

Gemeinde Sagard

Planung: **O L A F**
Büro für
Ortsentwicklung,
Landschafts- und
Freiraumplanung

Stand: März 2006



1 Anlass

Im Rahmen des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 7 "Ferienhausgebiet NeuhoF" der Gemeinde Sagard wird begleitend gemäß §§ 14-16 LNatG M/V eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erstellt.

In dem Ortsteil NeuhoF sollen die rechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Sondergebietes "Ferienhausgebiet" geschaffen werden.

2 Vorhabensbeschreibung

Aufbauend auf das Regionale Raumordnungsprogramm Vorpommern: Ausbau der Gemeinde Sagard als Tourismusentwicklungsraum, soll südlich angrenzend an ein bereits bestehendes Sondergebiet ("Wilder Schwan" im Ortsteil NeuhoF) ein weiteres Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ ausgewiesen werden.

Mit der Ausweisung als Sondergebiet soll für die vorhandene und schon als Ferienwohnung genutzte Bebauung Bestandssicherung erlangt werden. Auf angrenzenden Weideflächen soll zusätzliches Baurecht für insgesamt 21 Ferienwohnungen geschaffen werden. Die Grundflächenzahl im Geltungsbereich wird mit 0,2 festgesetzt. In Anlehnung an die Bebauung im Umfeld ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

Die Erschließung der neuen Bebauung kann über die bereits vorhandene gewährleistet werden.

Der Ortsteil NeuhoF ist nicht an das öffentliche Netz der Abwasserentsorgung der Stadt Sagard angeschlossen. Daher ist eine dezentrale Abwasserentsorgung der Baugrundstücke über biologische Kläranlage mit Versickerung bzw. mögliche Einleitung in Vorflutgräben relevant. Aufgrund der neuen Bebauung muss das vorhandene Trinkwassernetz im Bereich NeuhoF entsprechend erweitert werden.

3 Beschreibung von Natur und Landschaft

3.1 Naturraum

Die Gemeinde Sagard liegt in der Landschaftszone "Ostseeküstenland" und in der dazugehörigen Großlandschaft "Nördliches Insel- und Boddengebiet". Die Großlandschaft wird durch eine flachwellige Grundmoränenlandschaft des jüngsten Eisvorstoßes der Weichsel-Kaltzeit mit vielen strukturarmen, aber ertragreichen Ackerflächen geprägt. Die Landschaft wird durch Hohlformen unterschiedlicher Größe, wie Sölle und Schmelzwasserrinnen, gegliedert.

Das Vorhabengebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet "Ostrügen" und gilt aufgrund der besonderen Bedeutung für den Naturhaushalt als Vorsorgegebiet für den Naturschutz.

3.2 Biotoptypen und dessen Flora und Fauna

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zum Teil bebaut. Eine touristische Nutzung ist durch Ferienwohnungen gegeben. Weitere Flächen werden als Grünland (Pferdeweiden) bewirtschaftet. Aufgrund der hier gegebenen Nutzungen sind wenig spezialisierte Arten



vorhanden.

3.2.1 Älterer Einzelbaum (2.7.1)

Im Plangebiet sind mehrere Einzelbäume vorhanden. Im Norden des Geltungsbereiches stehen neun Kopfweiden (*Salix alba*). Eine weitere Kopfweide steht auf einer Grünfläche direkt an der Straße. Ihr Stammdurchmesser in 1,3m Höhe beträgt etwa 2m. Südwestlich begrenzen drei Laubbäume, ein Kirschbaum (*Prunus avium*) und zwei Walnussbäume (*Juglans regia*), davon ist einer mehrstämmig, das Vorhabengebiet. Eine Birkenreihe (*Betula pendula*) von sieben Bäumen mit einem durchschnittlichen Stammdurchmesser von 50 cm befindet sich im südlichen Bereich. Sie grenzt zwei Grundstücke voneinander ab. Im Norden dieser Reihe steht eine Pappel (*Populus*) mit einem Stammdurchmesser von etwa 60cm.

Die Älteren Einzelbäume werden zum Erhalt festgesetzt.

3.2.2 Graben, zeitweilig wasserführend, intensive Instandhaltung (4.5.4)

Im Plangebiet befinden sich zwei Entwässerungsgräben; die nur zeitweise Wasser führen und regelmäßig gemäht werden. Ein Graben begrenzt das Plangebiet im Nordwesten. Er verläuft sehr geradlinig. Der andere Graben verläuft zwischen einer Grundstücksgrenze und der angrenzenden Weidefläche. An der südlichen Böschungsoberkante hat sich ein Gebüsch aus Holundersträuchern (*Sambucus nigra*), Pfaffenhüttchen (*Euonymus europaeus*), Wilden Brombeeren (*Rubus fruticosus*) und Liguster (*Ligustrum vulgare*) entwickelt.

Die beiden Gräben dienen der Entwässerung der angrenzenden Siedlungs- und Landwirtschaftsflächen. Sie sind daher in ihrer Funktion zu erhalten.

3.2.3 Naturnaher Tümpel (5.3.2)

Im Norden des Plangebietes befindet sich ein naturnaher Tümpel (Soll) mit einer Größe von etwa 258m². Um das Gewässer wachsen Weiden (*Salix alba*) und Liguster (*Ligustrum vulgare*). Der Tümpel befindet sich im Verlandungsprozess. Er ist zum größten Teil mit Rohrkolben (*Typha latifolia*) und Schilf (*Phragmites australis*) bewachsen.

