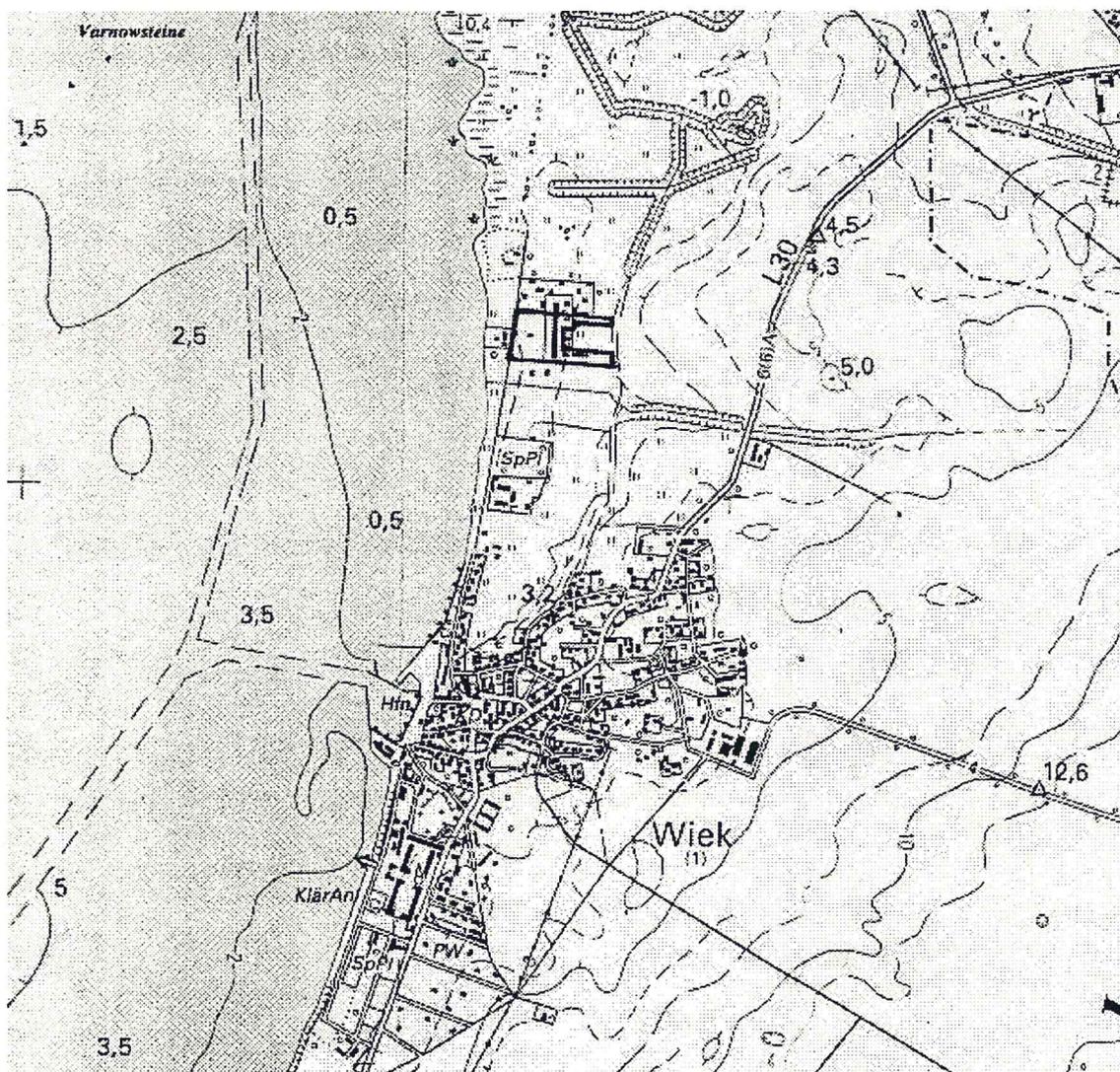


Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Wiek „Kükenhagen“

75
(mit 20 Seiten)
+ 2 Seiten
allg. Vorprüfung

ÜBERSICHTSPLAN

1 : 20.000



BÜRO BLAU

Beratung und Planung für
Stadt und Landschaft

Dipl. Ing.
Ingrid Lankenau
Badenstraße 9
18439 Stralsund
Tel 03831 - 70 34 43
Fax 03831 - 70 34 44
stralsund@bueroblau.de

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | ANLAß UND ERFORDERNIS DER GRÜNORDNUNGSPLANUNG..... | 2 |
| 2 | RAHMENBEDINGUNGEN..... | 2 |
| 2.1 | LAGE DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES SOWIE NUTZUNGEN IM GEBIET UND IN DER UMGEBUNG | 2 |
| 2.2 | BESCHREIBUNG DES VORHABENS, AUFGABENSTELLUNG UND VORGEHENSWEISE..... | 2 |
| 2.3 | ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN | 2 |
| 2.4 | NATURRÄUMLICHE GLIEDERUNG UND SCHUTZWÜRDIGKEIT | 3 |
| 3 | BESTANDSERHEBUNG | 3 |
| 3.1 | ERMITTLUNG DES BEURTEILUNGSRAUMES..... | 3 |
| 3.2 | LANDSCHAFTSBILD | 3 |
| 3.3 | BODEN UND WASSERHAUSHALT..... | 4 |
| 3.4 | KLIMA / LUFT / LÄRM | 4 |
| 3.5 | ARTEN- UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN | 4 |
| 3.5.1 | BESCHREIBUNG DER BIOTOPTYPEN MIT BAUMARTENERFASSUNG..... | 5 |
| 3.5.2 | BEWERTUNG ARTEN UND LEBENSRAÜME | 8 |
| 4 | ANFORDERUNGEN AN DIE PLANUNG | 9 |
| 4.1 | FORDERUNGEN AUS SICHT DER GRÜNORDNUNG AN DIE SPÄTERE BEBAUUNGSPLANUNG..... | 9 |
| 4.1.1 | ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZ..... | 9 |
| 4.1.2 | ABIOTISCHER NATURHAUSHALT | 9 |
| 4.1.3 | LANDSCHAFTSBILD | 9 |
| 4.2 | EMPFEHLUNGEN FÜR DIE GEHÖLZVERWENDUNG..... | 10 |
| 5 | ERMITTLUNG DES KOMPENSATIONSBEDARFES | 11 |
| 5.1 | ANRECHNUNG DER VERSIEGELUNGSFAKTOREN | 11 |
| 5.2 | FREIRAUMBEEINTRÄCHTIGUNGSGRAD UND WIRKZONE | 11 |
| 5.3 | EINGRIFFSBILANZIERUNG | 11 |
| 5.4 | AUSGLEICHSBILANZIERUNG..... | 15 |

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|----------|--|----|
| Abb. 1: | Bewertungsübersicht für den Arten- und Biotopschutz | 8 |
| Abb. 2: | Für Ferienhausgärten geeignete Baumarten..... | 10 |
| Abb. 3: | Geeignete Stellplatzbäume | 10 |
| Abb. 4: | Als standortheimisch geltende Gehölze für die Anpflanzung einer Feldhecke..... | 10 |
| Tab. 5: | Ermittlung des prozentualen Anteils am Totalverlust | 11 |
| Tab. 6a: | Eingriffsbilanzierung; Totalverlust bei Vollversiegelung | 12 |
| Tab. 6b: | Eingriffsbilanzierung; Totalverlust bei Teilversiegelung | 13 |
| Tab. 6c: | Eingriffsbilanzierung; Funktionsverlust | 14 |
| Tab. 7: | Quantitative Bewertung der Kompensationsmaßnahmen | 15 |

Anlage

- Anlage 1: Baumkartierung und Bewertung
 Anlage 2: UVP-Vorprüfung des Einzelfalls

Kartenverzeichnis

- Plan 1: Biotoptypenbestand
 Plan 2: Maßnahmenplan

Datum: 02.12.2002

1 Anlaß und Erfordernis der Grünordnungsplanung

Im Rahmen ihrer Abwägungspflicht hat die Gemeinde Wiek zu prüfen, ob Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 BNatSchG zu vermeiden und wie die nicht vermeidbaren Eingriffe zu minimieren, auszugleichen bzw. zu ersetzen sind. Eingriffe im Sinne des Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Zur ausreichenden Berücksichtigung und fundierten Abwägung der Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die Aufstellung eines Grünordnungsplanes erforderlich.

Nicht vermeidbare Eingriffe sollen innerhalb des Bebauungsplangebietes kompensiert werden.

In dem zu untersuchenden ca. 2,7 ha großen Gebiet soll eine Ferienhausanlage entstehen und ein Wohngebiet langfristig in seiner Nutzung gesichert werden. Das Gelände ist teilweise mit dichtem Gehölzbestand versehen. Der Grünordnungsplan soll den Erhalt des schutzwürdigen Grünbestandes sicherstellen und Ausgleichsmöglichkeiten für den Eingriff durch die Bebauung aufzeigen.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Lage des Untersuchungsgebietes sowie Nutzungen im Gebiet und in der Umgebung

Das Untersuchungsgebiet des Grünordnungsplanes umfaßt mehrere zur Zeit als Wochenenddomizil genutzte Einzelgrundstücke, ein in Wohnnutzung befindliches Gebäude sowie eine östlich angrenzenden Grünlandfläche (vgl. Bestandsplan, Karte 1).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze des als Ferienanlage genutzten Areals der BEWAG Berlin
- im Westen durch die Straße „Strandpromenade/ Straße der Jugend“
- im Süden durch die Zufahrtsstraße der Reihenhausbauung
- im Osten durch die Grünlandflächen begleitet von einer Feldhecke

2.2 Beschreibung des Vorhabens, Aufgabenstellung und Vorgehensweise

Das Wohngebiet im östlichen Bereich soll städtebaulich geordnet und die Erschließung gesichert werden. Die zu Wohnungen umgebaute Baracke bleibt nicht erhalten, sondern wird über freistehende Einfamilienhäuser ersetzt.

Im Norden stehen die Ferienhäuser einzeln in Reihen, im Süden werden sie um einen Gemeinschaftshof gruppiert.

