Errichtung der baulichen Anlagen auf baulich nicht genutzten Grundflächen entstehen gemäß § 14 Abs. 2 Nr. 12 Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft, anzusprechen ist insbesondere das Schutzgut Boden.

Der Verursacher des Eingriffs ist gem. § 15 Abs. 1 LNatG M-V verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Gem. § 15 Abs. 4 LNatG M-V hat der Verursacher die unvermeidbaren Beeinträchtigungen bei der Planung darzustellen und innerhalb einer zu bestimmenden Frist so auszugleichen, dass nach dem Eingriff oder Ablauf der Frist keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) § 2 a ist ein Umweltbericht zu erarbeiten, der einen gesonderten Teil der Satzungs Begründung darstellt. Das Ing.-Büro für Umweltplanung Kriedemann wurde mit der Erstellung des Umweltberichtes zum Bebauungsplan beauftragt.

1.2 Untersuchungsgebiet und Lage des B-Plangebietes

Das B-Plangebiet Nr. 33 „Dorfgebiet Reppentin“ ist ca. 1,5 ha groß und liegt in der Mitte der Ortslage von Reppentin. Die innerhalb der Baugrenze liegende Fläche umfasst 0,8639 ha. Das B-Plangebiet befindet sich westlich und östlich des Gaarzer Weges. Nach Westen wird das Gebiet durch den Dresenower Weg begrenzt. Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine nicht mehr genutzte Stallanlage sowie Wirtschaftsgebäude, die bei Realisierung des B-Planes abgerissen werden sollen.

Als UG wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Parchim eine Wirkzone von 50 m um das B-Plangebiet mit einer Flächengröße von 4,92 ha abgegrenzt.

1.3 Äußere und innere Erschließung

Geplant ist die Ausweisung von 6 Wohngrundstücken, jeweils 3 Grundstücke mit einer Mindestgröße von 1200 m² zu beiden Seiten des Gaarzer Weges. Hierdurch wird die Bebauung an die dörfliche Struktur mit einer nicht zu großen Verdichtung angepasst. Das Plangebiet ist mit dem ausgebauten Gaarzer Weg voll erschlossen. Für das Maß der baulichen Nutzung wurde in Angleichung an die in Reppentin vorhandene Bebauungsdichte, abweichend von § 17 Abs. 1 BauNVO eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 1,0 festgesetzt.

1.4 Naturräumliche Einordnung des Standortes und Schutzgebiete

Naturräumlich liegt das UG in der Großlandschaft „Mecklenburgische Großseenlandschaft“ und hier innerhalb der Landschaftseinheit „Großseenland mit Müritz, Kölpin- und Fleesensee“ (LAUN 1998).

Reppentin befindet sich am östlichen Rand des IBA-Gebietes MV 043 (Important Bird Area) „Ackerlandschaft westlich und südlich des Plauer Sees“. Zielarten dieses Gebietes sind der Ortolan (*Emberiza hortula*) und die Wiesenweihe (*Circus pygargus*). Für beide Arten entstehen durch die Planung keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen.

Der östliche gelegenen „Plauer Stadtwald“ ist vom Land Mecklenburg-Vorpommern als Gebietsvorschlag Nr. N024 zum Aufbau des zusammenhängenden europäischen Netzes „Natura 2000“ (3. Tranche) gemeldet worden. Innerhalb des FFH-Gebietes befindet sich das NSG Nr. 304 „Plauer Wald“ sowie Teile des LSG „Plauer See“. Die westliche Abgrenzung des FFH-Gebietes befindet sich mit einem Abstand von ca. 800 m zum UG.

Das FFH-Gebietes wurde aufgrund der vorkommenden Lebensraumtypen 3150 „Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions“, 6430 „Feuchte Hochstaudenfluren“, 7140 „Übergangs- und Schwingrasenmoore“, 9110 „Hainsimsen-Buchenwald“, 9130 „Waldmeister-Buchenwald“ und 91D0* „Moorwälder“ sowie der FFH-Arten Kammolch, Rotbauchunke und Fischotter ausgewiesen.

Das Vorhaben ist, auch in Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen nicht geeignet, ein Natura 2000-Gebiet zu beeinträchtigen. Daher ist keine Vorprüfung, bzw. FFH-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung muss nur durchgeführt werden, wenn die Möglichkeit besteht, dass das Projekt oder die Planung einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen

und Projekten ein FFH-Schutzgebiet oder ein Vogelschutzgebiet erheblich beeinträchtigen könnte.

1.5 Übergeordnete Zielstellungen

Das östlich von Reppentin angrenzende Niedermoorgebiet „Ziegenmoor“ ist nach dem Ersten Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan für die Region Westmecklenburg (GRLP) (LAUN 1998) als Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt eingestuft. Als Entwicklungsziel ist die Entwicklung / Regeneration dieses Moorbereiches genannt. Zur Sicherung der Lebensraumfunktion für rastende Zugvögel ist die Erhaltung des Offenlandcharakters im Bereich des Ziegenmoores sowie der umliegenden Ackerflur von Bedeutung. Die Agrarflächen besitzen nach dem GRLP eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel.

Reppentin liegt in einem Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für die Region Westmecklenburg (RROP) befindet sich Reppentin in einem Vorsorgeraum Trinkwassersicherung.

Nach der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale in Mecklenburg-Vorpommern (IWU 1995) besitzt das Gebiet um Reppentin eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildpotenzials. Nach der Karte der Landschaftlichen Freiräume (LUNG 2001) sind diese Flächen in der höchsten Kategorie (Stufe 4 – sehr hoch) mit einem unzerschnittenen Raum von $\geq 24 \text{ km}^2$ einzustufen.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Methodik

Die Eingriffs- und Kompensationsermittlung im vorliegenden Umweltbericht wurde nach den Vorgaben aus den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999) erstellt.

Folgende Arbeitsschritte sind danach durchzuführen:

- Bestandserfassung und Bewertung des Naturhaushaltes;
- Darstellung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung;
- Konfliktanalyse und
- Kompensationsermittlung.

Das UG entspricht dem B-Plangebiet zuzüglich einer Wirkzone von 50 m um das B-Plangebiet herum. Aufgrund des geringen Umfangs (6 Wohneinheiten) und der Lage im Dorfgebiet (die Grundstücke sind bereits mit einer ehemaliger Stallanlage und Wirtschaftsgebäuden bebaut) wird lediglich eine Wirkzone abgegrenzt. Bei der naturschutzfachlichen Einstufung der innerhalb des UG vorkommenden Biotoptypen wird im konkreten Fall das „vereinfachte Verfahren“ angewendet. Im „vereinfachten Verfahren“ wird der höchste Wert aus Wiederherstellbarkeit und Gefährdung nach Roter Liste der gefährdeten Biotoptypen (s. S. 65, Anlage 9 Hinweise zur Eingriffsregelung) zur Bestimmung des Biotopwertes herangezogen.