Das Gewässer ist nach § 20 LNatSchG M-V als gesetzlich geschütztes Biotop einzustufen. Eine Nutzungsänderung ist durch das Vorhaben nicht geplant. Somit geht der Biotryptyp nicht in die Bilanzierung mit ein.

3.2.4 Frischwiese (9.2.1)

Die Frischwiese mit einer Fläche von etwa 1.666 m² befindet sich im nordwestlichen Plangebiet. Sie wird östlich von einer Straße, nördlich von einem Gebüsch und angrenzenden Soll sowie im Südwesten durch ein Entwässerungsgraben begrenzt. Die Wiese wird als Pferdeweide genutzt. Aufgrund des hohen Hochstaudenanteils (> 50%), im nordwestlichen Bereich, ist von einer regelmäßigen Beweidung nicht auszugehen. Im Bereich zur Straße (etwa 30% der Fläche) ist die Grasnarbe stark geschädigt bzw. stellenweise nicht mehr vorhanden. Hier werden auch Gartenabfälle entsorgt. Auf der Wiese liegen im nördlichen Bereich, angrenzend an die Straße mehrere Feldsteine. Aufgrund der willkürlichen Lage der



Steine, handelt es sich um keinen typischen Lesesteinhaufen. Es ist eher von einer Ablagerung auszugehen. Die Feldsteine liegen nicht am Rande einer geschützten Feldhecke und unterliegen somit nicht dem gesetzlichen Schutz nach § 20 LNatSchG M-V.

Im Bereich der Sträucher und des Grabens hat sich vereinzelt Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*) und Schilf (*Phragmites australis*) entwickelt.

Des Weiteren dominieren auf der Wiesenfläche folgende Arten:

Gänse-Fingerkraut	(<i>Potentilla anserina</i>)
Gemeines Rispengras	(<i>Poa trivialis</i>)
Gewöhnlicher Beifuß	(<i>Artemisia vulgaris</i>)
Große Brennessel	(<i>Urtica dioica</i>)
Hasenklee	(<i>Trifolium pratense</i>)
Knäulgras	(<i>Dactylis glomerata</i>)
Kriechendes Fingerkraut	(<i>Potentilla reptans</i>)
Rotklee	(<i>Trifolium pratense</i>)
Spitzwegerich	(<i>Plantago lanceolata</i>)
Vogelwicke	(<i>Vicia cracca</i>)
Wiesen-Fuchsschwanz	(<i>Alopecurus pratensis</i>)
Wiesen-Schwingel	(<i>Festuca pratensis</i>)

Der Biotoptyp wird infolge der Planung mit einer Fläche von 1.637 m² verloren gehen. Aufgrund der Nutzung und daraus resultierenden geschädigten Wiesenflora wird die Grünfläche mit einem Kompensationsfaktor von 2,5 (gemittelter Wert) bewertet.

3.2.5 Intensivgrünland auf Mineralstandort (9.3.2)

Im Nordosten des Plangebietes befindet sich eine etwa 3.251m² große Fläche Intensivgrünland auf Mineralstandort. Das Grünland wird intensiv als Pferdeweide genutzt. Zum Zeitpunkt der Bestandandsaufnahme war die Grasnarbe sehr stark geschädigt. Aufgrund des starken Verbisses durch die Pferde war eine Bestimmung der Pflanzenarten erschwert. Stellenweise ist die Fläche stark vermoost.

Auf der Fläche dominieren folgende Arten:

Deutsches Weidelgras	(<i>Lolium perenne</i>)
Gänse-Fingerkraut	(<i>Potentilla anserina</i>)
Spitzwegerich	(<i>Plantago lanceolata</i>)
Weißklee	(<i>Trifolium repens</i>)

Das Intensivgrünland wird infolge der Planung mit einer Fläche von 2.965m² als Sondergebiet ausgewiesen. Es wird mit einem Kompensationsfaktor von 1 bewertet. Die restliche Fläche von 286 m² wird zur Kompensation mit Sträuchern bepflanzt.

3.2.7 Trockenmauer (11.1.3)

Im Plangebiet sind mehrere freistehende Trockenmauern aus Natursteinen vorhanden. Sie dienen als Grundstückseinfassung und sind vegetationslos.

Mit der Planung ist von keiner Nutzungsänderung der Trockenmauern auszugehen. Der



Biotoptyp fließt daher nicht in die Bilanzierung mit ein.

3.2.8 Streuobstwiese (12.2.4)

Eine Streuobstwiese mit einer Fläche von etwa 760 m² befindet sich im südöstlichen Bereich des Plangebietes. Sie wird von einem Zaun umgrenzt. Auf der Fläche stehen mehrere linear angeordnete Obstbäume. Einige sind bereits abgängig. Die Gehölze stehen innerhalb einer Grünlandfläche, die hauptsächlich durch Ausdauerndes Weidelgras (*Lolium perenne*) charakterisiert wird. Auf der Fläche wurde eine Wohnwagen abgestellt.

Der Biotoptyp wird mit einer Fläche von etwa 650 m² als Sondergebiet ausgewiesen. Er wird aufgrund der zum Teil abgängigen Obstgehölze und des artenarmen Grünlandes mit einem Kompensationsfaktor von 3 bewertet. Die restliche Fläche von 110 m² wird zum Anpflanzen von heimischen Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Anpflanzung wird als Ausgleichsmaßnahme bilanziert.