Im städtebaulichen Entwurf wurde auf die Erhaltung möglichst vieler Gehölzstrukturen hingewirkt. Die Ferienhausgebiete wie das Wohngebiet stellen dennoch einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Zur Bilanzierung von Eingriffs-, Ausgleichs- und Ersatzflächen werden die Hinweise zur Eingriffsregelung des Landes Mecklenburg-Vorpommern herangezogen. Es dient als standardisierte Bewertungs- und Bemessungsgrundlage für die Bestimmung von Eingriffen und für die Ermittlung der Flächengrößen für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen. Das Modell ersetzt aber notwendige Belege und Beschreibungen nicht, d.h. eine verbal-argumentative Auseinandersetzung im Zuge der Eingriffsregelung ist weiterhin erforderlich.

2.3 Übergeordnete Planungen

Das Regionale Raumordnungsprogramm Vorpommern weist die Halbinsel Wittow als Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege sowie als Tourismusschwerpunktraum aus. Das Untersuchungsgebiet selbst ist von diesen Ausweisungen ausgespart. Auch die Ausweisung als Siedlungsfläche liegt nicht über dem Plangebiet.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiek stellt das Bebauungsplangebiet überwiegend als Sondergebiet Ferienhäuser dar. Ein ehemaliges Stallgebäude, welches zu Wohnungen ausgebaut wurde, ist mit seiner Umgebung als Wohngebiet dargestellt. Das angrenzende Grünland sowie mit Gehölzen bestandene Bereiche sind als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Die Darstellungen der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind mit dem Landschaftsplan der Gemeinde Wiek abgestimmt.

2.4 Naturräumliche Gliederung und Schutzwürdigkeit

Die Gemeinde Wiek ist innerhalb des zur Großlandschaft „Nördliches Insel- und Boddengebiet“ zählenden Landschaftsraumes „Nordrügen“ gelegen¹.

Die naturräumliche Gliederung gibt Hinweise auf die heutige potentiell natürliche Vegetation, d.h. das Klimaxstadium der sich unter den heutigen Standortbedingungen entwickelnden Vegetation bei Unterlassung von weiteren Eingriffen des Menschen. Es würden sich Waldgesellschaften ausbilden. Im Plangebiet wäre die heutige potentiell natürliche Vegetation subatlantischer Buchenmischwald des Übergangsbereiches².

Die Schutzwürdigkeit hinsichtlich Arten und Lebensraum wird mit der geringsten Stufe als gering bis mittel eingestuft³, die hinsichtlich Landschaftsbild zwei Stufen höher als hoch bis sehr hoch⁴ und die des Bodens mit mittel bis hoch⁵ bei jeweils vierstufiger Bewertung.

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des 200 m breiten Küstenschutzstreifens. Gemäß § 19 Abs. 1 LNatG M-V dürfen bauliche Anlagen innerhalb dieses Streifens nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Dieses Bauverbot gilt nicht für baulichen Anlagen, die aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes errichtet oder wesentlich geändert werden oder für die im Bereich von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nach § 34 BauGB ein Anspruch auf Bebauung besteht (§ 19 Abs. 2 Nr. 3 LNatG M-V).

3 Bestandserhebung

Innerhalb der sachbezogenen Kapitel zur Bestandserhebung und Bewertung werden qualitative Beschreibungen gegeben. Den Aussagen zum abiotischen Naturhaushalt liegen teilweise nur großräumige Beschreibungen und Karten im Maßstab 1 : 25.000 und kleiner zugrunde. Die Aussagen können hierfür räumlich nur unscharf abgegrenzt werden.

3.1 Ermittlung des Beurteilungsraumes

Das Untersuchungsgebiet umfaßt die Eingriffsfläche, die gleichgesetzt wird mit dem Sondergebiet und dem Wohngebiet sowie potentielle Flächen für Ersatzmaßnahmen unmittelbar angrenzend an das Sondergebiet.

Das Sondergebiet ist in Teilen mit Windschutzpflanzungen umgeben, die teilweise erhalten bleiben sollen. Die Ferienhäuser sind hinter diesen Pflanzungen sichtgeschützt. Eingriffe in das Landschaftsbild mit entsprechender Fernwirkung sind auch aufgrund der Höhenbegrenzung der Gebäude nicht zu erwarten.

3.2 Landschaftsbild

Der Schutz des Landschaftsbildes nach § 8 BNatSchG ist in Zusammenhang mit den in § 1 BNatSchG formulierten Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu sehen; Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft sind nachhaltig zu sichern.

Der Begriff „Landschaftsbild“ umschreibt die subjektive Beurteilung der sinnlich wahrgenommenen Landschaftsgestalt. Im besiedelten Bereich stehen dabei andere Parameter im Vordergrund als in der freien Landschaft. Generell sind die Parameter

- Eigenart, - Vielfalt und - Naturnähe zu betrachten.

Es wird zum einen der Landschaftsbildraum mit seiner Einbindung in die Umgebung und zum anderen die Strukturen innerhalb des Raumes betrachtet.

¹ Gutachtliches Landschaftsprogramm, S. 3 f., nach HURTIG 1957 veränderte Übersichtskarte, Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan

² LAUN 1996: Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan, Karte 2, verändert nach SCAMONI 1964

³ LAUN 1996: Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan, Karte 6

⁴ LAUN 1996: Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan, Karte 8

⁵ LAUN 1996: Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan, Karte 11

Bereiche von hoher Eigenart weisen Strukturen auf, die für das Gebiet charakterisierend und prägend wirken. Sie tragen zum Bedürfnis zur Identifikation bei. Hohe Eigenart ist bedingt durch eine Charakteristik der Landschaft bzw. eines Freiraumes, die sich im Laufe der Zeit herausbildet hat. Dem Grünland, welches die Ferienanlage umgibt, wird ein hoher Eigenartswert zugesprochen. Eingestreute Feldgehölze und Hecken steigern die Vielfalt und unterstützen ein naturnahes Erscheinungsbild. Grünland wird in der Landschaftspotentialanalyse mit hoch bis sehr hoch bezüglich ihrer Schutzwürdigkeit bewertet.⁶ Sie können als Merkzeichen dienen.

Eine deutliche Orientierung bietet der Küstenverlauf. Die das Gebiet erschließende Gemeindestraße verläuft parallel dazu.

Aufgrund der dichten Eingrünung wird ein Großteil der Gebäude des Ferienhausgebietes vom Boden oder der freien Landschaft aus nicht wesentlich sichtbar sein.

Es führt keine öffentliche Wegeverbindung durch das Gebiet. Die zur Beschreibung der Biotoptypen unterschiedenen Bereiche zeigen alle keine besonders zu bewertende Charakteristik hinsichtlich des Landschaftsbildes.

3.3 Boden und Wasserhaushalt

Die gesamte Ortslage Wiek liegt gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm innerhalb des Vorranggebietes Trinkwassersicherung.

Im Plangebiet stehen Lehme bzw. Tieflehme der Grundmoräne an. Sie sind Grundwasser bestimmt oder staunäßig.⁷ Die Bodenwertzahlen liegen im Gemeindegebiet von Wiek über 51⁸. Die Lehmböden sind meloriert. Das Grünland wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Untersuchungsgebiet ist die Wasserstufe einheitlich "frisch". Aufgrund der Niederungslage ist der Boden hier anmoorig.

Es kann davon ausgegangen werden, daß der Boden keine besonderen, in der Region seltenen oder untypischen Standortbedingungen für die natürliche Vegetation bietet.

Das nutzbare Grundwasserdargebot liegt zwischen 1.000 und 10.000 m³/d, dies entspricht der Klasse 3. Die Grundwasserneubildungsrate entspricht mit einem Durchschnitt von 5 - 10 % der Klasse 2.⁹

Mit der Bebauung und Versiegelung der Böden wird bei Ableitung des Niederschlagswassers die Verdunstungsrate eingeschränkt und der Direktabfluß erhöht.

3.4 Klima / Luft / Lärm

Die Halbinsel Wittow ist innerhalb der Klimazone des „westlichen Küstenklimas“ gelegen. Die Klimazone umfaßt die Küstenzone westlich der Linie Saßnitz-Bergen-Strelasund-Kummerower/Malchiner Becken.¹⁰ See- und Landwinde bestimmen aufgrund der Küstenlage das Klima.

Der Plangebiet liegt weiterhin in einem Bereich mit einem Jahresmittel der Lufttemperatur von 7,9 bis 8,1°C.¹¹

3.5 Arten- und Lebensgemeinschaften

Eine Biotoptypenkartierung wurde im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes für das Bebauungsplangebiet in der ersten Novemberhälfte 1999 durchgeführt. Die Gehölze hatten das Laub abgeworfen. Die Krautschicht war zurückgezogen, es standen noch die Fruchtstände des Spätsommers. Im Zuge der Bebauungsplanung wurde die Kartierung im August 2002 wiederholt und hinsichtlich Detailierung und Aktualität überarbeitet.

Ende August 2002 wurde der Baumbestand differenziert aufgenommen. Die Kartierungsübersicht findet sich in der Anlage 1.

⁶ Landschaftspotentialanalyse, Karte 4b: Landschaftsbildpotential, Schutzwürdigkeit.

⁷ Landschaftspotentialanalyse, Karte 1: Naturräumliche Gliederung; Karte 2a: Bodenpotential, Analyse.

⁸ Regionaler Planungsverband Vorpommern 1996: Regionales Raumordnungsprogramm, Karte 6.

⁹ Landschaftspotentialanalyse, Karte 3a: Wasserpotential

¹⁰ LAUN 1996: Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan, S. II-69

¹¹ LAUN 1996: Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan, Karte 14

Die Biotoptypen sind in der Karte 1 eingetragen. Die Biotoptypen wurden nach der „Anleitung für Biotoptypenkartierungen im Gelände Mecklenburg-Vorpommern“¹² benannt und die entsprechende Nummer und der Code hinzugefügt. Die Wasserstufe und die Nährstoffversorgung des Bodens wurden mit Hilfe von Zeigerpflanzen bestimmt. Der Stammumfang der Bäume (U) wurde in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen. Baumhöhe und Alter sind für markante Bäume geschätzt. Die Vitalitätsbewertung in der Anlage 1 ist fünfstufig und wurde nach Augenschein im Gelände vorgenommen.