Der Biotopwert ist für die Einstufung der Kompensationswertzahl (s. S. 95, Tab. 2 Hinweise zur Eingriffsregelung) maßgebend. Der untere Zahlenwert innerhalb der vorgegebenen Bemessungsspanne wird beim vereinfachten Verfahren i. d. R. als Kompensationswertzahl berücksichtigt.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs werden die jeweiligen Kompensationswertzahlen unter Berücksichtigung spezieller Korrekturfaktoren mit der betroffenen Flächengröße multipliziert und ergeben das Kompensationsflächenäquivalent.

Das ermittelte Kompensationsflächenäquivalent wird dem für die Kompensationsmaßnahmen anzurechnenden Flächenäquivalent gegenübergestellt.

2.2 Biotop- und Nutzungstypen

Die Biotop- und Nutzungstypen in Ihrer Ausprägung und Struktur werden nachfolgend kurz beschrieben. Die Bezeichnungen richten sich nach der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände (LAUN 1998). Nach § 20 LNatG M-V geschützte

Biotope wurden zusätzlich gekennzeichnet (§ 20) (vgl. auch Karte 1). Die jeweilige Bewertung der Biotoptypen ist in Tab. 1 dargestellt.

Im östlich der Gaarzer Straße gelegenen Teil des B-Plangebietes stockt am südlichen Rand des Plangebietes eine **Baumhecke (BHW)**, die überwiegend aus älteren Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) sowie Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Schneebeere (*Symphoricarpos rivularis*) gebildet wird. Östlich des B-Plangebietes wird die Baumhecke durch eine **Strauchhecke (BHF)** aus Weißdorn mit einzelnen jüngeren Stiel-Eichen (*Quercus robur*) fortgesetzt. Baum- und Strauchhecken sind nach § 20 LNatG M-V gesetzlich geschützt und werden als **hochwertig (Wertstufe 3)** eingestuft.

Östlich des B-Plangebietes schließt sich eine **Frischweide (GMW)** an. Eine Gefährdung dieses Weidegrünlandes (Lolio-Cynosuretum) in Mecklenburg-Vorpommern besteht nicht (BERG et al. 2004), so dass die Flächen in der **Wertstufe 2 (mittlere Bedeutung)** eingestuft werden.

Im östlichen Randbereich des B-Plangebietes hat sich ein **Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)** ausgebildet. Hauptgehölzarten sind verschiedene Weidenarten (*Salix spec.*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Schneebeere (*Symphoricarpos rivularis*). Vorgelagert sind einzelne größere Stiel-Eichen (*Quercus robur*). Dieser Bestand wird in die **Wertstufe 3 (hohe Bedeutung)** eingestuft.

Innerhalb des Siedlungsgehölzes befindet sich bereits außerhalb des B-Plangebietes ein trocken gefallener **Tümpel / Soll (SKT / UGS)**. Die Uferböschung ist relativ steil. Dieser Biotop wird mit der **Wertstufe 3 (hohe Bedeutung)** bewertet. Sölle sind nach § 20 LNatG M-V geschützt.

Östlich des Gaarzer Weges schließt sich südlich an die das B-Plangebiet begrenzende Baumhecke eine **Ackerbrache ohne Magerkeitszeiger (ABO)** an. Die Fläche wird von Schwarznessel (*Ballota nigra*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) und anderen auf nährstoffreichen Böden vorkommenden Pflanzenarten dominiert. Eine Gefährdung dieses Biotoptyps nach der Roten Liste der Biotoptypen Deutschlands besteht nicht. Da der Biotoptyp weiterhin eine schnelle Regenerationsfähigkeit besitzt wird die Einstufung in die **Wertstufe 1 (geringe Bedeutung)** vorgenommen. Für die **Ackerflächen (AC)** innerhalb des UG wird ebenfalls die Einstufung in die **Wertstufe 1 (geringe Bedeutung)** vorgenommen.

Nährstoffreiche Hochstaudenfluren, u. a. mit Brennessel (*Urtica dioica*), Schwarznessel (*Ballota nigra*), Gemeiner Kratzdistel (*Cirsium vulgare*) und

Zaungiersch (*Aegopodium podagraria*) besiedeln die ausgebildeten **Brachflächen (OBD)** um die nur noch in Teilen genutzten Wirtschaftsgebäude östlich des Gaarzer Weges. Junge Berg-Ahorn und Espen beginnen die Brachflächen zu besiedeln. Das Stallgebäude auf der westlichen Seite des Gaarzes Weges wird nicht mehr genutzt. Um das Stallgebäude haben sich Brennesselfluren ausgebildet. Die Regenerationszeit zur Wiederherstellung eines solchen Biotoptyps ist kurz. Eine Gefährdung von der vorkommenden Staudenfluren nach der Roten Liste der Biotoptypen Deutschlands besteht nicht. Entsprechend wird die Einstufung in die **Wertstufe 1 (geringe Bedeutung)** vorgenommen.

Ruderales Staudenfluren frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU) aus Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) sind an der südlichen und westlichen B-Plangrenze entlang des Ackers ausgebildet. Beifuß-Rainfarn-Ruderalfluren haben im vergangenen Jahrzehnt eine deutliche Flächenausdehnung erfahren, insbesondere auf ehemals ackerbaulich genutzten und noch nicht erschlossenen Wohnungsbau- und Gewerbestandorten (Berg et al. 2004). Eine Gefährdung besteht für diese Gesellschaft in Mecklenburg-Vorpommern nicht. Die Regenerationszeit zur Wiederherstellung ist gering. Entsprechend wird die Einstufung in die **Wertstufe 1 (geringe Bedeutung)** vorgenommen.

Die gemähten Bankett- und Seitenflächen seitlich des Gaarzer Weges werden als **ruderaler Trittrasen (RTT)** (niederwüchsige Vegetation durch Tritt und Befahren) kartiert. Die ruderalen Trittrasen werden mit der **Wertstufe 1 (geringe Bedeutung)** bewertet. Die Flächen um die bestehenden Wohngebäude werden als **Nutzgarten (PGN)** bewirtschaftet bzw. sind als **ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODF)** kartiert und ebenfalls in die **Wertstufe 1 (geringe Bedeutung)** eingestuft.

Die im Dorfgebiet weiterhin vorkommenden Biotoptypen **sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlagen (ODS)**, **nicht oder teilversiegelte Freiflächen (PEU)** sowie **Straßen (OVL)** besitzen keine Bedeutung (Wertstufe 0).