3.2.9 Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (13.2.1)

Im nördlichen Plangebiet und damit im Siedlungsbereich, befindet sich angrenzend an ein Soll, das an das Plangebiet angrenzt, ein Gebüsch aus heimischen Gehölzarten. Es umfasst eine Fläche von etwa 489 m². Im Krautsaum hat sich eine nitrophile Staudenflur entwickelt.

Folgende Gehölze sind Bestandteil des Gebüsches:

Kirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Kopfweide	(<i>Salix alba</i>)
Öhrchenweide	(<i>Salix aurita</i>)
Pfaffenhüttchen	(<i>Euonymus europaeus</i>)

Der Biotoptyp wird mit einer Fläche von 179m² verloren gehen. Er wird aufgrund des Biotopverbundes mit dem angrenzenden natürlichen Gewässer mit einem Kompensationsfaktor von 1,5 bewertet.

Ein weiteres Siedlungsgebüsch schließt sich an dem einseitig bewachsenen Entwässerungsgraben an. Das Gebüsch setzt sich aus Pfaffenhüttchen (*Euonymus europaeus*) und Liguster (*Ligustrum vulgare*) zusammen.

Das etwa 87 m² große Gebüsch wird infolge der Planung verloren gehen. Es wird aufgrund seiner eher geringen Größe und seiner artenarmen Zusammensetzung mit einem Kompensationsfaktor von 1 bewertet.

3.2.10 Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (13.2.3)

Als Begrenzung eines westlich an das Plangebiet angrenzenden Privatgrundstückes wurde eine einreihige Buchenhecke (*Fagus sylvatica*) gepflanzt. Sie wird regelmäßig geschnitten.

Aufgrund der Nutzung als private Grundstückseinfassung ist von einem Verlust des Biotyps nicht auszugehen. Er fließt somit nicht in die Bilanzierung mit ein.



3.2.11 Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen (13.2.4)

Eine einreihige Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen befindet sich im südlichen Bereich des Plangebietes. Die geschnittene Hecke setzt sich aus verschiedenen Pflanzenarten v.a. aber Spiere (*Spiraea arguta*) zusammen.

Sie dient der Begrenzung eines Privatgrundstückes. Daher ist von einem Verlust des Biotoptyps nicht auszugehen. Er fließt in die Bilanzierung nicht mit ein.

3.2.12 Artenarmer Zierrasen (13.3.2)

Um einen vorhandenen Stall befindet sich auf einer Fläche von etwa 776m² artenarmer Zierrasen. Er wird regelmäßig gemäht. Die Rasenfläche wird östlich durch eine Anpflanzung von Birken (*Betula pendula*), Buchensträuchern (*Fagus sylvatica*), Gemeinen Flieder (*Syringa vulgaris*) und einem Kastanienbaum (*Aesculus hippocastanum*) begrenzt. Die Gehölze wurden neu angepflanzt. Eine Nutzungsänderung infolge der Planung ist auf dieser Fläche nicht gegeben. Mit der Ausweisung als Sondergebiet wird hier eine Bestandssicherung erzielt. Eine zusätzliche Bebauung bzw. Versiegelung ist bei einer festgesetzten GRZ von 0,2 nicht mehr möglich.

Die Rasenflächen, die entlang der Wege verlaufen werden auch dem Biotoptyp Artenarmer Zierrasen zugeordnet. Eine Nutzungsänderung ist nicht gegeben.

Der Biotoptyp geht nicht in die Bilanzierung ein.

3.2.13 Einzelgehöft (14.5.4)

Im Plangebiet sind drei Einzelgehöfte vorhanden. Sie werden durch eine abwechslungsreiche Grünstruktur charakterisiert.

Das Gehöft im südlichen Bereich des Vorhabengebietes wird bereits touristisch genutzt. Es umfasst eine Fläche von etwa 1.709 m². Davon werden 228m² als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt und als Kompensationsmaßnahme bilanziert. Bereits schon versiegelt sind 158m², die in die Bilanzierung nicht mit eingehen.

Die Hofflächen, die von der Straße und dem Entwässerungsgraben begrenzt werden, umfassen eine Fläche von insgesamt 1.230 m². Davon sind bereits etwa 46 m² versiegelt.

Aufgrund der Grünstruktur wird der Biotoptyp mit einem Kompensationsfaktor von 0,9 bewertet. Das Einzelgehöft wird mit einer Fläche von 2.507 m² (1.323 [1.709m² - 228m² - 158 m²] + 1.184 [1.230m² - 46m²]) in die Bilanzierung eingehen.

3.2.14 Wirtschaftsweg, teilversiegelt (14.7.3)

Die durch das Plangebiet verlaufende Straße mit einer Fläche von etwa 425 m² wurde aus Kopfsteinpflaster hergestellt. Sie wird dem Biotoptyp Wirtschaftsweg, teilversiegelt zugeordnet.

Die Fläche wird weiterhin als Straße ausgewiesen. Da von einem Straßenausbau nicht auszugehen ist, fließt der Biotoptyp in die Bilanzierung nicht mit ein.



3.2.15 Straße (14.7.5)

Durch das Plangebiet verläuft eine asphaltierte Straße, der Verbindungsweg von NeuhoF zum Martinshafen. Im Bebauungsplan wird diese Fläche weiterhin als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Der Biotoptyp fließt in die Bilanzierung nicht mit ein.

Die folgende Tabelle zeigt den vorkommenden Biotoptyp mit seiner Wertigkeit.