Das Untersuchungsgebiet der Biotoptypenkartierung umfasst drei Bereiche:

- die Einzelgrundstücke,
- die ausgebaute Baracke mit Reihenhauscharakter und
- die Wiese mit angrenzenden Flächen.

Über die Übersichtskarte des Titelblattes wird die Einbindung in die Landschaft erkennbar. Fauna wurde nicht kartiert.

3.5.1 Beschreibung der Biotoptypen mit Baumartenerfassung

Bereich 1: Einzelgrundstücke

Das größte Privatgrundstück (Ziergarten PGZ) liegt im südwestlichen Teil des Untersuchungsgebietes. Es ist von einer dichten Wind- und Sichtschutzpflanzung umgeben. Im Innern steht auf einer Lichtung ein Wochenendhaus umgeben von einem Ziergarten aus Koniferen und anderen nichtheimischen Gehölzen.

Der Gehölzbewuchs am südlichen Zaun besteht aus einem ca. 8 m breiten Streifen mit überwiegend Sitka-Fichten (*Picea sitchensis*), U: 70-90 cm, H: 10-12 m, A: ca. 20-25 Jahre.

Am östlichen Zaun stehen ca. 20 Bastard-Schwarz-Pappeln, Umfang: 60-180 cm, Höhe: 15-20 m, Alter: 20-25 Jahre. Die Pappeln zeigen teilweise Schädigungen am Stammfuß. Innerhalb des Zaunes schließt sich eine 10-12 m breite in Reihen gepflanzte Sitka-Fichtenhecke an (Maße der Fichten wie an dem östlichen Zaun). Bemerkenswert ist am südlichen Ende der Hecke eine Silber-Weide, U: 100-130 cm, H: 15-20 m, A: 20-25 Jahre.

Biotopbezeichnung: Siedlungshecke mit nicht heimischen Gehölzen (Bäume) PHW

Biotopwert: 0, Kompensationserfordernis: 1,5

Aufgrund der Dichte der Pflanzung und der Größe der Einzelbäume wird der Kompensationswert relativ hoch veranschlagt.

In der nördlichen Abgrenzung besteht ein Baumaufwuchs mit heimischen und nicht heimischen Arten: Die Baumgruppe im östlichen Teil besteht aus 18 Bastard-Schwarz-Pappeln, 9 Espen und 3 Birken (*Betula pendula*), ein „Siedlungsgehölz aus nicht heimischen Baumarten PWY“. Die Bäume erreichen die Mindestanforderungen der Baumschutzverordnung des Landkreises Rügen. Alle anderen ruderal aufgewachsenen Bäume liegen in ihrer Größe unterhalb des Limits, hier ist auch Ahorn vertreten.

Biotopbezeichnung: Siedlungsgehölz mit nicht heimischen Bäume PWY

Biotopwert: 0/1, Kompensationserfordernis: 1

Aufgrund des Anteils an heimischen Arten, der Dichte des natürlichen Aufwuchses und der Größe der Einzelbäume wird der Kompensationswert relativ hoch veranschlagt.

Angrenzend an das Laubbaumgehölz zieht sich die Nadelholzung um das Grundstück.

Biotopbezeichnung: Siedlungshecke mit nicht heimischen Gehölzen (Bäume) PHW

Biotopwert: 0, Kompensationserfordernis: 1 (vgl. oben)

Auch innerhalb der westlichen Abpflanzung dominieren die in Reihen gepflanzten Sitka-Fichten. Richtung Garten sind vermehrt andere Gehölze vorhanden: Kiefern, Birken und Bastard-Schwarz-Pappeln. Alle Bäume sind nach der Baumschutzverordnung des Landkreises Rügen geschützt. Am Zaun ist eine Reihe Eichen gepflanzt.

Biotopbezeichnung: Siedlungshecke mit nicht heimischen Bäume PHW

Biotopwert: 0, Kompensationserfordernis: 1 (vgl. oben)

Biotopbezeichnung: Siedlungshecke mit heimischen Baumarten PHZ

Biotopwert: 1, Kompensationserfordernis: 1,5

¹² Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt und Natur 1998 / Heft 1.

Zwischen dem aufgelassenen Ziergarten und der Straße der Jugend befindet sich ein eingezäuntes Grundstück auf dem stellenweise Schutt abgeladen wurde. Das Grundstück wird ebenso wie die Flurstücke 647 und 644 mit Schafen beweidet. Es stehen auf dem straßenbegleitenden Grundstück mehrere nach der Baumschutzverordnung des Landkreises Rügen geschützte Großbäume:

- 6 Pyramiden-Pappel (*Populus nigra*, 'italica'), U: 130-150 cm, H: 15-18 m, A: 25-30 Jahre.
- 4 Silber-Pappel (*Populus alba*), U: 100-130 cm, H: 12-15 m, A: 25-30 Jahre
- 1 Bastard-Schwarz-Pappel, U: 190 cm, H: 15-18 m, A: 25-30 Jahre
- 1 Silber-Weide, U: 80-100 cm, H: 12-15 m, A: 15-20 Jahre
- 1 Stiel-Eiche, U: 50-70 cm, H: 5-6 m, A: 15-20 Jahre
- 1 Gemeine Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*), U: 50-70 cm, H: 5-6 m, A: 15-20 Jahre.

Die einzelnen Bäume der Flurstücke 647 und 644 unterliegen teilweise nicht dem Schutzstatus der Baumschutzverordnung. Vergleiche hierzu Anlage 1: Baumkartierung mit Bestandsplan. Die Flächen zeigen den Charakter gering genutzter Flächen in Dorfstrukturen. Die innerhalb dieses Biotoptypes stehenden Bäume bleiben erhalten oder werden ersetzt und sind daher nicht in die Bewertung mit einbezogen.

Biotopbezeichnung: Brachfläche der Dorfgebiete OBD 1

Biotopwert: 1, Kompensationserfordernis: 1

Zwischen dem Laubgehölz PWY 2 und dem Ziergarten PGZ befindet sich als eingezäunte Fläche ein Teil des Biotoptyps OBD 1. Dieser wird von einem Jungaufwuchs von Eschen unterteilt. Sie sind daumendick und bilden zusammen ein breites Gebüschband.

Biotopbezeichnung: Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten PHX 1

Biotopwert: 1, Kompensationserfordernis: 1

Aufgrund des jungen Stadiums ist das Kompensationserfordernis gering.

Weiter nördlich befindet sich als schmales Grundstück ein Ziergarten mit intensiv gepflegtem Rasen und wenigen kleinen Bäume und Sträuchern. Eine schützenswerte Vegetation ist nicht vorhanden.

Biotopbezeichnung: Ziergarten PGZ

Biotopwert: 0, Kompensationserfordernis: 0,5

Aufgrund der hohen Pflegeintensität geringes Kompensationserfordernis.

Bereich 2: Ausgebaute Baracke mit Reihenhauscharakter:

Im Bereich 2 befindet sich die mit 10 Wohnungen ausgebaute Baracke (Zeilenbebauung OCZ). Sie wurde aus einem ehemaligen Hühnerstall von der Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft gebaut und diente als Wohnung für die Arbeitskräfte.

Die Freiflächen bestehen aus der Hoffläche zwischen Wohnhaus und Garagen (Abstand 20 m) und den aufgelassenen Hausgärten an der Westseite. Eine schützenswerte Flora wurde nicht gefunden. Die Hoffläche ist mit gepflegtem Rasen bewachsen. Sie ist abgesehen von der Zufahrtsstraße nicht versiegelt.

Biotopbezeichnung: aufgelassener Nutzgarten PGN

Biotopwert: 0, Kompensationserfordernis: 0,9

Aufgrund des inzwischen mehrjährigen Brachestadiums wird der Wert relativ hoch angenommen.

Biotopbezeichnung: Artenarmer Zierrasen (PER 2)

Biotopwert: 0, Kompensationserfordernis: 0,6

Der Rasen wird unregelmäßig gemäht und wird in den Zufahrten zu den Garagen mit Kfz befahren. Mittleres Kompensationserfordernis.

Bereich 3: Wiese und angrenzende Flächen

Die Wiese (Intensivgrünland auf Moorstandort GIO) liegt im östlichen Bereich des Untersuchungsgebietes. Sie ist entwässert und besteht aus einem artenarmen Dauergrünland in intensiver Nutzung mit geringem Kräuteranteil auf degradierten, frischen bis wechselfeuchten Moorböden. Vereinzelt Binsen und Seggen weisen auf wechselfeuchte Wasserversorgung hin. Die Wiese bildet den Übergang zur freien Landschaft und ist Teil der „Wieker Weiden“. An ihren Grenzen befinden sich als nach § 20 LNatG M-V geschützte Biotop ein Feldgehölz, eine Feldhecke und ein Schilfröhricht. Letztere Biotope liegen vollständig außerhalb des Plangebietes. Das Feldgehölz geht über die Grenzen des Plangebietes deutlich hinaus.

Biotopbezeichnung: Intensivgrünland auf Moorstandort GIO

Biotopwert: 1, Kompensationserfordernis: 1,5

Der Biotop wird nicht vernichtet, sondern wird aufgewertet.

In östlicher Richtung hinter den Garagen nördlich des Waldes schließt sich eine Fläche mit Schuppen, eingestürzten von Brombeeren überwucherten Stallgebäuden und ungepflegten ehemaligen Wiesen an.

Biotopbezeichnung: Brachfläche der Dorfgebiete OBD 2

Biotopwert: 1, Kompensationserfordernis: 1,5

Aufgrund der abseitigen Lage wird der Wert höher als auf den straßennahen Flächen eingeschätzt.

Die Gehölze werden als gesonderte Biotoptypen erfasst:

Eine Ruine wird von einem Brombeergebüsch überwuchert.

Biotopbezeichnung: Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten PHX 2

Biotopwert: 1, Kompensationserfordernis: 1

Aufgrund der darunter liegenden Ruine wird das Kompensationserfordernis gering bemessen.

Eine Gehölzgruppe mit sechs prägnanten Einzelbäumen (Älterer Einzelbaum BBA) grenzt südlich an die Wiese an. Einige Bäume stehen außerhalb des Geltungsbereiches. Schutz: Baumschutzverordnung des Landkreises Rügen.