Tab. 1: Biotoptypen mit Bewertung und Schutzstatus.

Code	Biototyp	Regenerationsfähigkeit ¹⁾	Rote Liste Biotoptypen BRD ²⁾	Status	Biotopwert ³⁾
BHB	Baumhecke	3	3	§ 20	3
BHF	Strauchhecke	3	3	§ 20	3
SKT/UGS	Naturnaher Tümpel / Soll	3	2	§ 20	3
PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	3	1	-	3
GMW	Frischweide	2	1	-	2
PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	2	1	-	2
ABO	Ackerbrache ohne Magerkeitsanzeiger	1	1	-	1
AC	Acker	1	1	-	1
GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandort	1	1	-	1
OBD	Brachfläche der Dorfgebiete	1	1	-	1
ODA	Dorfanger / Dorfplatz	1	1	-	1
ODF	Ländlich geprägtes Dorfgebiet	1	1	-	1
PHY	Siedlungsgebüsch aus nicht heimischen Gehölzarten	1	1	-	1
PGN	Nutzgarten	1	1	-	1
RHU	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	1	1	-	1
RTT	Ruderaler Trittrassen	1	1	-	1
ODS	Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage	0	0	-	0
OVL	Straße	0	0	-	0
PEU	Nicht- oder teilversiegelte Freifläche	0	0	-	0

1) Regenerationsfähigkeit (LUNG 1999): 0 = sofort ausgleichbar, 1 = 1 bis 25 Jahre, 2 = 26 bis 50 Jahre, 3 = 51 bis 150 Jahre, 4 = > 150 Jahren

2) Gefährdung nach der Roten Liste der Biotoptypen (RIECKEN et al. 1994): 1 = potentiell oder nicht gefährdet, 2 = gefährdet, 3 = stark gefährdet, 4 = von vollständiger Vernichtung bedroht.

3) Die Einstufung des Biotopwertes richtet sich nach dem höchsten Wert aus Regenerationsfähigkeit und Einstufung in die Rote Liste der Biotoptypen (LUNG 1999).

2.3 Fauna

Kartierungen der im UG vorkommenden Fauna wurden nicht durchgeführt. Für die Avifauna wurde eine Abschätzung des Lebensraumpotenzials vorgenommen. Für die Gehölze im Randbereich des Satzungsgebietes sind potenziell als Brutvogelarten u. a. Amsel (*Turdus merula*), Dorn- und Klappergrasmücke (*Sylvia communis*, *S. curruca*), Gelbspötter (*Hippolais icterina*), Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*), Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*), und Goldammer (*Emberiza calandra*) zu erwarten. Relevante Beeinträchtigungen auf diese Vogelarten sind durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten.

2.4 Weitere Schutzgüter

Zu den Schutzgütern Boden, Wasser und Landschaftsbild wurden Daten aus dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan (LUNG 1998) entnommen.

Die Schutzwürdigkeit des Bodens wird innerhalb des UG als gering bis mittel eingestuft. Teilbereiche sind zzt. noch mit einer Stallanlage bzw. Wirtschaftsgebäuden bebaut. Auch auf den umliegenden Flächen ist der Boden stark anthropogen überprägt.

Die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers wird nach dem GLRP als mittel bis hoch eingestuft.

Durch den Abriss der vorhandenen Bebauung werden Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild im Randbereich der Siedlung beseitigt.

2.5 Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen, Nullvariante

2.5.1 Anlagebedingte Wirkfaktoren

Flächeninanspruchnahme durch den Bau von Gebäuden und Nebenanlagen:

Durch den Bau der Gebäude und Nebenanlagen im B-Plangebiet sind dauerhafte Versiegelungen von Bodenflächen verbunden. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,5 ist die Überbauung mit maximal 0,5 m² pro m² bebaubarer Grundstücksfläche durch bauliche Anlagen möglich. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird um bis zu 50 % überschritten werden. Durch den Rückbau einer alten Stallanlage, von Wirtschaftsgebäuden und Betonflächen kommt es jedoch auch zur Entsiegelung von Bodenflächen.

Gehölzfällungen durch den Bau der Gebäude:

Durch den Bau der Gebäude kommt es zur Fällung von vier Hybridpappeln im östlichen Teil des B-Plan-Gebietes sowie in geringem Maße zur Rodung von Sträuchern und Baumjungwuchs aus Bergahorn und Espe im Bereich der Brachflächen.

2.5.2 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Potenzielle Störfwirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch visuelle Störreize, Verlärmung und Licht möglich. Über das B-Plangebiet hinausgehenden Störfwirkungen auf benachbarte höherwertige Biotope werden durch die Einbeziehung einer 50 m breiten Wirkzone um das B-Plangebiet untersucht.

2.5.3 Baubedingte Wirkfaktoren

Bei Einhaltung der einschlägigen Bestimmungen zum Schutz von Vegetationsbeständen (DIN 18 920), Bäumen (RAS-LP 4, ZTV-Baumpflege) und Boden (ZTVE-StB) können nachhaltige oder erhebliche baubedingte Wirkfaktoren weitestgehend minimiert bzw. ausgeschlossen werden.

2.5.4 Nullvariante

Bei der Nichtdurchführung der Planung würden die leer stehenden Gebäude weiter verfallen. Auf den brach liegenden Flächen im Umfeld der Gebäude würden sich Gehölzstrukturen aus schnellwüchsigen Pionierarten ausbilden. Für die bisher genutzten Bereiche (Acker, Straße, Gebäude) würde auch weiterhin der jetzige Zustand erhalten bleiben.

2.6 **Vermeidung und Verringerung von Eingriffen**

Der Verursacher eines Eingriffs ist gem. § 15 Abs. 1 LNatG M-V verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

Durch die nachfolgenden Maßnahmen wird dieser gesetzlichen Forderung entsprochen:

Vermeidung von Eingriffen durch:

- Erhalt und Sicherung der Gehölze im östlichen und südlichen Randbereich des B-Plangebietes,
- Erhaltungsgebote für Einzelbäume innerhalb des B-Plan-Gebietes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB),
- Verschiebung der Baugrenze außerhalb der Kronentraufe einer Eiche und einer Birke.

Minderung von Eingriffen durch:

- Teilweise Nutzung von bereits versiegelten Flächen für die Errichtung von Gebäuden im Bereich der ehemaligen Wirtschaftsgebäude und der Stallanlage,
- Versickerung des Regenwassers der Dachflächen im Gelände (trocken gefallenes Soll).