Tabelle 1: Übersicht der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen

Biotoptyp M-V	Biotoptyp	Regenerationsfähigkeit	Rote Liste Biotoptypen BRD	Status in M-V ²
2.7.1	Älterer Einzelbaum	4	3/2	
4.5.4	Graben, zeitweilig wasserführend, intensive Instandhaltung	1		
5.3.2	Naturnaher Tümpel	3	2	§
9.2.1	Frischwiese	2	3	§
9.3.2	Intensivgrünland auf Mineralstandort		1	
11.1.3	Trockenmauer	1/3	3	BWB
12.2.4	Streuobstwiese	3	3	BWB
13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	1		
13.2.3	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	1		
13.2.4	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen	-		
13.3.2	Artenarmer Zierrasen	-		
14.5.4	Einzelgehöft	-		
14.7.3	Wirtschaftsweg, teilversiegelt	-		
14.7.5	Straße	-		

² Anmerkung: § gesetzlich geschütztes Biotop nach §20 LNatG M-V, Abs.1, (§) teilweise gesetzlich geschütztes Biotop nach §20 LNatG M-V, §27 gesetzlich geschützte Allee oder Baumreihe nach §27 LNatSchG M-V, BWB weiteres besonders wertvolles, nicht geschütztes Biotop

3.3 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Bereich des Vorhabengebietes ist durch eine flachwellige Grundmoräne mit einer gering strukturierten und landwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft gekennzeichnet.

Das Planungsgebiet befindet sich direkt im Ortsteil NeuhoF und wird im Norden, Südwesten und Westen durch eine vorhanden Bebauung begrenzt. Des Weiteren begrenzen intensiv genutzte



Ackerfläche den Geltungsbereich. Etwa 180 m westlich des Vorhabens erstreckt sich der Große Jasmunder Bodden.

Laut Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan wird das Landschaftsbild mit einer mittleren bis hohen Schutzwürdigkeit bewertet. Diese Schutzwürdigkeit ist besonders in Hinblick auf die unmittelbarer Nähe zum Jasmunder Bodden und einhergehenden vorgeschlagenen FFH-Gebiet Nr. 49 "Nordreügensche Boddenlandschaft (Neuendorfer Wieck, Tetzizer See und Großer Jasmunder Bodden)" zurückzuführen.

Aufgrund der Vorbelastung durch bereits vorhandene und angrenzende Bebauung wird das Landschaftsbild im Eingriffsbereich mit einer eher geringen Schutzwürdigkeit bewertet.

3.4 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet "Ostrügen". Somit ist ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erforderlich. Des Weiteren sind diese Schutzgebiete von besonderer Bedeutung für die Erholung. Gemäß § 23 Abs.2 LNatG MV sind "Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern können oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen [...]". Laut zweiter Änderung Flächennutzungsplan Gemeinde Sagard beantragt die Gemeinde die Herausnahme des Ortsteiles Neuhoof aus dem Landschaftsschutzgebiet.

Etwa 180m westlich des Plangebiets erstreckt sich das FFH-Gebiet Nr. 49 "Nordreügensche Boddenlandschaft (Neuendorfer Wieck, Tetzizer See und Großer Jasmunder Bodden)".

Mit der zweiten Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sagard und gleichzeitigen Aufstellung des B-Plan Nr. 7 Gemeinde Sagard wurde im Oktober 2005 eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung durchgeführt. Das Ergebnis der Vorprüfung ist, dass von keiner erheblichen Beeinträchtigung auf das Schutzgebiet auszugehen ist. Die beabsichtigten Planung wird mittlere betriebsbedingte Wirkungen hervorrufen. Die mittleren Beeinträchtigungen sind auf eine weitere Entwicklung des Fremdenverkehrs zurückzuführen. Besonders die FFH-Zielart Fischotter kann durch den vermehrten Fremdenverkehr in seinen Lebensraum eingeschränkt werden. Besonders mit einem Anstieg der Lärmimmissionen durch vermehrten Bootsverkehr auf dem Bodden und An- und Abreiseverkehr der Feriengäste ist zu rechnen. Zeitweise sind auch geringe baubedingte Wirkungen möglich.

3.5 Geologie und Boden

Das Vorhabengebiet befindet sich im Bereich der Grundmoränenlandschaft. Hauptsächlich stehen Lehme und Tiefenlehme (grundwasserbestimmt) an.

Die Schutzwürdigkeit des Bodens wird gemäß des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans mit einer hohen bis sehr hohen Schutzwürdigkeit bewertet.

Durch die geplante Ausweisung als Sondergebiet ist eine zusätzlichen Bodenversiegelung von ca. 2.408 m² möglich.



3.6 Wasser

Hydrodynamisch wird die Halbinsel Jasmund durch einen allseitigen Abfluss des Grundwassers von den Hochlagen des Stubnitz zu den Küstenbereichen geprägt.

Gemäß des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplans wird die Schutzwürdigkeit des Grundwassers (Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag) mit einer mittleren bis hohen Schutzwürdigkeit bewertet.

Im Vorhabengebiet befindet sich ein naturnaher Tümpel und zwei Entwässerungsgräben. Sie wurden bereits im Kapitel 3.2 in ihrer Eigenschaft als Biotope näher beschrieben.

4 Beschreibung des potentiellen Eingriffs

Aus der Bestandsaufnahme ist ersichtlich, dass die Flächen im Plangebiet anthropogen genutzt werden. Das Gebiet ist daher für wildlebende Tier- und Pflanzenarten von geringer Bedeutung.

Aus kulturhistorischer Sicht kann keine Bedeutung festgestellt werden.