Ausstattung:

5 Silberweiden, mehrstämmig, H: 12-14 m, A: 15-20 Jahre.

1 Bastard-Schwarz-Pappel, U: 130 cm, H: 12-14 m, A: 15-20 Jahre.

Biotopbezeichnung: Älterer Einzelbaum BBA

Biotopwert: 4, Kompensationserfordernis: 10

Die Bäume bleiben erhalten.

Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten, Schwarzerlen BFX

Lage: Im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Größe insgesamt: 600-650 m²

Ausstattung: Ca. 17 Schwarz-Erlen, U: 100-130 cm, H: 12-15 m, A: 40-50 Jahre,

Erlenaufwuchs ist auch vorhanden. Am Rande wachsen einige Hagebutten und Weidensträucher.

Es besteht gesetzlicher Schutz: Ab 100 m² bis 2000 m², wenn das Feldgehölz in der freien Landschaft steht d.h. von drei Seiten von Acker, Grünland oder Brache umgeben ist.

Biotopbezeichnung: Schwarzerlenbestand BFX

Biotopwert: 3, Kompensationserfordernis: 7,5

Das Feldgehölz bleibt mit seinem Schutzstatus erhalten und wird gegenüber dem Baugebiet abgepuffert.

Feldhecke – Strauchhecke BHF

Lage: Am östlichen Rand der Wiese außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Länge: ca. 230 m.

Ausstattung: Die vor ca. 10-12 Jahren angepflanzte Hecke besteht aus Strauchweiden (H: 3-4 m), Schwarz-Erlen (H: 4-5 m) und Weißer Hartriegel (Cornus alba, H: 2-3 m). Die Gehölze sind abschnittsweise gepflanzt. Ein krautiger Saum ist vorhanden.

Gesetzlicher Schutz: Feldhecken sind ab einer Länge von 50 m geschützt und wenn ihr Anteil an heimischen Gehölzen größer als 50 % ist.

Biotopbezeichnung: Strauchhecke BHF

Biotopwert: 3, Kompensationserfordernis: 7

3.5.2 Bewertung Arten und Lebensräume

Zur Lage der Biotoptypen vgl. Karte 1: Biotoptypen - Bestand.

Sämtliche Biotoptypen, welche verloren gehen, erhalten keine zusätzliche Wertsteigerung aufgrund einer Rote-Liste-Einstufung oder eines gesetzlichen Schutzstatus.

Abb. 1: Bewertungsübersicht für den Arten- und Biotopschutz

| Verlust an Biotoptypen | Biotop-Nr. | Regenerationsfähigkeit | Biotopwert | Kompensationserfordernis |
|--|------------|------------------------|------------|--------------------------|
| Gebäude, Überdachungen (OE) | 14.4 | | 0 | 0 |
| Wirtschaftsweg, versiegelt (OVW) | 14.7.4 | | 0 | 0 |
| Wirtschaftsweg, teilversiegelt (OVU 1) | 14.7.3 | | 0 | 0,2 |
| Brachfläche der Dorfgebiete (OBD 1) | 14.11.2 | 1 | 1 | 1 |
| Brachfläche der Dorfgebiete (OBD 2) | 14.11.2 | 1 | 1 | 1,5 |
| Schafweide, aufgelassener Rasen (PER 1) | 13.3.2 | | 0 | 0,9 |
| Artenarmer Zierrasen (PER 2) | 13.3.2 | | 0 | 0,6 |
| aufgelassener Nutzgarten (PGN) | 13.8.3 | | 0 | 0,9 |
| Ziergarten (PGZ) | 13.8.4 | | 0 | 0,5 |
| Eschenaufwuchs (PHX 1) | 13.2.1 | | 0 | 1 |
| Siedlungsgebüsch, heimische Gehölze (PHX 2) | 13.2.1 | 1 | 1 | 1 |
| Siedlungsgehölz, nicht heimische Baumarten (PWY) | 13.1.2 | -/1 | 1 | 1,5 |
| Siedlungshecke nicht heimische Gehölze (PHW) | 13.2.4 | | 0 | 1 |
| Siedlungshecke, heimisch Gehölzarten (PHZ) | 13.2.3 | 1 | 1 | 1,5 |
| zu erhaltende bzw. weiter zu entwickelnde Biotoptypen | | | | |
| Älterer Einzelbaum (BBA) | 2.7.1 | 4 | 4 | 10 |
| Intensivgrünland auf Moorstandorten GIO | 9.3.1 | | 1 | 1 |
| Feldgehölz, Schwarzerlenbestand (WXA) | 1.10.4 | 3 | 3 | 7,5 |
| Feldhecke, Strauchhecke (BHF) | 2.3.1 | 3 | 3 | 7 |

4 Anforderungen an die Planung

4.1 Forderungen aus Sicht der Grünordnung an die spätere Bebauungsplanung

Anhand der Aussagen des Kapitels 3 und der zusammenfassenden Bewertung lassen sich zur Minimierung des Eingriffs eine Anzahl von Forderungen ableiten.

4.1.1 Arten- und Biotopschutz

- Die prägnanten Großbäume sind zu erhalten.
- Die das Ferienhausgebiet umgebenden und durchziehenden Wind- und Sichtschutzpflanzungen sind zumindest in Teilen zu erhalten und zu Gehölzen mit heimischen Bäumen umzubauen.
- Das Grünland sollte extensiv bewirtschaftet werden. Mahd zweimal jährlich. Aushagerung ist aufgrund des anmoorigen Bodens nicht möglich bzw. sinnvoll.
- Eine extensive Grünlandnutzung ist für die jetzige intensive Grünlandnutzung GIO und die Brachflächen der Dorfgebiete OBD vorzusehen. Die Nutzung ist über Bewirtschaftungsverträge mit der unteren Naturschutzbehörde sicher zustellen.
- Die Feldhecke sollte in Richtung Süden zum Wald hin verlängert werden.

4.1.2 Abiotischer Naturhaushalt

- Der Mutterboden ist zu schützen. Vor Baubeginn ist die Oberbodenschicht abzuräumen und innerhalb des Gebietes zwischenzulagern. Nach Abschluß der Bauarbeiten ist sie als Gartenerde wieder zu verteilen.
- Die verzögerte Einleitung des Niederschlagswassers aus den Baugebieten in einen Regenhalte-
teich und anschließend in die Vorflut ist zu prüfen.
- Ein Auffangen des Niederschlagswassers in Zisternen zur Brauchwassernutzung und zur Garten-
bewässerung ist erwünscht. Eine Ableitung sollte nur über Rigolen erfolgen.
- Das auf den Wegen anfallende Niederschlagswasser sollte in angrenzenden Gehölzstreifen ver-
sickert werden.
- Die Versiegelung durch Wege, Zufahrten und Stellplätze ist auf das städtebaulich unbedingt er-
forderliche Maß zu begrenzen.

4.1.3 Landschaftsbild

- An der Straße der Jugend ist ein Grünstreifen zwischen den Baugebieten und der Straße von
Bebauung freizuhalten.
- Die Planstraße A ist mit Baumpflanzungen zu begleiten.
- Die Brachflächen sollten zu extensiv bewirtschaftetem Grünland umgenutzt werden, um die
Müllablagerungen einzudämmen.

4.2 Empfehlungen für die Gehölzverwendung

Für die unterschiedlichen Formen der Bepflanzung innerhalb des Plangebietes werden die nachfolgenden Arten empfohlen:

Abb. 2: Für Ferienhausgärten geeignete Baumarten

| Botanischer Name | Deutscher Name | Anmerkung |
|-------------------------|------------------------|-----------|
| <i>Acer campestre</i> | Feldahorn | h, k |
| <i>Corylus colurna</i> | Baumhasel | k |
| <i>Fraxinus ornus</i> | Blumenesche | k |
| <i>Juglans regia</i> | Walnussbaum | m |
| <i>Malus</i> | Wildapfel und Obstbaum | k |
| <i>Prunus avium</i> | Kirsche | h, k |
| <i>Pyrus communis</i> | Wildbirne und Obstbaum | h, k, m |
| <i>Sorbus aria</i> | Mehlbeere | k |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Eberesche | k |

Anmerkung: k = Kleinbaum, m = Mittelbaum, h = heimisch

Abb. 3: Geeignete Stellplatzbäume

| Botanischer Name | Deutscher Name | Anmerkung |
|------------------------------|----------------|-----------|
| <i>Acer campestre</i> | Feldahorn | m, h |
| <i>Aesculus carnea</i> | Kastanie | h |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche | m, h |
| <i>Corylus colurna</i> | Baumhasel | k, h |
| <i>Crataegus 'Carrierei'</i> | Weißdorn | k |
| <i>Populus canescens</i> | Graupappel | m, h |

Anmerkung: k = Kleinbaum, m = Mittelbaum, h = heimisch

Abb. 4: Als standortheimisch geltende Gehölze für die Anpflanzung einer Feldhecke

| Deutscher Name | Botanischer Name |
|------------------|---------------------------|
| Roter Hartriegel | <i>Cornus sanguinea</i> |
| Haselstrauch | <i>Corylus avellana</i> |
| Weißdorn | <i>Crataegus monogyna</i> |
| Pfaffenhütchen | <i>Euonymus europaea</i> |
| Schlehe | <i>Prunus spinosa</i> |
| Heckenrose | <i>Rosa corymbifera</i> |
| Zaunrose | <i>Rosa ruginosa</i> |
| Filz-Rose | <i>Rosa tomentosa</i> |
| Vogelbeere | <i>Sorbus aucuparia</i> |
| Schneeball | <i>Viburnum lantana</i> |

5 Ermittlung des Kompensationsbedarfes

5.1 Anrechnung der Versiegelungsfaktoren

Bei Vollversiegelung erhöht sich das Kompensationserfordernis um den Wertzuschlag 0,5¹³. Die künftig versiegelten Flächen werden daher getrennt von den künftig nicht versiegelten Flächen bewertet. Die Vollversiegelung wird gemäß der festgesetzten Grundflächenzahl bzw. Grundfläche im Wohngebiet und den Sondergebieten sowie der Planstraße mit 11 % veranschlagt (vgl. Tab. 5). Für gering versiegelte Zufahrten etc. wird eine Teilversiegelung mit 15 % veranschlagt und für die übrigen Flächen wird ein Funktionsverlust angenommen.