Folgende **Regelwerke und Normen** sind zu beachten:

- DIN 18 920 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen (Beuth Verlag GmbH, Berlin).
- RAS-LP 4 - Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, 1999 (Hrsg: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V., Köln).
- ZTV-Baumpflege - Zusätzliche Technische Vorschriften und Richtlinien für Baumpflege und Baumsanierung (Hrsg: Forschungsgesellschaft für Landentwicklung, Landschaftsbau e.V., Bonn).

2.7 Eingriffsermittlung

2.7.1 Biototypen und Biotopfunktionen

Den unter Pkt. 2.2 und Tab 1 ermittelten *Biotopwerten* werden in einem zweiten Schritt *Kompensationswertzahlen* zugeordnet, um die betroffenen Werte und Funktionen des Naturhaushaltes in einer angemessenen Größe wiederherstellen zu können. Die vom LUNG (1999) vorgegebenen Werte weisen eine Bemessungsspanne auf (s. Tab. 2).

Tab. 2: Ermittlung der Kompensationswertzahl anhand der Werteinstufung

Werteinstufung	Kompensationswertzahl
0	0 – 0,9 fach
1	1 – 1,5 fach
2	2 – 3,5 fach
3	4 – 7,5 fach
4	> 8 fach

Sind lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung (Wertstufe < 1) durch Eingriffe betroffen, ist nach der Eingriffsregelung bei der Bemessung des Kompensationserfordernisses der untere Wert der Bemessungsspanne anzunehmen.

Die Kompensationswertzahl erhöht sich je nach Versiegelungsgrad um einen Zuschlag von 0,5 bei Vollversiegelung und 0,2 bei Teilversiegelung.

Als weitere Korrekturfaktoren werden der *Freiraumbeeinträchtigungsgrad* und die *Beeinträchtigungsintensität* berücksichtigt. Aufgrund der Nähe zu bereits bebauten Flächen (Siedlungsstrukturen, Straße) wurde ein *Freiraumbeeinträchtigungsgrad* von 0,75 (Abstand \leq 50 m) berücksichtigt.

Die *Beeinträchtigungsintensität* richtet sich nach der Intensität des Eingriffs und beträgt für den Bereich des Baukörpers/Baufeldes 1,0.

Auf den innerhalb des B-Plangebietes liegenden Biotopflächen mit einer Wertstufe 0 oder 1, die nicht überbaut oder teilversiegelt werden, können die Biotopfunktionen aufgrund der späteren Nutzung als Hausgärten (Wertstufe 1) kurzfristig wiederhergestellt werden. Daher werden diese Flächen nicht mit in die Bilanzierung aufgenommen. Entsprechend der im B-Plan festgesetzten Grundflächenzahl von 0,5 wurde für sämtliche Biotoptypen innerhalb der Baugrenzen ein Anteil von 50 % als spätere Überbauung angenommen.

Für die innerhalb der 50 m breiten Wirkzone um das B-Plangebiet kartierten Biotope mit einer Werteinstufung ≥ 2 werden keine Störwirkungen durch die Bebauung angenommen, da es sich um relativ geringfügige Beeinträchtigungen handelt und Vorbelastungen durch die Lage im Umfeld der dörflichen Siedlung bestehen. Diese Biotope liegen nicht in einem „Bereich mit hervorgehobener Bedeutung für den Naturhaushalt“ nach dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan und müssen somit nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung (LUNG 1999) nicht zwingend berücksichtigt werden.

Insgesamt ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 4 125 Punkten. Die detaillierte Berechnung für die einzelnen Teilflächen ist in Tab. 3 dargestellt.

2.7.2 Geschützte Gehölze

Mit der Realisierung des B-Planes sind Fällungen von vier nach § 1 der Verordnung zum Schutz der Bäume und Großsträucher im Landkreis Parchim (Baumschutzverordnung) vom 12.01.1996 geschützten Hybrid-Pappeln verbunden (s. Tab. 4). Nach der Baumschutzverordnung sind u. a. Bäume in Baumgruppen mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm geschützt. Bei einer Baumgruppe müssen mindestens drei Bäume so zusammenstehen, dass ein Baum den Kronenbereich des Nachbarbaumes berührt oder ihr Abstand zueinander zwischen den Stämmen nicht mehr als fünf Meter beträgt. Der Stammumfang wird in einer Höhe von einem Meter über dem Erdboden gemessen.

Nach § 6 Abs. 1 Nr. 4 Baumschutzverordnung kann der Landrat als untere Naturschutzbehörde auf schriftlichen Antrag Ausnahmen zulassen, wenn aufgrund von bauplanungsrechtlichen Vorschriften ein Anspruch auf Nutzung besteht und dieser bei Erhaltung der geschützten Bäume nicht oder nur unter unzumutbaren Einschränkungen verwirklicht werden kann.

Da es sich bei den zu fällenden Bäumen um schnellwüchsige und ökologisch weniger wertvolle Hybrid-Pappeln handelt, wurde bei der Berechnung des Ausgleichsverhältnisses von dem Mindestausgleich nach BaumSchVO ein Abschlag 50 % angesetzt. **Es ergibt sich ein notwendiger Ausgleichsumfang von 13 Hochstämmen (12 – 18 cm Stammumfang).**

Tab. 4: Ermittlung des notwendigen Ausgleichsumfangs für Gehölzfällungen.

Baumart	Stammdurchmesser [m]	Stammumfang [m]	Konflikt	Ausgleich lt. BaumSchVO ¹⁾	Abschlag ²⁾	notwendiger Ausgleich
Hybrid-Pappel	0,8	2,51	innerhalb der Baugrenzen, Bruchgefahr	10	50 %	5
Hybrid-Pappel	0,6	1,88	innerhalb der Baugrenzen, Bruchgefahr	6	50 %	3
Hybrid-Pappel	0,45	1,42	innerhalb der Baugrenzen, Bruchgefahr	4	50 %	2
Hybrid-Pappel	0,65	2,04	innerhalb der Baugrenzen, Bruchgefahr	6	50 %	3
Summe Ausgleichspflanzungen:						13 HSt.

¹⁾ Ausgleichsverhältnis: Stammumfang 91 – 150 cm: 4 - 8 Ersatzbäume (12 – 18 cm Stammumfang)
 Stammumfang 151 – 250 cm: 6 – 12 Ersatzbäume (12 – 18 cm Stammumfang)
 Stammumfang > 250 cm: mindest. 10 Ersatzbäume (12 – 18 cm Stammumfang)

²⁾ Abschlag aufgrund der Schnellwüchsigkeit und des geringen ökologischen Wertes.