5 Ermittlung des notwendigen Kompensationserfordernisses

Da im Plangebiet nur Funktionen mit allgemeiner Bedeutung betroffen und auch keine gravierenden Eingriffe in das Landschaftsbild vorgesehen sind, wird das Maß der Kompensationsmaßnahmen ausschließlich über das Maß der Biotopbeeinträchtigung bestimmt (vergl. Hinweise zur Eingriffsregelung des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Stand 10.06.1999, S. 16).

Grundsätzlich gilt, dass Eingriffe zu vermeiden sind. Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren. Unvermeidbare und nicht minimierbare Eingriffe sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (vergl. §§18-19 BNatSchG).

5.1 Kompensationserfordernis für beeinträchtigte Biotoptypen

Landschaftliche Freiräume sind bebauungsfreie, unversiegelte und nicht oder nur gering durch oberirdische Infrastruktureinrichtungen belastete Gebiete. Bei der Berechnung des Kompensationserfordernisses wird der Beeinträchtigungsgrad des betroffenen landschaftlichen Freiraumes aufgrund des Abstandes des Vorhabens zu vorbelasteten Bereichen ermittelt. Je nach Abstand ist ein Korrekturfaktor des Freiraumbeeinträchtigungsgrades nach "Hinweise zur Eingriffsregelung", 1999, S.97; zu berücksichtigen.

Der landschaftliche Freiraum wird durch das Vorhaben gering beansprucht, da sich die Planung auf bereits genutzte Flächen erstreckt. Ein Teil der Flächen ist bebaut. Somit wird die Beanspruchung des Freiraumes mit dem Korrekturfaktor 0,75 in die Bilanzierung mit eingehen.

Im Geltungsbereich des Vorhabengebietes und dessen betroffenen Freiraum sind keine Sonderfunktionen bezüglich der Fauna, der Abiotischen Faktoren und des Landschaftsbildes vorhanden. Ein additiver Ausgleich dieser Sonderfunktionen ist daher nicht erforderlich.

Die beabsichtigte Ausweisung eines Sondergebietes "Ferienhausgebiet" zieht stellenweise einen Totalverlust durch Vollversiegelung (zusätzliche Bebauung) nach sich. Im Geltungsbereich der Satzung ist eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Es ist daher von einer zusätzlichen



Flächenüberbauung in einer Größenordnung von 30% (0,2 + 50%; nach §19 Abs.4 Nr.3 BauNVO) auszugehen.

Als Flächen, die von der Bebauung als Schutzflächen freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) werden aufgrund des Einhalten eine 7m breiten Gewässerschutzstreifen insgesamt etwa 1.335m². Da hier eine Errichtung von baulichen Anlagen und ihrer Nutzung geht diese Fläche in die Bilanzierung nicht mit ein.

Im Plangebiet werden etwa 333m² als Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzung. Eine Nutzungsänderung kann hier somit ausgeschlossen werden.

Für die vollversiegelten Flächen werden bei der Berechnung des Totalverlustes (Tabelle 2) laut Hinweise zur Eingriffsregelung M-V 0,5 zum Kompensationsfaktor addiert.

In der folgenden Tabelle werden die vorhandenen Flächen, bei denen es zum Eingriff kommt, bezeichnet und ihre Wertstufen erfasst. Es wird davon ausgegangen, dass der vorhandene Biototyp infolge des Eingriffs verloren geht bzw. in dessen Funktion verändert wird.

Tabelle 2: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Nr.	Biototyp	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationsfaktor+ Faktor Versiegelung	Korrekturfaktor Freiraumbelastungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
9.2.1	Frischwiese	350	2	3 (2,5+0,5)	0,75	788
9.3.2	Intensivgrünland auf Mineralstandort	640	1	1,5 (1+0,5)	0,75	720
12.2.4	Streuobstwiese	195	2	3,5 (3+0,5)	0,75	512
13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	54	1	2 (1,5+0,5)	0,75	81
13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	26	1	1,5 (1+0,5)	0,75	29
14.5.4	Einzelgehöft	752	-	1,4 (0,9+0,5)	0,75	790
Gesamtfläche		2.017				
Summe Flächenäquivalent für Biotopbeseitigung mit Totalverlust						2.919

Von einem Totalverlust sind ca. 2.017 m² Biotopfläche mit einem Flächenäquivalent von 2.919 betroffen.

Tabelle 3: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Nr.	Biototyp	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationsfaktor	Korrekturfaktor Freiraumbelastungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
9.2.1	Frischwiese	917	2	2,5	0,75	1.719
9.3.2	Intensivgrünland auf Mineralstandort	1.492	1	1	0,75	1.119
12.2.4	Streuobstwiese	455	2	3	0,75	1.024



Nr.	Biotoptyp	Flächenverbrauch (m²)	Wertstufe	Kompensationsfaktor+ Faktor Versiegelung	Korrekturfaktor Freiraumbeträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	125	1	1,5	0,75	141
13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	61	1	1	0,75	46
14.5.4	Einzelgehöft	1.755	-	0,9	0,75	1.185
Gesamtfläche		4.805				
Summe Flächenäquivalent für Biotope mit Funktionsverlust						5.233

Von einem Funktionsverlust sind ca. 4.805 m² Biotopfläche mit einem Flächenäquivalent von 5.233 betroffen.

Im Plangebiet und direkt an das Plangebiet angrenzend befinden sich Biotoptypen mit einer Werteinstufung ≥ 2 . Diese naturnahen Tümpel können unmittelbar oder mittelbar von Wirkungen des Vorhabens betroffen sein. In der Tabelle 4 wird die mittelbare Eingriffswirkung aufgrund negativer Randeinflüsse des Vorhabens entsprechend berücksichtigt und dargestellt.