Tab. 5: Ermittlung des prozentualen Anteils am Totalverlust

| Baugebiete und Verkehrsflächen | Gesamt | Totalverlust | Teilver-siegelung | Funktionsverlust |
|---|--------|--------------|-------------------|------------------|
| Wohngebiet | 5170 | 1120 | 794 | 3256 |
| Sondergebiet SO 1 | 4120 | 525 | 563 | 3033 |
| Sondergebiet SO 2, GRZ 0,2 | 5030 | 905 | 453 | 3673 |
| Sondergebiet SO 3 | 670 | 75 | 165 | 430 |
| südliche Erschließung | 592 | 560 | 30 | 2 |
| Wendehammer | 215 | 215 | 0 | 0 |
| Planstraße A | 533 | 400 | 53,3 | 80 |
| abzüglich bestehender rückzubauender Verkehrsversiegelung | - 460 | - 460 | | |
| abzüglich bestehender rückzubauender Gebäudeversiegelung | -1829 | -1829 | | |
| Eingriffsfläche absolut | 14041 | 1511 | 2056,9 | 10473 |
| Eingriffsfläche prozentual | 100% | 11% | 15% | 75% |

5.2 Freiraumbeeinträchtigungsgrad und Wirkzone

Weiterhin ist die Beeinträchtigung von landschaftlichen Freiräumen zu berücksichtigen. Der Bereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines störungsarmen Landschaftsraumes. Die Fläche ist bereits jetzt von der Wohnnutzung und Wochenendhausnutzung beeinträchtigt.

Das Kompensationserfordernis ist aufgrund dieses Umstandes mit einer Vorbelastung in weniger als 50 m Entfernung zu verringern.¹⁴

Aufgrund der Vorbelastungen werden keine Wirkzonen in der Eingriffsbilanzierung herangezogen.

5.3 Eingriffsbilanzierung

Der vollständige Kompensationsbedarf ergibt sich für den Totalverlust und den Funktionsverlust aus folgender multiplikativen Verknüpfung:

| | | |
|---|---|---|
| Ermittelte Fläche des betroffenen Biototyps | Konkretisiertes biototypbezogenes X Kompensationserfordernis + Versiegelungsfaktor +- Freiraumbeeinträchtigungsgrad | Kompensations- = flächenäquivalent (Bedarf) |
|---|---|---|

Für die Biotopbeeinträchtigung innerhalb der Wirkzone lautet die multiplikative Verknüpfung:

| | | |
|---|--|---|
| Ermittelte Fläche des betroffenen Biototyps | X Wirkfaktor X Konkretisiertes biotop- typbezogenes Kom- pensationserfordernis | Kompensations- = flächenäquivalent (Bedarf) |
|---|--|---|

Unter Berücksichtigung der bisherigen Ausführungen ergibt sich insgesamt der Sockelbetrag für die multifunktionale Kompensation. Die folgenden Tabellen 6a bis 6c weisen die Wertbilanzierung für den Bedarf aus. Der Wertverlust insgesamt beträgt ca. 8.100 Werteinheiten.

¹³ LUNG 1999: Anlage 10, Tabelle 2

¹⁴ LUNG 1999: Anlage 10, S. 97, Tabelle 4 und 5

Tab. 6a: Eingriffsbilanzierung; Totalverlust bei Vollversiegelung

| Biotop- typnr | Fläche des Biototyps | anteilige Fläche bei Vor- belastung* < 50m, gerundet | Wertstufe gemäß Anlage 9 | Konkretisiertes biotypbe- zogenes Kompensations- erfordernis | | Freiraum- beeinträch- tigungsgrad | Zuschlag Versiegelung | Freiraumbeein- fluss | Konkretisiertes biotypbezo- genes Kompensations- erfordernis + Zuschlag | Wirkungs- faktor | Kompensations- flächenäquivalent = (Bedarf), gerundet |
|---|-------------------------|---|--------------------------------|--|----------|---|--------------------------|-------------------------|--|---------------------|---|
| | | | | Kompensations- erfordernis | Zuschlag | | | | | | |
| Totalverlust bei Vollversiegelung | | | | | | | | | | | |
| Gebäude, Überdachungen (OE) | 1829 | 197 | 0 | 0 | 0 | 0,75 | 0 | - | - | 1 | - |
| Wirtschaftsweg, versiegelt (OVW) | 1154 | 124 | 0 | 0 | 0 | 0,75 | 0 | - | - | 1 | - |
| Wirtschaftsweg, teilversiegelt (OVU 1) | 239 | 26 | 0 | 0,2 | 0,5 | 0,75 | 0,5 | 0,525 | 0,525 | 1 | 14 |
| Brachfläche der Dorfgebiete, straßennah (OBD 1) | 1619 | 174 | 1 | 1 | 0,5 | 0,75 | 0,5 | 1,125 | 1,125 | 1 | 196 |
| Brachfläche der Dorfgebiete OBD 2 | 670 | 72 | 1 | 1,5 | 0,5 | 0,75 | 0,5 | 1,500 | 1,500 | 1 | 108 |
| Schatweide, aufgelassener Rasen (PER 1) | 2155 | 232 | 0 | 0,9 | 0,5 | 0,75 | 0,5 | 1,050 | 1,050 | 1 | 244 |
| Artenarmer Zierrasen (PER 2) | 2515 | 271 | 0 | 0,6 | 0,5 | 0,75 | 0,5 | 0,825 | 0,825 | 1 | 224 |
| aufgelassener Nutzgarten (PGN) | 1676 | 180 | 0 | 0,9 | 0,5 | 0,75 | 0,5 | 1,050 | 1,050 | 1 | 189 |
| Ziergarten (PGZ) | 1315 | 141 | 0 | 0,5 | 0,5 | 0,75 | 0,5 | 0,750 | 0,750 | 1 | 106 |
| Eschenaufwuchs (PHX 1) | 277 | 30 | 1 | 1 | 0,5 | 0,75 | 0,5 | 1,125 | 1,125 | 1 | 34 |
| Siedlungsgebüsch, heimische Gehölze (PHX 2) | 465 | 50 | 1 | 1 | 0,5 | 0,75 | 0,5 | 1,125 | 1,125 | 1 | 56 |
| Siedlungsgehölz, nichtheimisch Baumarten (PWY) | 180 | 19 | 1 | 1,5 | 0,5 | 0,75 | 0,5 | 1,500 | 1,500 | 1 | 29 |
| Nadelholz, Siedlungshecke nicht heimisch (PHW) | 1516 | 163 | 0 | 1 | 0,5 | 0,75 | 0,5 | 1,125 | 1,125 | 1 | 183 |
| Siedlungshecke, heimische Gehölzarten (PHZ) | 720 | 77 | 1 | 1,5 | 0,5 | 0,75 | 0,5 | 1,500 | 1,500 | 1 | 116 |
| Gesamt | 16330 | 1757 | | | | | | | | | 1.171 |

* Vorbelastung Wohnbebauung, Straße der Jugend, Wochenendhaus

Tab. 6b: Eingriffsbilanzierung: Totalverlust bei Teilversiegelung

| Biotop- typen-Nr. | Fläche des Biotoptyps | Fläche des gerundeter Wert | Wertstufe gemäß Anlage 9 | Konkretisiertes biotoptypbe- zogenes Kompensations- erfordernis | Zuschlag Versiegelung | Freiraum- beeinträch- tigungsgrad | Konkretisiertes biotoptypbezo- genes Kompensations- erfordernis + Zuschlag | Freiraumbeein- trächtigungsgrad x Wirkungs- faktor | Kompensations- flächenäquivalent = (Bedarf), gerundet |
|---|--------------------------|----------------------------------|--------------------------------|---|--------------------------|---|---|--|---|
| Totalverlust bei Teilversiegelung | | | | | | | | | |
| Gebäude, Überdachungen (OE) | 1829 | 268 | 0 | 0 | 0 | 0,75 | 0 | 1 | 0 |
| Wirtschaftsweg, versiegelt (OVW) | 1154 | 169 | 0 | 0 | 0 | 0,75 | 0 | 1 | 0 |
| Wirtschaftsweg, teilversiegelt (OVU 1) | 239 | 35 | 0 | 0,2 | 0,2 | 0,75 | 0,525 | 1 | 0 |
| Brachfläche der Dorfgebiete, straßennah (OBD 1) | 1619 | 237 | 1 | 1 | 0,2 | 0,75 | 1,125 | 1 | 0 |
| Brachfläche der Dorfgebiete OBD 2 | 670 | 98 | 1 | 1,5 | 0,2 | 0,75 | 1,5 | 1 | 0 |
| Schafweide, aufgelassener Rasen (PER 1) | 2155 | 316 | 0 | 0,9 | 0,2 | 0,75 | 1,05 | 1 | 0 |
| Artenarmer Zierrasen (PER 2) | 2515 | 368 | 0 | 0,6 | 0,2 | 0,75 | 0,825 | 1 | 0 |
| aufgelassener Nutzgarten (PGN) | 1676 | 246 | 0 | 0,9 | 0,2 | 0,75 | 1,05 | 1 | 0 |
| Ziergarten (PGZ) | 1315 | 193 | 0 | 0,5 | 0,2 | 0,75 | 0,75 | 1 | 0 |
| Eschenaufwuchs (PHX 1) | 277 | 41 | 1 | 1 | 0,2 | 0,75 | 1,125 | 1 | 0 |
| Siedlungsgebüsch, heimische Gehölze (PHX 2) | 465 | 68 | 1 | 1 | 0,2 | 0,75 | 1,125 | 1 | 0 |
| Siedlungsgehölz, nichtheimisch Baumarten (PWY) | 180 | 26 | 1 | 1,5 | 0,2 | 0,75 | 1,5 | 1 | 0 |
| Nadelholz, Siedlungshecke nicht heimisch (PHW) | 1516 | 222 | 0 | 1 | 0,2 | 0,75 | 1,125 | 1 | 0 |
| Siedlungshecke, heimische Gehölzarten (PHZ) | 720 | 105 | 1 | 1,5 | 0,2 | 0,75 | 1,5 | 1 | 0 |
| Gesamt | 16330 | 2392 | | | | | | | 1.594 |