2.8 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

2.8.1 Ziele des landschaftspflegerischen Ausgleichskonzeptes

Ziel des landschaftspflegerischen Ausgleichskonzeptes ist es, die erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft zu kompensieren. Die Beeinträchtigungen der betroffenen Schutzgüter des Naturhaushaltes sollen in gleichartiger Weise, in angemessener Zeit und im räumlich-funktionalen Zusammenhang ausgeglichen werden. Ein räumlich-funktionale Zusammenhang besteht wenn die Ausgleichsmaßnahmen im betroffenen Landschaftsraum oder in einem gleichwertigen Landschaftsraum in der betroffenen Großlandschaft durchgeführt werden. Im konkreten Fall kann der Ausgleich vollständig im Geltungsbereich der Satzung erbracht werden.

2.8.2 Art und Umfang der Kompensationsmaßnahmen

Biotoptypen und Biotopfunktionen

Das notwendige Kompensationsflächenäquivalent beträgt 4 125 Punkte. Folgende Kompensationsmaßnahmen sind im B-Plan festgesetzt (zur detaillierten Beschreibung der Maßnahmen, s. Pkt. 2.10):

- Pflanzung von 7 Stk. Hochstämmen (16 – 18 cm StU, 3 x verpflanzt, m. Ballen) (Gemarkung Reppentin, Flur 3, Flurstücke 10/2 und 15/2),
- Anlage einer Streuobstwiese auf einer Fläche von 1 500 m² (Gemarkung Reppentin, Flur 3, Flurstück 172),
- Pflanzung einer zweireihigen Feldhecke aus standortgerechten und einheimischen Arten auf einer Länge von 215 m im Randbereich des B-Plangebietes (Gemarkung Reppentin, Flur 3, Flurstück 10/2).

Die Bewertung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahme richtet sich nach Anlage 11 der Eingriffsregelung (LUNG 1999).

Ausgehend von der Werteinstufung der Kompensationsmaßnahme ist auf Grundlage der Tabelle 2 der Eingriffsregelung die Kompensationswertzahl zu ermitteln. Bei der Werteinstufung von 2 ist eine Spanne von 2 bis 3,5 vorgegeben (s. Tab. 4). Bei der Hochstamm-pflanzung wird pro Hochstamm eine Fläche von 25 m² zugrundegelegt. Für alle drei Maßnahmen wird eine Werteinstufung von 2,0 und eine Kompensationswertzahl von 3,5 angenommen. Der Wirkfaktor wird entsprechend der Lage der Maßnahmen im Geltungsbereich des B-Planes bzw. im unmittelbaren Umfeld mit 0,5 angenommen (Anlage 10, Tab. 6, Hinweise zur Eingriffsregelung).

Für die Kompensationsmaßnahmen ergibt sich insgesamt ein Flächenäquivalent von 4126 Punkten (s. Tab. 4).

Geschützte Gehölze

Als notwendiger Ausgleich für die vier zu fällenden Hybrid-Pappeln ist die Pflanzung von 13 Hochstämmen (12 – 18 cm Stammumfang) notwendig. Festgesetzt wird die Pflanzung von 12 Stk. Obst-Hochstämmen (jeweils 2 Stk. pro Grundstück), 12 – 14 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt (Gemarkung Reppentin, Flur 3, Flurstücke 10/2 und 172) sowie 1 Roßkastanie, (Hochstamm, 16 – 18 cm StU, 3 x verpflanzt, m. Ballen) (Gemarkung Reppentin, Flur 3, Flurstücke 15/2).

Weitere Schutzgüter

Durch den multifunktionalen Charakter der Kompensationsmaßnahmen erfolgt der Ausgleich der erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Wert- und Funktionselementes Boden ebenfalls durch die Realisierung der beschriebenen Kompensationsmaßnahmen. Zusätzlich wirken sich die Kompensationsmaßnahmen positiv auf das Orts- und Landschaftsbild aus.

2.9 Gegenüberstellung: Eingriffsumfang und Kompensationsmaßnahmen

Durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen (s. Pkt. 2.8.2) kann der erforderliche Kompensationsumfang, welcher durch die erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der Schutzgüter entsteht, vollständig erbracht werden.

Das notwendige Kompensationflächenäquivalent beträgt 4 125 Punkte (s. Tab. 3). Durch die Kompensationsmaßnahmen ergibt sich ein Flächenäquivalent von 4 126 Punkten (s. Tab. 5). Weiterhin wird die Fällung von vier Hybrid-Pappeln durch die Pflanzung von 13 Hochstämmen ausgeglichen.

Die Eingriffe können somit vollständig im räumlichen Geltungsbereich des Satzungsgebietes ausgeglichen werden.

Tab. 5: Berechnung des Flächenäquivalentes für die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen (nach Modell LUNG 1999)

F		bw	k		
Flächen- größe (m ²)	Kompensationsmaßnahme	Wertstufe ¹⁾	Kompensations- wertzahl ²⁾	Wirkungs- faktor	Flächen- äquivalent ³⁾
1.500	Streuobstwiese	2	3	0,5	2250
1.075	Heckenpflanzung	2	3	0,5	1613
175	Hochstamm-pflanzung (7 Stk. x 25 m ²)	2	3	0,5	263
2.750	Gesamtumfang der Kompensation in Pkt:				4126

- 1) Wert nach einer Entwicklung von 25 Jahren
- 2) Einstufung der Kompensationswertzahlen:

Werteinstufung	Kompensationswertzahl
0	0 - 0,9 fach
1	1 - 1,5 fach
2	2 - 3,5 fach
3	4 - 7,5 fach
4	> 8 fach