Tabelle 4: Berücksichtigung mittelbarer Eingriffswirkungen

Nr.	Biotoptyp	Flächenverbrauch (m²)	Wertstufe	Kompensationsfaktor	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent für Kompensation
5.3.2	Naturnaher Tümpel (im Plangebiet)	258	3	4	0,4	413
5.3.2	Naturnaher Tümpel (an das Plangebiet angrenzend)	198	3	5	0,3	297
Gesamtfläche		456				
Summe Flächenäquivalent für Biotope mit Funktionsverlust						710

In der Summe ergibt sich ein Flächenäquivalent für das Kompensationserfordernis für Biotopverluste und Beeinträchtigungen von 8.862 Werteinheiten.

5.2 Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsflächen

In der Tabelle 5 werden die Kompensationsmaßnahmen mit ihrer Wertigkeit aufgeführt. Der Leistungsfaktor (LF) ist abhängig von der Entfernung des Ausgleiches zum Eingriff und von den Standortbedingungen sowie den Wirkungen der gewählten Ausgleichsfläche. Der Leistungsfaktor 0,4 wird für die geplanten Anpflanzungen von Hecken direkt im Eingriffsbereich angesetzt. Es sind von mittelbaren Beeinträchtigungen vom geplanten Sondergebiet auf die Ausgleichsmaßnahmen auszugehen.

Die Renaturierung der Gewässer wird mit einem höheren Leistungsfaktor angesetzt, da sie bereits vorhanden sind und die Maßnahmen der Erhaltung dienen. Dabei wird das Soll im



Plangebiet mit einem Leistungsfaktor von 0,5 und das an das Plangebiet angrenzt mit einem Leistungsfaktor von 0,6 bewertet. Bei diesen Maßnahmen wird von einer Wertstufe 1 ausgegangen, da bereits ein geschütztes Biotop vorhanden ist. Zudem ist diese Maßnahme eher als Minimierungsmaßnahme zu bewerten. Sie wird hier aber als Ausgleichsmaßnahme bilanziert, da die Gewässer mit umliegenden Uferbereich, einschließlich Pufferzone renaturiert werden, um den bereits beginnenden Verlandungsprozess entgegenzuwirken. Die Maßnahme wird mit einer Kompensationszahl von 1,5 bewertet.

Die Kompensationsmaßnahme Anlegen eines Feldgehölzes wird angrenzend an den Geltungsbereich sowie außerhalb des Siedlungsbereiches entwickelt. Sie wird daher mit einem LF von 0,7 bewertet. Die Ausgleichsfläche wird zur freien Landschaft hin entwickelt und befindet sich im Landschaftsschutzgebiet. Die großflächige Gehölzanpflanzung wird daher mit einer Kompensationswertzahl von 2,5 bewertet.

Tabelle 5: Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahmen

Nr.	Kompensationsmaßnahme	Fläche (m²)	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent für Kompensation
K1	Anpflanzen einer freiwachsenden Hecke am Siedlungsrand	110	2,0	2,0	0,4	88
K2	Anpflanzen einer freiwachsenden Hecke am Siedlungsrand	228	2,0	2,0	0,4	182
K3	Anpflanzen einer freiwachsenden Hecke am Siedlungsrand	291	2,0	2,0	0,4	233
K4	Renaturierung Soll (im Geltungsbereich)	831	1,0	1,5	0,6	748
K5	Renaturierung Soll	960	1,0	1,5	0,5	720
K6	Anlegen eines Feldgehölzes mit beidseitigen Brachesaum	3.940	2,0	2,5	0,7	6.895
	Summe Fläche	6.360				
	Summe Flächenäquivalent für Biotope der Kompensationsmaßnahmen					8.866

Einem Flächenäquivalent für das Kompensationserfordernis von 8.862 Einheiten steht ein Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahmen in Höhe von 8.866 Einheiten gegenüber.

6 Entwicklung der Kompensationsmaßnahmen

Für die Kompensation des Totalverlustes und des Funktionsverlustes der im Eingriffsbereich vorkommenden Biotoptypen werden nachfolgend aufgeführte Maßnahmen durchgeführt.



Anpflanzen einer freiwachsenden Hecke (K1) und (K2)

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern südlich im Plangebiet werden mit heimischen und standortgerechten Gehölzen bepflanzt und auf Dauer erhalten.

Die freiwachsenden Hecken werden dreireihig, mit einem Pflanzabstand von 1,5 m und in Gruppen von 10-15 Pflanzen der selben Art gepflanzt. Die Pflanzgrößen für die Strauchpflanzungen sind 3-jährig verschulte Sämlinge 50/80 bis 80/120.

Pflanzliste I und II:

Sträucher, 3-jährig verschulte Sämlinge, 50/80 bis 80/120

Carpinus betulus	Hainbuche	7%
Cornus sanguinea	Hartriegel	4%
Corylus avellana	Haselnuß	7%
Crataegus monogyna	Weißdorn	11%
Euonymus europaeus	Pfaffenhüttchen	7%
Ilex aquifolium	Stechpalme	5%
Prunus spinosa	Schlehe	11%
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	11%
Rosa canina	Hundsrose	11%
Rosa rubiginosa	Weinrose	11%
Rubus fruticosus	Brombeere	9%
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	2%
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	4%

Die Gehölzanpflanzung wird gegen Wildverbiss mit einem Zaun geschützt. Eine Entwicklungspflege von drei Jahren wird sichergestellt.