* Vorbelastung Wohnbebauung, Straße der Jugend, Wochenendhaus

Tab. 6c: Eingriffsbilanzierung; Funktionsverlust

| Funktionsverlust | Biotop- typnr | Fläche mit Funktionsver- lust | anteilige Fläche bei Vor- belastung* < 50m, gerundet | Wertstufe gemäß Anlage 9 | Konkretisiertes biotypbezogenes | | biotypbezogenes | | Wirkungs- faktor | Kompensations- flächenäquivalent = (Bedarf) gerundet |
|---|------------------|-------------------------------------|---|--------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|---|---|---------------------|--|
| | | | | | Kompensations- erfordernis | Zuschlag Ver- siegelung | Kompensations- erfordernis x Freiraumbeein- trächtigungsgrad | Freiraum- beeinträch- tigungsgrad | | |
| Gebäude, Überdachungen (OE) | 14.4 | 1829 | 1364 | 0 | 0 | 0,75 | - | 1 | - | - |
| Wirtschaftsweg, versteigelt (OVW) | 14.7.4 | 1154 | 861 | 0 | 0 | 0,75 | - | 1 | - | - |
| Wirtschaftsweg, teilversiegelt (OVU 1) | 14.7.3 | 239 | 178 | 0 | 0,2 | 0,75 | 0,150 | 1 | 21 | 21 |
| Brachfläche der Dorfgebiete, straßennah (OBD 1) | 14.11.2 | 1619 | 1208 | 1 | 1 | 0,75 | 0,750 | 1 | 725 | 725 |
| Brachfläche der Dorfgebiete OBD 2 | 14.11.2 | 670 | 500 | 1 | 1,5 | 0,75 | 1,125 | 1 | 450 | 450 |
| Schafweide, aufgelassener Rasen (PER 1) | 13.3.2 | 2155 | 1607 | 0 | 0,9 | 0,75 | 0,675 | 1 | 868 | 868 |
| Artenarmer Zierrasen (PER 2) | 13.3.2 | 2515 | 1876 | 0 | 0,6 | 0,75 | 0,450 | 1 | 675 | 675 |
| aufgelassener Nutzgarten (PGN) | 13.8.3 | 1676 | 1250 | 0 | 0,9 | 0,75 | 0,675 | 1 | 675 | 675 |
| Ziergarten (PGZ) | 13.8.4 | 1315 | 981 | 0 | 0,5 | 0,75 | 0,375 | 1 | 294 | 294 |
| Eschenaufwuchs (PHX 1) | 13.2.1 | 277 | 207 | 1 | 1 | 0,75 | 0,750 | 1 | 124 | 124 |
| Siedlungsgebüsch, heimische Gehölze (PHX 2) | 13.2.1 | 465 | 347 | 1 | 1 | 0,75 | 0,750 | 1 | 208 | 208 |
| Siedlungsgehölz, nichtheimisch Baumarten (PWY) | 13.1.2 | 180 | 134 | 1 | 1,5 | 0,75 | 1,125 | 1 | 121 | 121 |
| Nadelholz, Siedlungshecke nicht heimisch (PHW) | 13.2.4 | 1516 | 1131 | 0 | 1 | 0,75 | 0,750 | 1 | 679 | 679 |
| Siedlungshecke, heimische Gehölzarten (PHZ) | 13.2.3 | 720 | 537 | 1 | 1,5 | 0,75 | 1,125 | 1 | 483 | 483 |
| Gesamt | | 16330 | 12181 | | | | | | | 5.323 |
| Eingriffsfläche | | 16330 | | | | | | | | |

* Vorbelastung Wohnbebauung, Straße der Jugend, Wochenendhaus

5.4 Ausgleichsbilanzierung

Die Kompensationsmaßnahmen werden mit dem Wert der nach Anlage 11 angegebenen Wertstufen angenommen.¹ Aufgrund der Vielfältigkeit der entstehenden Strukturen in Verbindung zu der umgebenden Landschaft werden eine Vielzahl von Zielarten des Naturschutzes der Vogel-, Amphibien- und Insektenwelt gefördert.

Teile der Kompensationsmaßnahmen entstehen auf zuvor versiegelten Flächen. Es wird für diese Kompensationsflächen ein Kompensationswert von 0,5 Werteinheiten höher als der nach Anlage 11 eingestufte Wert angenommen.²

Die Kompensationsflächen liegen am Rande und teilweise zwischen den Baugebieten. Hier kommt daher in Teilen nicht der 100%ige Wirkungsfaktor zur Anrechnung. Die Maßnahmen sind in der Tabelle 7 quantitativ bewertet.

Tab. 7: Quantitative Bewertung der Kompensationsmaßnahmen

| Kompensation | Fläche | Wertstufe | Absatz gemäß Anlage 11 | Kompensationswertzahl | Wirkungsfaktor | Flächenäquivalent |
|---|--------|-----------|------------------------|-----------------------|----------------|-------------------|
| MF 1, Anlage von naturnahen Wiesen, Baumpflanzung | 1517 | 2 | I.6, I.3 | 0,5 | 0,6 | 455 |
| MF 2, Anlage von naturnahen Wiesen | 748 | 2 | I.6 | 1,5 | 0,6 | 673 |
| MF 3, Anlage von naturnahen Wiesen | 1134 | 1 | I.6 | 1 | 1 | 1.134 |
| MF 4, Anlage von naturnahen Wiesen, Herstellung von Regenrückhaltegewässern | 3922 | 2 | I.6, III.1 | 1,2 | 0,8 | 3.765 |
| Zuschlag für Entsiegelung | 250 | | I.6, IV.1 | 1,5 | 0,8 | 300 |
| MF 5, Anlage von naturnahen Wiesen | 664 | 1,5 | I.5 | 1,5 | 0,7 | 697 |
| Zuschlag für Entsiegelung | 105 | | IV 1 | 2 | 0,7 | 147 |
| MF 6, Anlage von naturnahen Wiesen | 482 | 1 | I.5 | 1,5 | 0,6 | 434 |
| Zuschlag für Entsiegelung | 96 | | I.5, IV 1 | 2 | 0,6 | 115 |
| AF 1, Verlängerung einer Feldhecke | 467 | 1 | I.4 | 2 | 0,8 | 747 |
| AF 2 innerhalb SO 2 | 340 | 1 | I.4 | 1,5 | 0,5 | 255 |
| EF 1, Umbau der Pappelholzanteile | 372 | 1 | I.3 | 1 | 0,5 | 186 |
| EF 2, Umbau einer Nadelholzung | 298 | 1 | I.3 | 1 | 0,5 | 149 |
| EF 3, Umbau einer Nadelholzung | 961 | 1 | I.3 | 1 | 0,5 | 481 |
| Verkehrsbäume | 200 | 1 | I.5 | 1 | 0,5 | 100 |
| Gesamt | | | | | | 9.638 |

Einem Wertverlust von ca. 8.100 Werteinheiten steht ein wesentlich höherer Kompensationswert gegenüber. Die Kompensationsflächen sollen den unterschiedlichen Grundstücken der Baugebiete zugeordnet werden. Der überzählige Wertgewinn soll bei späteren Eingriffen durch Vorhaben der Grundstückseigentümer auf anderen Flurstücken in Anrechnung gebracht werden.

Der Eingriff gilt als vollständig ausgeglichen.

¹ LUNG 1999: Anlage 11, S. 110

² LUNG 1999, Anlage 11, S. 112

Anlage 1 - Baumkartierung

| Baum Nr. | Baum erhalt | Baumart | | Stamm- umfang [in cm] | Stamm- anzahl | Vitalität |
|----------|-------------|--------------------------------|------------------|-----------------------------|------------------|---------------------------------|
| | | Botanischer Name | Deutscher Name | | | |
| 1. | | Populus spec. | Pappel | 200 | 1 | 3 |
| 2. | X | Fraxinus excelsior | Esche | 30 | 1 | 1 |
| 3. | | Populus alba | Silberpappel | 33 | 7 | 4; abgesägt in 3m Höhe |
| 4. | X | Crataegus monogyna | Weißdorn | 60; 60; 50 | 1 | 1 |
| 5. | | Populus spec. | Pappel | 145 | 1 | 3 |
| 6. | | Populus spec. | Pappel | 125 | 1 | 2-3 |
| 7. | X | Acer pseudoplatanus | Bergahorn | 45 | 1 | 2; Blatt??? |
| 8. | X | Quercus robur | Eichenreihe | < 50 | 1 | nicht geschützt |
| 9. | | Populus spec.‘ | Pappel | 100 | 1 | 1-2 |
| 10. | | Populus spec.‘ | Pappel | 122 | 1 | 3 |
| 11. | | Populus spec.‘ | Pappel | 132 | 1 | 3 |
| 12. | X | Betula pendula | Birke | 65 | 1 | 1 |
| 13. | | Salix spec.‘ | Weide | 95 | 1 | 2 |
| 14. | | Betula pendula | Birke | 66 | 1 | 4; stark beschädigt |
| 15. | | Larix decidua | Europ. Lärche | 75 | 1 | 3 |
| 16. | | Magnolia spec. | Magnolie | 45; 55; 42 | 3 | 3; Stamm- schaden |
| 17. | X | Taxus spec. | Eibe | | | 1; bedrängt & einseitig Ri. Ost |
| 18. | | Picea abies | Rotfichte | 55 | 1 | 2-3; Spitze aus- gebrochen |
| 19. | | Larix decidua | Europ. Lärche | 95 | 1 | 2-3 |
| 20. | | Picea omorika | Serbische Fichte | 70 | 1 | 3 |
| 21. | | Picea omorika | Serbische Fichte | 70 | 1 | 2-3 |
| 22. | | Picea omorika | Serbische Fichte | 51 | 1 | 3 |
| 23. | | Picea omorika | Serbische Fichte | 59 | 1 | 3 |
| 24. | | ?? | | | 1 | |
| 25. | X | Metasequoia glyptostroboides ? | Sumpfyzypresse | 50 | 1 | 3-4 |
| 26. | | Picea pungens ‚Glauca‘ | Blaufichte | 75 | 1 | 3 |
| 27. | | Picea omorika | Serbische Fichte | 75 | 1 | 2 |
| 28. | | Larix decidua | Lärche | 75 | 1 | 3 |
| 29. | X | Abies procera | Edeltanne | 105 | 1 | 1 |
| 30. | X | Picea omorika | Serbische Fichte | 145 | 1 | 1 |
| 31. | X | Metasequoia glyptostroboides | Sumpfyzypresse | 144 | 1 | 1 |
| 32. | | Picea sitchensis | Sitkafichte | 135 | 1 | 2-3 |
| 33. | | Picea sitchensis | Sitkafichte | 90 | 1 | 2 |
| 34. | | Picea sitchensis | Sitkafichte | 95 | 1 | 2-3 |
| 35. | | Picea sitchensis | Sitkafichte | 110 | 1 | 2-3 |
| 36. | | Pseudotsuga menziesii | Douglasie | 120 | 1 | 2-3 |
| 37. | | Picea sitchensis | Sitkafichte | 95 | 1 | 3 |
| 38. | | Picea omorika | Serbische Fichte | 65 | 1 | 2-3 |