- 3) Flächenäquivalent für Kompensation = $F \times bw \times k$

2.10 Maßnahmenverzeichnis

Maßnahmenblatt			
Projekt:	B-Plan Nr. 33 „Dorfgebiet Reppentin“ der Stadt Plau	Maßnahmen-Nr.:	A 1
BEEINTRÄCHTIGUNG / KONFLIKT: Dauerhafte Versiegelung durch Überbauung		<input checked="" type="checkbox"/> Eingriff ausgleichbar	
MAßNAHME: Pflanzung einer Streuobstwiese auf einer Fläche von 1 500 m².			
<input type="checkbox"/> Minderungsmaßnahme	<input type="checkbox"/> Gestaltungsmaßnahme	<input checked="" type="checkbox"/> Ausgleichsmaßnahme	<input type="checkbox"/> Ersatzmaßnahme
Durchführung der Maßnahme	<input type="checkbox"/> vor Baubeginn	<input type="checkbox"/> mit Baubeginn	<input checked="" type="checkbox"/> mit Bauabschluss
Ziel der Maßnahme: Entwicklung einer Streuobstwiese in Ortsrandlage			
BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT:			
Standort:	Stadt Plau, Gemarkung Reppentin, Flur 3, Flurstück 172.		
Ausgangszustand:	Brachfläche / Hochstaudenflur		
Maßnahme:	Pflanzung v. 12 Stk. Obst-Hochstämmen und 70 lfd. m Weißdornhecke.		
Pflanzqualität:	8 Stk. Apfel (<i>Malus domestica</i>) und 4 Stk. Birne (<i>Pyrus communis</i>), Hochstamm, 3 x verpflanzt, 12 - 14 cm StU., mit Ballen, in regionaltypischen Sorten, 210 Stk. Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>), 3 Triebe, verpflanzt, 100 - 150 cm.		
Pflanzabstand:	Obstbäume: 8 m x 10 m Pflanzverband, Heckenpflanzen: 3 Stk. / lfd m.		
Pflanzung:	Pflanzen der Bäume mit Beigabe eines organischen Startdüngers, Pflanzscheibe mit Rindenmulch abdecken.		
Standssicherung:	3-Böck, Befestigung mit Kokosstrick.		
Pflege:	Fertigstellungspflege und 2-jährige Entwicklungspflege, Pflegeschnitt der Obstbäume nach 5 Jahren. Mahd der Streuobstwiese in den ersten 5 Jahren 1 x jährlich ab August.		
Entwicklungsziel:	Verbesserung des Ortsbildes, Erhöhung der Strukturvielfalt, Puffer zur freien Landschaft		
	<ul style="list-style-type: none"> • Die Ausgleichsmaßnahme ist in der nach der Realisierung des B-Planes liegenden Pflanzperiode zu realisieren, um einen Verzug der Wirksamkeit zu vermeiden. • Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist über insgesamt drei Jahre zu gewährleisten, das schließt den Ersatz nicht angewachsener Gehölze mit ein. 		
	Die einzusetzende Pflanzware hat den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen zu genügen.		
Flächengröße: 1 500 m²			
<input type="checkbox"/> Grunderwerb erforderlich	Jetziger Eigentümer :	Horst Ramm	
<input checked="" type="checkbox"/> Nutzungsänderung / -beschränkung	Künftiger Eigentümer:		
<input type="checkbox"/> Zustimmungserklärung Eigentümer	Künftige Unterhaltung:		

mögliche Sorten, Apfel: Altländer Pfannkuchen, Blendheim, Roter Boskoop, Danziger Kantapfel, Dülmener Rosenapfel, Gelber Edelapfel, Gravensteiner, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Pommerscher Krummstiel, Prinz Albrecht, Purpurroter Cousinot, Roter Eisapfel, Rote Sternrenette, Birne: Blumenbachs Butterbirne, Gellert Butterbirne, Gute Luise, Konferenzbirne, Köstliche von Charneu, Neue Poiteau, Prinzessin Marianne.

Maßnahmenblatt			
Projekt:	B-Plan Nr. 33 „Dorfgebiet Reppentin“ der Stadt Plau		Maßnahmen-Nr.: A 2
BEEINTRÄCHTIGUNG / KONFLIKT: Dauerhafte Versiegelung durch Überbauung		<input checked="" type="checkbox"/> Eingriff ausgleichbar	
MAßNAHME: Pflanzung von 7 Hochstämmen 16 - 18 cm Stammumfang.			
<input type="checkbox"/> Minderungsmaßnahme	<input type="checkbox"/> Gestaltungsmaßnahme	<input checked="" type="checkbox"/> Ausgleichsmaßnahme	<input type="checkbox"/> Ersatzmaßnahme
Durchführung der Maßnahme	<input type="checkbox"/> vor Baubeginn	<input type="checkbox"/> mit Baubeginn	<input checked="" type="checkbox"/> mit Bauabschluss
Ziel der Maßnahme Ergänzung der vorhandenen Baumreihe innerhalb der Ortslage.			
BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT:			
Standort:	Stadt Plau, Gemarkung Reppentin, Flur 3, Flurstücke 10/2 und 15.		
Ausgangszustand:	Grünstreifen/Trittflur		
Maßnahme:	Pflanzung v. 7 Hochstämmen in Ergänzung der bestehenden Baumreihe am Gaarzer Weg.		
Pflanzqualität:	5 Stk. Roßkastanie (<i>Aesculus hippocastanum</i>) und 2 Stk. Sand-Birke (<i>Betula pendula</i>), Hochstamm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, 16 - 18 cm StU., mit Ballen und durchgehendem Leittrieb.		
Pflanzabstand:	10 m innerhalb der Reihe, in die Flucht des Bestandes		
Pflanzung:	Pflanzen der Bäume mit Beigabe eines organischen Startdüngers, Pflanzscheibe mit Rindenmulch abdecken, unbefestigte Baumscheibe von mind. 6 – 8 m ² .		
Standssicherung:	3-Bock, Befestigung mit Kokosstrick.		
Pflege:	Fertigstellungspflege und 2-jährige Entwicklungspflege		
Entwicklungsziel:	Verbesserung des Ortsbildes, Ergänzung der bestehenden Baumreihe		
	<ul style="list-style-type: none"> • Die Ausgleichsmaßnahme ist in der nach der Realisierung des B-Planes liegenden Pflanzperiode zu realisieren, um einen Verzug der Wirksamkeit zu vermeiden. • Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist über insgesamt drei Jahre zu gewährleisten, das schließt den Ersatz nicht angewachsener Gehölze mit ein. • Die einzusetzende Pflanzware hat den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen zu genügen. 		
<input type="checkbox"/> Grunderwerb erforderlich	Jetziger Eigentümer :	Stadt Plau, Horst Ramm	
<input type="checkbox"/> Nutzungsänderung / -beschränkung	Künftiger Eigentümer:		
<input type="checkbox"/> Zustimmungserklärung Eigentümer	Künftige Unterhaltung:		