Anpflanzen einer freiwachsenden Hecke (K3)

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern östlich im Plangebiet wird mit heimischen und standortgerechten Gehölzen bepflanzt und auf Dauer erhalten.

Die freiwachsende Hecke wird sechsreihig, mit einem Pflanzabstand von 1,5 m, in Gruppen von 10-15 Pflanzen der selben Art gepflanzt. Die Pflanzgrößen für die Strauchpflanzungen sind 3-jährig verschulte Sämlinge 50/80 bis 80/120.

Pflanzliste III (entsprechend Pflanzliste I):

Sträucher, 3-jährig verschulte Sämlinge, 50/80 bis 80/120

Carpinus betulus	Hainbuche	7%
Cornus sanguinea	Hartriegel	4%
Corylus avellana	Haselnuß	7%
Crataegus monogyna	Weißdorn	11%
Euonymus europaeus	Pfaffenhüttchen	7%
Ilex aquifolium	Stechpalme	5%
Prunus spinosa	Schlehe	11%



Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	11%
Rosa canina	Hundsrose	11%
Rosa rubiginosa	Weinrose	11%
Rubus fruticosus	Brombeere	9%
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	2%
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	4%

Die Gehölzanpflanzung wird gegen Wildverbiss mit einem Zaun geschützt. Eine Entwicklungspflege von drei Jahren wird sichergestellt.

Renaturierung eines Kleingewässers (K4) und (K5)

Das Soll im Plangebiet und das nordöstlich am Plangebiet angrenzende Gewässer werden renaturiert. Der Gewässerrand wird naturnah gestaltet und eine landseitige Pufferzone von mindesten 7m eingerichtet. Die maximale Tiefe der Gewässer beträgt 1,50 m. Die Uferzone wird einseitig mit Weiden (*Salix alba*) bepflanzt. Der anfallende Bodenaushub wird auf die an das Plangebiet angrenzende, Gehölzfläche zur Bodenmodellierung eingebaut. Die Gehölzfläche wird als weitere Kompensationsmaßnahme (K6) östlich an das Plangebiet angrenzend entwickelt.

Anlegen eines Feldgehölzes mit Brachesaum auf einer Ackerfläche (K6)

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die östlich an das Plangebiet angrenzt, wird auf einer Fläche von 3.940 m² mit heimischen und standortgerechten Gehölzen (30% Bäume) bepflanzt und auf Dauer erhalten. Es werden Sträucher als 3-jährig verschulte Sämlinge 50/80 bis 80/120 und leichte Heister, 1x verpflanzt, verwendet. Die Gehölze werden mit einem variablen Pflanzabstand von 1,5 bis 2m gepflanzt.

Die Pflanzfläche unterteilt sich in artenreiche Säume aus Sträuchern, die mehrere Kernbereiche mit Baumpflanzungen umschließen. Die Kernbereiche, die insgesamt 30% der gesamten Ausgleichsfläche einnehmen, werden etwa mittig der Fläche im unregelmäßigen Abstand und unterschiedlicher Größe angelegt.

Pflanzliste IV:

Sträucher, 3-jährig verschulte Sämlinge, 50/80 bis 80/120

Cornus sanguinea	Hartriegel	5%
Corylus avellana	Haselnuß	10%
Crataegus monogyna	Weißdorn	12%
Euonymus europaeus	Pfaffenhüttchen	8%
Prunus spinosa	Schlehe	12%
Pyrus pyraister	Wildbirne	5%
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	10%
Rosa canina	Hundsrose	12%
Rosa rubiginosa	Weinrose	12%
Rubus fruticosus	Brombeere	9%
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	5%



Pflanzliste V:

leichte Heister

Betula pendula	Sandbirke	15%
Fagus sylvatica	Rotbuche	10%
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	30%
Prunus avium	Wildkirsche	15%
Salix alba	Kopfweide	30%

Im Westen und Osten der Ausgleichsfläche wird ein 5m breiter Brachsaum angelegt. Der Saum umfasst eine Fläche von etwa 1.405 m² von der Gesamtfläche.

Die Durchführung dieser Ausgleichsmaßnahme zieht eine strukturreiche Abfolge von Kraut-, Strauch- und Baumzone nach sich, bietet somit zahlreichen Tier- und Pflanzenarten Lebensraum und bindet zudem das ausgewiesene Sondergebiet in das Landschaftsbild ein.

Die Gehölzanpflanzung wird gegen Wildverbiss mit einem Zaun geschützt. Eine Entwicklungspflege von 3 Jahren wird sichergestellt.

Die Ausgleichsfläche befindet sich im Eigentum eines Vorhabensträgers und steht somit dauerhaft zur Verfügung. Eine entsprechende Grunddienstbarkeit wird vom Vorhabenträger eingereicht.



Textliche Festsetzungen

(1) Die zum Erhalt festgesetzten Laubbäume sind nach Abgang mit je einem heimischen und standortgerechten Baum mit einer Pflanzqualität von 18/20 folgender Liste zu ersetzen.

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix alba	Kopfweide
Tilia cordata	Winterlinde

Die geltenden Regelungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Sagard sind zu berücksichtigen.

(2) Die mit K1 bezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist mit heimischen und standortgerechten Gehölzen als dreireihige freiwachsende Hecke zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Es sind Sträucher als 3-jährig verschulte Sämlinge mit einer Pflanzqualität von 50/80 bis 80/120 und mit einem Pflanzabstand von 1,5m sowie in Gruppen von 10-15 Pflanzen der selben Art zu pflanzen.