Anlage 1 zum Grünordnungsplan

Anlage 1 - Baumkartierung

| Baum Nr. | Baum erhalt | Baumart | | Stamm- umfang [In cm] | Stamm- anzahl | Vitalität |
|----------|-------------|-------------------------------|----------------|-----------------------------|------------------|----------------------|
| | | Botanischer Name | Deutscher Name | | | |
| 39. | | <i>Picea sitchensis</i> | Sitkafichte | 95 | 1 | 3 |
| 40. | | <i>Crataegus monogyna</i> | Weißdorn | 45; 40; 40 | 3 | 1; bedrängt |
| 41. | | <i>Aesculus hippocastanum</i> | Roßkastanie | 50; 50 | 2 | 2; bedrängt |
| 42. | | <i>Aesculus hippocastanum</i> | Roßkastanie | 50; 50; 35 | 3 | 2 |
| 43. | | <i>Abies</i> | Tanne | 75 | 1 | 4 |
| 44. | | <i>Abies</i> | Tanne | 105 | 1 | 1 |
| 45. | | <i>Salix spec.</i> | Weide | 220 | 1 | 3 |
| 46. | | <i>Populus spec.</i> | Pappel | 110 | 1 | 3 |
| 47. | | <i>Quercus rubra</i> | Roteiche | 55 | 1 | 2 |
| 48. | | <i>Aesculus hippocastanum</i> | Roßkastanie | 40; 60; 55 | 3 | 2 |
| 49. | X | <i>Aesculus hippocastanum</i> | Roßkastanie | 62 | 1 | 2 |
| 50. | | <i>Populus alba</i> | Silberpappel | 65 | 1 | 3 |
| 51. | | <i>Aesculus hippocastanum</i> | Roßkastanie | 55 | 1 | 3; bedrängt |
| 52. | | <i>Populus spec.</i> | Pappel | 75 | 1 | 5 |
| 53. | | <i>Populus spec.</i> | Pappel | 115 | 1 | 3 |
| 54. | | <i>Populus spec.</i> | Pappel | 130 | 1 | 3 |
| 55. | | <i>Populus spec.</i> | Pappel | 200 | 1 | 4; Stamm- schaden |
| 56. | | <i>Populus spec.</i> | Pappel | 145 | 1 | 3 |
| 57. | | <i>Populus spec.</i> | Pappel | 145 | 1 | 3 |
| 58. | | <i>Populus spec.</i> | Pappel | 145 | 1 | 3 |
| 59. | | <i>Populus spec.</i> | Pappel | 140 | 1 | 3 |
| 60. | | <i>Populus spec.</i> | Pappel | 140 | 1 | 3 |
| 61. | | <i>Populus spec.</i> | Pappel | 95 | 1 | 2 |
| 62. | | <i>Populus spec.</i> | Pappel | 130 | 1 | 3 |
| 63. | | <i>Populus spec.</i> | Pappel | 55 | 1 | 5 |
| 64. | | <i>Populus spec.</i> | Pappel | 110 | 1 | 3 |
| 65. | | <i>Populus spec.</i> | Pappel | 125 | 1 | 2-3 |
| 66. | | <i>Populus spec.</i> | Pappel | 175 | 1 | 2 |
| 67. | | <i>Pinus sylvestris</i> | Kiefer | 70 | 1 | 4 |
| 68. | | <i>Populus spec.</i> | Pappel | 165 | 1 | 2-3 |
| 69. | | <i>Populus spec.</i> | Pappel | 160 | 1 | 2 |
| 70. | | <i>Populus spec.</i> | Pappel | 210 | 1 | 2 |
| 71. | | <i>Populus spec.</i> | Pappel | 150 | 1 | 2-3 |
| 72. | | <i>Sorbus aucuparia</i> | Eberesche | 30; 15; 3x 20; 2x 25; | 7 | 3-4 |
| 73. | | <i>Betula pendula</i> | Birke | 80 | 1 | |
| 74. | X | <i>Quercus robur</i> | Stieleiche | 70 | 1 | 2 |
| 75. | | | | | | |
| 76. | | <i>Chamaecyparis spec.</i> | Scheinzypresse | | | |
| 77. | | <i>Chamaecyparis spec.</i> | Scheinzypresse | | | |
| 78. | | <i>Chamaecyparis spec.</i> | Scheinzypresse | | | |

Anlage 1 zum Grünordnungsplan

Anlage 1 - Baumkartierung

| Baum Nr. | Baum erhalt | Baumart | | Stamm- umfang [in cm] | Stamm- anzahl | Vitalität |
|----------|-------------|------------------------------|------------------|-----------------------------|------------------|------------------------------|
| | | Botanischer Name | Deutscher Name | | | |
| 79. | | Catalpa bignonioides | Trompetenbaum | 76 | 1 | 4 |
| 80. | | Pinus nigra | Schwarzkiefer | 130 | 1 | 1 |
| 81. | X | Tilia platyphyllos | Sommerlinde | 57 | 1 | 1 |
| 82. | X | Metasequoia glyptostroboides | Sumpfyzypresse | 160 | 1 | 1 |
| 83. | | Larix decidua | Europ. Lärche | 80 | 1 | 3 |
| 84. | | Juniperus | Wacholder | | | 1 |
| 85. | | Picea omorika | Serbische Fichte | 60 | 1 | 1 |
| 86. | | Liriodendron tulipifera | Tulpenbaum | 75 | 1 | 2-3 |
| 87. | | ?? | | 50 | 1 | 2-3 |
| 88. | | Picea glauca ‚Zuckerhut‘ | Zuckerhutfichte | | | |
| 89. | | Abies | Tanne | 70 | 1 | 2-3 |
| 90. | | Picea omorika | Serbische Fichte | 65 | 1 | 1 |
| 91. | | Pinus nigra | Schwarzkiefer | 100 | 1 | 1 |
| 92. | | Pinus nigra | Schwarzkiefer | 100 | 1 | 1 |
| 93. | | | Birnenbaum | | 1 | |
| 94. | | Pseudotsuga menziesii | Douglasie | 60 | 1 | 4 |
| 95. | | Liquidambar styraciflua | Amberbaum | | | |
| 96. | | Pseudotsuga menziesii | Douglasie | 60 | 1 | 1 |
| 97. | | Abies concolor | Colorado-Tanne | 85 | 1 | 1-2 |
| 98. | X | Ilex | Stechpalme | 40; 30; 60; 45 | 4 | 1 |
| 99. | | Prunus | Kirsche | 130 | 1 | 4 |
| 100. | | Acer negundo | Eschenahorn | 100 | 1 | 2 |
| 101. | X | Ailanthua altissima | Götterbaum | 135 | 1 | 1; 2 Haupttriebe/ Gablung |
| 102. | | Acer negundo | Eschenahorn | 110 | 1 | 2 |
| 103. | | Picea omorika | Serbische Fichte | 115 | 1 | 1 |
| 104. | | Picea abies | Rotfichte | 55 | 1 | 1 |
| 105. | | Taxus | Tafeleibe | | | |
| 106. | | Larix decidua | Europ. Lärche | 90 | 1 | 2-3 |
| 107. | X | Quercus robur | Stieleiche | 95 | 1 | 2 |
| 108. | | Populus nigra ‚Italica‘ | Pyramidenpappel | 130 | 1 | 1 |
| 109. | | Populus nigra ‚Italica‘ | Pyramidenpappel | 145 | 1 | 1 |
| 110. | | Populus nigra ‚Italica‘ | Pyramidenpappel | 145 | 1 | 2 |
| 111. | X | Aesculus hippocastanum | Roßkastanie | 80 | 1 | 2 |
| 112. | X | Aesculus hippocastanum | Roßkastanie | 90 | 1 | 2 |
| 113. | | Populus nigra ‚Italica‘ | Pyramidenpappel | 170 | 1 | 3 |
| 114. | | Salix spec. | Weide | 185 | 1 | 2 |
| 115. | | Populus nigra ‚Italica‘ | Pyramidenpappel | 115 | 1 | 3-4 |
| 116. | | Populus nigra ‚Italica‘ | Pyramidenpappel | 105 | 1 | 2-3 |
| 117. | X | Aesculus hippocastanum | Roßkastanie | 70 | 1 | 3 |
| 118. | | 11. Pop. spec. | Pappel | 80 bis 100 | 1 | 2-3 |
| 119. | | Betula pendula | Birke | 70 | 1 | 2; Windschief |