Maßnahmenblatt			
Projekt:	B-Plan Nr. 33 „Dorfgebiet Reppentin“ der Stadt Plau	Maßnahmen-Nr.:	A 3
BEEINTRÄCHTIGUNG / KONFLIKT: Dauerhafte Versiegelung durch Überbauung		<input checked="" type="checkbox"/> Eingriff ausgleichbar	
MAßNAHME: Pflanzung einer zweireihigen Hecke auf einer Länge von 215 m.			
<input type="checkbox"/> Minderungsmaßnahme	<input type="checkbox"/> Gestaltungsmaßnahme	<input checked="" type="checkbox"/> Ausgleichsmaßnahme	<input type="checkbox"/> Ersatzmaßnahme
Durchführung der Maßnahme	<input type="checkbox"/> vor Baubeginn	<input type="checkbox"/> mit Baubeginn	<input checked="" type="checkbox"/> mit Bauabschluss
Ziel der Maßnahme: Entwicklung einer Feldhecke zur Eingrünung der Bebauung			
BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT:			
Standort:	Stadt Plau, Gemarkung Reppentin, Flur 3, Flurstück 10/2.		
Ausgangszustand:	Trittrassen / Hochstaudenflur		
Maßnahme:	Pflanzung v. 215 m zweireihiger Hecke mit Überhältern		
Pflanzqualität:	410 Stk. Sträucher, 60 – 100 cm, 2 x verpflanzt: Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>), Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>), Hasel (<i>Corylus avellana</i>), Eingr. Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>), Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>), Hundsrose (<i>Rosa canina</i>), Sal-Weide (<i>Salix caprea</i>), 20 Stk. Heister, 150 – 200 cm, 2 x verpflanzt, m. Ballen: Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>) und Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>).		
Pflanzabstand:	Sträucher 1,50 m x 1,00 m Pflanzverband, Heister: alle 10 m in die dem Grundstück zugewandte Reihe, Breite der Pflanzung: 5 m.		
Pflanzung:	Pflanzfläche mit Leguminosenuntersaat ansäen.		
Standisierung:	Heister mit schräg eingeschlagenen Pfahl, Befestigung mit Kokosstrick		
Pflege:	Fertigstellungspflege und 2-jährige Entwicklungspflege.		
Entwicklungsziel:	Verbesserung des Ortsbildes, Erhöhung der Strukturvielfalt, Puffer zur freien Landschaft		
	<ul style="list-style-type: none"> • Die Ausgleichsmaßnahme ist in der nach der Realisierung des B-Planes liegenden Pflanzperiode zu realisieren, um einen Verzug der Wirksamkeit zu vermeiden. • Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist über insgesamt drei Jahre zu gewährleisten, das schließt den Ersatz nicht angewachsener Gehölze mit ein. • Die einzusetzende Pflanzware hat den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen zu genügen. 		
Flächengröße: 1 075 m²			
<input type="checkbox"/> Grunderwerb erforderlich	Jetziger Eigentümer :	Horst Ramm	
<input type="checkbox"/> Nutzungsänderung / -beschränkung	Künftiger Eigentümer:		
<input type="checkbox"/> Zustimmungserklärung Eigentümer	Künftige Unterhaltung:		

<h2 style="margin: 0;">Maßnahmenblatt</h2>			
Projekt:	B-Plan Nr. 33 „Dorfgebiet Reppentin“ der Stadt Plau	Maßnahmen-Nr.:	A 4
BEEINTRÄCHTIGUNG / KONFLIKT: Fällung von vier nach BaumSchVO geschützten Bäumen		<input checked="" type="checkbox"/> Eingriff ausgleichbar	
MAßNAHME: Pflanzung von 13 Hochstämmen			
<input type="checkbox"/> Minderungsmaßnahme	<input type="checkbox"/> Gestaltungsmaßnahme	<input checked="" type="checkbox"/> Ausgleichsmaßnahme	<input type="checkbox"/> Ersatzmaßnahme
Durchführung der Maßnahme	<input type="checkbox"/> vor Baubeginn	<input type="checkbox"/> mit Baubeginn	<input checked="" type="checkbox"/> mit Bauabschluss
Ziel der Maßnahme: Eingrünung des B-Plangebietes			
BIOTOPENTWICKLUNGS- UND PFLEGEKONZEPT:			
<u>Standort:</u>	Stadt Plau, Gemarkung Reppentin, Flur 3, Flurstücke 10/2, 15/2 und 172.		
<u>Ausgangszustand:</u>	Hochstaudenflur / Acker / Grasflur		
<u>Maßnahme:</u>	Pflanzung v. jeweils 2 Obstbaum-Hochstämmen pro ausgewiesenem Grundstück (2 Stk. x 6 Grundstücke = 12 Stk.) und 1 Hochstamm in Ergänzung der bestehenden Baumreihe am Gaarzer Weg.		
<u>Pflanzqualität:</u>	12 Stk. Obstbäume, Hochstamm, 3 x verpflanzt, 12 - 14 cm StU., mit Ballen, in regionaltypischen Sorten. 1 Stk. Roßkastanie (<i>Aesculus hippocastanum</i>) Hochstamm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, 16 - 18 cm StU., mit Ballen und durchgehendem Leittrieb		
<u>Pflanzung:</u>	Pflanzen der Bäume mit Beigabe eines organischen Startdüngers, Pflanzscheibe mit Rindenmulch abdecken, unbefestigte Baumscheibe von mind. 6 – 8 m ² .		
<u>Standsicherung:</u>	3-Bock, Befestigung mit Kokosstrick.		
<u>Pflege:</u>	Fertigstellungspflege und 2-jährige Entwicklungspflege, Pflegeschnitt der Obstbäume nach 5 Jahren.		
<u>Entwicklungsziel:</u>	Verbesserung des Ortsbildes, Erhöhung der Strukturvielfalt.		
<ul style="list-style-type: none"> • Die Ausgleichsmaßnahme ist in der nach der Realisierung des B-Planes liegenden Pflanzperiode zu realisieren, um einen Verzug der Wirksamkeit zu vermeiden. • Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist über insgesamt drei Jahre zu gewährleisten, das schließt den Ersatz nicht angewachsener Gehölze mit ein. • Die einzusetzende Pflanzware hat den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen zu genügen. 			
<input type="checkbox"/> Grunderwerb erforderlich	Jetziger Eigentümer :	Stadt Plau, Horst Ramm	
<input type="checkbox"/> Nutzungsänderung / -beschränkung	Künftiger Eigentümer:		
<input type="checkbox"/> Zustimmungserklärung Eigentümer	Künftige Unterhaltung:		