Anlage 1 zum Grünordnungsplan

Anlage 1 - Baumkartierung

| Baum Nr. | Baum erhalt | Baumart | | Stamm- umfang [in cm] | Stamm- anzahl | Vitalität |
|----------------|-------------|---------------------|----------------|-----------------------------|------------------|--------------------------|
| | | Botanischer Name | Deutscher Name | | | |
| 120. | | Betula pendula | Birke | 60 | 1 | 2; Windschief |
| 121. | | Quercus robur | Stieleiche | 80 | 1 | 2; Windschief |
| 122. | | Quercus robur | Stieleiche | 65 | 1 | 1 |
| 123. | | Pinus nigra | Schwarzkiefer | 80 | 1 | 2; Windschief |
| 124. | | Acer pseudoplatanus | Bergahorn | 75 | 1 | 1 |
| 125. | | Acer pseudoplatanus | Bergahorn | 55-70 | 2 | 1 |
| 126. | | Quercus robur | Stieleiche | 65 | 1 | 2, verdrängt durch Ahorn |
| 127. | | Picea abies | Rotfichte | 50 | 1 | 2-3; Windschäden |
| 128. | | Picea abies | Rotfichte | 50 | 1 | 2.3 |
| 129. | | Quercus robur | Stieleiche | 55 | 1 | 1 |
| 130. | | Acer pseudoplatanus | Bergahorn | 80 | 1 | 2; schiefwüchsig |
| 131. | | Populus spec:? | Pappel | 65 | 1 | 2 |
| 132. | | Acer pseudoplatanus | Bergahorn | 70 | 1 | 1 |
| 133. | | Quercus robur | Stieleiche | 55 | 1 | |
| 134. | | Betula pendula | Birke | 60 | 1 | 2 |
| 135. | | Betula pendula | Birke | 65 | 1 | 2 |
| 136. | | Crataegus monogyna | Weißdorn | 50; 50; 30; 25 | 4 | 1 |
| 137. | X | Quercus robur | Stieleiche | 40 | 1 | 1 |
| 138. | X | Quercus robur | Stieleiche | 40 | 1 | 1 |
| 139. | | Quercus robur | Stieleiche | 40 | 1 | 1 |
| 140. | X | Salix spec. | Weide | 320 | 1 | Zwiesel, ab 1.50 |
| 141. | X | Salix spec. | Weide | 170;145; 100;155 | 4 | 2 |
| 142. | X | Salix spec. | Weide | 257 | 1 | 1 |
| 143. | X | Salix spec. | Weide | 273 | 1 | 1 |
| 144. | | Salix spec. | Weide | 187 | 1 | 3 |
| 145. | | Salix spec. | Weide | 172 | 1 | 3 |
| 146. | | Salix spec. | Weide | 61; 100; 131 | 3 | 3 |
| 147. | | Salix spec. | Weide | 85 | 1 | 3 |
| 148. | | Salix spec. | Weide | 80 | 1 | 3 |
| 149. | | Salix spec. | Weide | 85 | 1 | 3 |
| 150. | | Abies spec. | Edeltanne | | 1 | 1 |
| 151. b.152. | | Pinus nigra | Schwarzkiefer | | 1 | 1 |
| 153 | | Pinus nigra | Schwarzkiefer | | 1 | 1 |
| 154- 156 | | Chamacyparis. spec. | | | 1 | 2 |

Anlage 2:

Allgemeine UVP-Vorprüfung des Einzelfalls zum Bebauungsplan Nr. 5 "Kükenhagen" der Gemeinde Wiek

1. Anlaß der Vorprüfung

Für den Bebauungsplan Nr. 5 „Kükenhagen“ wurde der Aufstellungsbeschluß am 26.06.2002 gefaßt. Das Plangebiet umfaßt etwas weniger als 1 ha Sondergebietsfläche. Der zur Vorprüfung vorliegende Vorentwurf zum Bebauungsplan vom 02.12.2002 setzt insgesamt maximal 16 Ferienhäuser mit voraussichtlich insgesamt 64 Betten fest. Die Festsetzung der Sondergebiete ist in Verbindung zu einem nördlich angrenzenden Gelände mit 32 Ferienhäusern zu betrachten, welches im Bestand 128 Betten umfasst und gemäß Flächennutzungsplan zu einem Ferienhausgebiet entwickelt werden soll.

Das Bebauungsplangebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Ortslage Wiek. Es ist östlich der Straße der Jugend gelegen und umfasst die Flurstücke Nr. 638, 639, 640, 642, 643, 644, 645/1 und 647, alle Flur 1, Gemarkung Wiek.

Gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) Anlage 1 besteht die Pflicht zur Allgemeinen UVP-Vorprüfung des Einzelfalls für bauplanungsrechtliche Vorhaben zum Bau eines Ferienhausgebietes im Sinne des § 10 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird, wenn die Bettenzahl zwischen jeweils insgesamt 100 und weniger als 300 oder die Gästezimmerzahl zwischen jeweils insgesamt 80 und weniger als 200 liegt. Letzteres ist für den Bebauungsplan Nr. 5 der Fall.

2. Merkmale und Standort der Vorhaben sowie die Prüfung der möglichen erheblichen Empfindlichkeit

Das Kapitel ist entsprechend der Kriterien der Anlage 2 des UVPG bezüglich der Merkmale der Vorhaben geordnet.

Die ökologischen Empfindlichkeiten des Plangebietes und seiner Umgebung werden bezüglich der Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaftsbild sowie Arten und Lebensräume betrachtet. Bei der Betrachtung wird insbesondere der Nutzung des Bebauungsplangebietes und seiner Umgebung sowie der Belastbarkeit der Schutzgüter Rechnung getragen.

Um eine negative Kumulierung mit dem Ausbau des nördlich des Bebauungsplanes gelegenen BEWAG-Geländes auszuschließen, wird dieses in die Betrachtungen einbezogen.

Die möglichen erheblichen Auswirkungen sind anhand der Kriterien der Merkmale und des Standortes der Vorhaben zu beurteilen, dabei ist in diesem Fall insbesondere Folgendem Rechnung zu tragen: Dem Ausmaß der Auswirkungen, der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen, der Wahrscheinlichkeit sowie der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen. Ein grenzüberschreitender Charakter ist in diesem Fall nicht relevant.

Für die Bearbeitung lagen folgende Unterlagen vor:

- Vorentwurf zum Bebauungsplan „Kükenhagen“ vom 02.12.2002
- Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zur 3. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes, welche die Flächen des Bebauungsplanes betrifft
- Landschaftsplan der Gemeinde Wiek
- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Kükenhagen“.

2.1 Lage und Größe der Vorhaben

Das Sondergebiet grenzt westlich an die Straße der Jugend. An deren anderen Seite befindet sich im Abschnitt des Bebauungsplanes ein Wohngebäude mit Nebenanlagen welches zu einem Einfamilienhausgebiet überplant wird. In 150 m Entfernung liegt der Wieker Bodden.

Das Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Teile von im Flächennutzungsplan dargestellten Baugebieten werden jetzt als Grünfläche und oder Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft festgesetzt. Die landschaftsbildprägenden Gehölzgruppen sind zur Erhaltung festgesetzt.

Im Bebauungsplangebiet zulässig sind bei insgesamt max. 75 qm Grundfläche pro Ferienhaus maximal 16 Ferienhäuser. Weitere Ferienhäuser befinden sich im Norden auf dem ehemaligen BEWAG-Gelände und dürfen gemäß Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplanes erweitert werden. Die Bettenzahl soll hier nicht erweitert werden. Die Bebauung erfolgt mit einer Firsthöhe von maximal 7,0 m.

Das Vorhaben ist in seiner baulichen Größe den umliegenden Nutzungen angepaßt.

2.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft sowie deren ökologische Empfindlichkeit in Hinblick auf Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit

Das Gebiet befindet sich im Gewässerschutz- und Küstenschutzstreifen nach LNatG M-V und LWaG M-V. Die bauliche Bestandsnutzung liegt ebenfalls innerhalb dieses Schutzstreifens.

Es wird mit der Bebauung ein Abstand von 30 m zur derzeitigen Waldkante eingehalten. Eine Beeinträchtigung der forstwirtschaftlichen Nutzung oder des Waldes als Ökosystem besteht nicht.

Es erfolgt keine erhebliche Beeinträchtigung des Gewässerschutz- und Küstenschutzstreifens sowie des Waldes.

Das Ferienhausgebiet liegt nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone. Es liegen keine schützenswerten Bodentypen vor.

In der Bestandsituation des Bebauungsplanes sind ca. 3.400 m² Boden versiegelt. Nach Realisierung der Vorhaben werden maximal 4.500 m² versiegelt sein. Die Versiegelung steigt nur unwesentlich.

Innerhalb des BEWAG-Gebietes wird die Bettenzahl nicht erweitert. Die Versiegelung wird hier künftig daher auch nur unwesentlich zunehmen.

Es ist aufgrund der Bebauung nicht mit nachhaltigen erheblichen negativen Auswirkungen auf den Boden und dessen Wasserhaushalt zu rechnen.

Kaltluftentstehungs- und -sammelgebiete sind die Wiesenflächen östlich des Wohngebietes. Sie sind vom Vorhaben dieser Ferienhausbebauung nicht berührt.

Räume, die lokalklimatische Funktion zum Ausgleich luftklimatischer Belastungen übernehmen können, sind der im Süden angrenzende Wald. Sie werden im Zuge des Vorhabens nicht verkleinert. Luftklimatische Ausgleichsräume werden vom Vorhaben daher nicht mehr berührt.

Lokalklimatische empfindliche Räume werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung der Biotoptypen weist eine Wertsteigerung für den Bebauungsplan auf. Hecken und Gehölze aus nicht heimischen Arten werden teilweise zu Gehölzen aus heimischen Gehölzen umgebaut.

Das gesetzlich geschützte Biotop innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes – ein Feldgehölz - bleibt erhalten und wird nicht erheblich beeinträchtigt.

Es erfolgen keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf Arten und Biotoptypen.

Emissionen werden durch den Verkehr entstehen. Bei voraussichtlich 50 Wohnungen im Gesamtgebiet entspricht dies dem Verkehrsaufkommen einer Einfamilienhaussiedlung und den Belastungen die für ein Wohngebiet vertretbar sind.

Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärm oder andere Emissionen zu erwarten.

Die Sicherstellung der Ver- und Entsorgung erfolgt im Zuge des Bebauungsplan-Verfahrens.

3. Resümee

Es liegen keine erheblichen Beeinträchtigungen vor.

Für das Vorhaben ergibt sich keine UVP-Pflicht.