2.11 Kostenberechnung nach DIN 276

Preise netto in €

Kostengruppe	Menge	Einheit	Gegenstand	E.P.	Gesamt
200			Herrichten und Erschließen		
214			Herrichten der Geländeoberfläche		
214.	2000	m ²	Vorbereitende Mahd von Gras- und Hochstaudenflur	0,10	200,00
			Summe 214: Herrichten Geländeoberfläche		200,00
500			Außenanlagen		
512			Vegetationstechnische Bodenbearbeitung		
512.1020	32	St.	Bodenverbesserung m. Bodenhilfsstoff	5,00	160,00
			Summe 512: Bodenbearbeitung		160,00
514			Pflanzen (liefern und pflanzen)		
514.2010	8	St	Hochstamm, 16 – 18 cm StU., 3 x v., mit Ballen und durchgehendem Leittrieb, Standsicherung 3-Bock.	130,00	1040,00
514.2010	24	St.	Obstbaum-Hochstamm, 12 - 14 cm StU, 3 x v., mit Ballen.	60,00	1440,00
514.2010	620	St.	Sträucher, 2 x v., 60 – 150 cm, ohne Ballen.	4,00	2480,00
514.2010	20	St.	Heister, 2 x v., 100 – 125 cm, ohne Ballen, Standsicherung mit 1 Baumpfahl.	16,00	320,00
514.3020	1215	m ²	Fertigstellungspflege Hecke/Strauchpflanzung	0,80	972,00
514.3010	32	St	Fertigstellungspflege Hochstämme	50,00	1600,00
			Summe 514: Pflanzen		7852,00
519			Geländeflächen, sonstiges		
519.1010	1215	m ²	Entwicklungspflege Hecke/Strauchpflanzung	1,40	1701,00
519.1030	32	St	Entwicklungspflege Hochstämme	80,00	2560,00
519.2020	1500	m ²	Pflege Obstwiese (erste 3 Jahre)	1,20	1800,00
519.1030	24	St.	Pflegeschnitt der Obstbäume im 5. Jahr	30,00	720,00
			Summe 519: Geländeflächen, sonstiges		6781,00
			Zusammenstellung der Kosten:		
Summe 200			Herrichten und Erschließen		200,00
Summe 500			Außenanlagen		14793,00
			Nettosumme		14993,00
			+ 16% Mwst.		2398,88
			Bruttosumme (€)		17391,88

2.12 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Dorfgebiet dargestellt. Entsprechend sind die Festsetzungen des B-Plans aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans zu entwickeln. Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen für die Flächen daher nicht.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Schwierigkeiten bei der Bearbeitung

Besondere Schwierigkeiten bei der Bearbeitung konnten nicht festgestellt werden.

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Sicherzustellen ist, dass die einzusetzende Pflanzware für die Kompensationsmaßnahmen den Gütebestimmungen des BdB für Baumschulpflanzen entspricht.

Eine Kontrolle über die möglichst frühzeitige Ausführung der Kompensationsmaßnahmen, spätestens in der nach der Realisierung des B-Planes liegenden Pflanzperiode, um einen Verzug der „ästhetischen Wirksamkeit“ zu vermeiden, ist durchzuführen.

Die Abnahme der Leistungen, jeweils zum Ende der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist zu gewährleisten. Der Ersatz nicht angewachsener und eingegangener Pflanzen ist zu veranlassen und zu kontrollieren.

Während der Bautätigkeit und bei der Ausführung der Kompensationsmaßnahmen sind folgende Anforderungen und technische (DIN)-Vorschriften zu beachten:

- ZTVLa-StB 99,
- ZTV-Baumpflege 2001,
- RAS-LP 4,
- DIN 18916,
- DIN 18919.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Plau am See beabsichtigt mit der Ausweisung des B-Plangebiets Nr. 33 „Dorfgebiet Reppentin“ die Errichtung von sonstigen Wohngebäuden (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 Baunutzungsverordnung [BauNVO]) mit der Möglichkeit von Klein- und Hobbytierhaltung sowie der Bewirtschaftung von Nutzgärten zu ermöglichen. Mit der Errichtung der baulichen Anlagen auf baulich nicht genutzten Grundflächen entstehen gemäß § 14 Abs. 2 Nr. 12 Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft, anzusprechen ist insbesondere das Schutzgut Boden.

Geplant ist die Ausweisung von 6 Wohngrundstücken, jeweils 3 Grundstücke mit einer Mindestgröße von 1200 m² zu beiden Seiten des Gaarzer Weges. Das Plangebiet ist mit dem ausgebauten Gaarzer Weg voll erschlossen. Für das Maß der baulichen Nutzung wurde in Angleichung an die in Reppentin vorhandene Bebauungsdichte, abweichend von § 17 Abs. 1 BauNVO eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 1,0 festgesetzt.

Mit der Realisierung des B-Planes sind die Überbauung von zzt. unversiegelten Flächen und die Fällung von vier nach § 1 der Verordnung zum Schutz der Bäume und

Großsträucher im Landkreis Parchim (Baumschutzverordnung) vom 12.01.1996 geschützten Hybrid-Pappeln verbunden. Insgesamt ergibt sich durch diese Eingriffe in Natur und Landschaft ein notwendiger Ausgleichsumfang von 4 125 Punkten sowie von 13 Hochstämmen (12 – 18 cm Stammumfang). Die festgelegten Kompensationsmaßnahmen (Anlage einer Streuobstwiese, Pflanzung von Hochstämmen und einer zweireihigen Feldhecke) können die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgleichen.

4 Literatur

- BERG, C., DENGLER, J., ABDANK, A. & ISERMANN, M. (2004) (Hrsg.): *Die Pflanzengesellschaften Mecklenburg-Vorpommerns und ihre Gefährdung*. – Textband. – 606 S. Herausgegeben vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Weißdorn-Verlag Jena.
- BERGER; ROTH (1994): *Kosten- und Preiskatalog für ökologische und landeskulturelle Leistungen im Agrarraum*. Schriftenreihe der Thüringischen Landesanstalt f. Landwirtschaft, Sonderheft 1994, 1. Nachauflage, 256 S., Eigenverlag, Jena.
- INGENIEURBÜRO WASSER UND UMWELT (IWU STRALSUND) (1995): *Landesweite Analyse und Bewertung der Landschaftsbildpotentiale in Mecklenburg-Vorpommern*. Studie im Auftrag des Umweltministeriums Mecklenburg-Vorpommern, unveröffentlicht; Schwerin.
- LANDESAMT FÜR UMWELT UND NATUR MECKLENBURG-VORPOMMERN – LAUN (1998): *Erster Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Planungsregion Westmecklenburg*.
- LANDESAMT FÜR UMWELT UND NATUR MECKLENBURG-VORPOMMERN - LAUN (1998): *Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände*. SchR 1998, H. 1.
- LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN - LUNG (2001): *Landschaftliche Freiräume in Mecklenburg-Vorpommern – Textteil /Erläuterung*. Stand: 12.2001.
- LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (1999): *Hinweise zur Eingriffsregelung*. Schriftenreihe Heft 3/1999. Gülzow b. Güstrow.
- MEYNEN, E. & SCHMITHÜSEN, J. HRSG. (1962): *Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands*, Band II. Gemeinschaftsveröffentlichung des Instituts für Landeskunde und des Deutschen Instituts für Länderkunde. Bad Godesberg.
- RROP WESTMECKLENBURG (1996): *Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg*. – Schwerin.

**Anhang: Karte 1 „Bestand – Bewertung – Konflikt – Planung“
(Maßstab 1: 500)**