Eine Entwicklungspflege von drei Jahren ist sicherzustellen. Die Pflanzung ist gegen Wildverbiss mit einem Zaun zu schützen.

Pflanzliste I:

Sträucher, 3-jährig verschulte Sämlinge, 50/80 bis 80/120

Carpinus betulus	Hainbuche	7%
Cornus sanguinea	Hartriegel	4%
Corylus avellana	Haselnuß	7%
Crataegus monogyna	Weißdorn	11%
Euonymus europaeus	Pfaffenhüttchen	7%
Ilex aquifolium	Stechpalme	5%
Prunus spinosa	Schlehe	11%
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	11%
Rosa canina	Hundsrose	11%
Rosa rubiginosa	Weinrose	11%
Rubus fruticosus	Brombeere	9%
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	2%
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	4%

(3) Die mit K2 bezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist mit heimischen und standortgerechten Gehölzen als dreireihige freiwachsende Hecke zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Es sind Sträucher als 3-jährig verschulte Sämlinge mit einer Pflanzqualität von 50/80 bis 80/120 und mit einem Pflanzabstand von 1,5m sowie in Gruppen von 10-15 Pflanzen der



selben Art zu pflanzen.

Eine Entwicklungspflege von drei Jahren ist sicherzustellen. Die Pflanzung ist gegen Wildverbiss mit einem Zaun zu schützen.

Pflanzliste II:

Sträucher, 3-jährig verschulte Sämlinge, 50/80 bis 80/120

Carpinus betulus	Hainbuche	7%
Cornus sanguinea	Hartriegel	4%
Corylus avellana	Haselnuß	7%
Crataegus monogyna	Weißdorn	11%
Euonymus europaeus	Pfaffenhüttchen	7%
Ilex aquifolium	Stechpalme	5%
Prunus spinosa	Schlehe	11%
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	11%
Rosa canina	Hundsrose	11%
Rosa rubiginosa	Weinrose	11%
Rubus fruticosus	Brombeere	9%
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	2%
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	4%

(4) Die mit K3 bezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist mit heimischen und standortgerechten Gehölzen als sechsstufige freiwachsende Hecke zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Es sind Sträucher als 3-jährig verschulte Sämlinge mit einer Pflanzqualität von 50/80 bis 80/120 und mit einem Pflanzabstand von 1,5m sowie in Gruppen von 10-15 Pflanzen der selben Art zu pflanzen.

Eine Entwicklungspflege von drei Jahren ist sicherzustellen. Die Pflanzung ist gegen Wildverbiss mit einem Zaun zu schützen.

Pflanzliste III:

Sträucher, 3-jährig verschulte Sämlinge, 50/80 bis 80/120 für den Saum

Carpinus betulus	Hainbuche	7%
Cornus sanguinea	Hartriegel	4%
Corylus avellana	Haselnuß	7%
Crataegus monogyna	Weißdorn	11%
Euonymus europaeus	Pfaffenhüttchen	7%
Ilex aquifolium	Stechpalme	5%
Prunus spinosa	Schlehe	11%
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	11%
Rosa canina	Hundsrose	11%
Rosa rubiginosa	Weinrose	11%
Rubus fruticosus	Brombeere	9%



Sambucus nigra
Viburnum opulus

Schwarzer Holunder
Gewöhnlicher Schneeball

2%
4%

(5) Auf der mit K4 bezeichneten Fläche im Norden des Plangebietes ist ein Kleingewässer zu renaturieren. Der Gewässerrand ist naturnah zu gestalten und eine landseitige Pufferzone von mindesten 7m einzurichten. Die maximale Tiefe des Gewässers beträgt 1,50 m. Die Uferzone ist einseitig mit Weiden (*Salix alba*) zu bepflanzen.

(6) Auf der mit K5 bezeichneten Fläche im Nordwesten an das Plangebiet angrenzend ist ein Kleingewässer zu renaturieren. Der Gewässerrand ist naturnah zu gestalten und eine landseitige Pufferzone von mindesten 7m einzurichten. Die maximale Tiefe des Gewässers beträgt 1,50 m. Die Uferzone ist einseitig mit Weiden (*Salix alba*) zu bepflanzen.

Landkreis Rügen
Gemeinde Sagard
Gemarkung Neuhof
Flur 1

Acker

Flur 2

Teich

Park-platz

St

Verb.-Pfl.

Asphalt

Pfl

Koppel

13.2.1

9.2.1

2.7.1

14.7.6

5.3.2

2.7.1

9.3.2

Koppel

St

14.5.4

13.2.4

14.7.3

2.7.1

11.1.3

13.2.1

14.5.4

13.2.3

13.3.2

Pflaster

Gastank

Terrasse

14.5.4

Teich

12.2.4

11.1.3

Ø 1.2

Ø 0.4

Ø 2.0

Ø 0.2

Ø 0.3

Ø 0.6

Ø 0.5

Ø 0.9

Ø 1.0

Ø 1.1

Acker

	2.7.1	Älterer Einzelbaum
	4.5.4	Graben, zeitweise wasserführend, intensive Instandhaltung
	5.3.2	Naturnaher Tümpel
	9.2.1	Frischwiese
	9.3.2	Intensivgrünland auf Mineralstandort
	11.1.3	Trockenmauer
	12.2.4	Streuobstwiese
	13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten
	13.2.2	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen
	13.2.4	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen
	13.3.2	Artenarmer Zierrasen
	14.5.4	Einzelgehöft
	14.7.3	Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt
	14.7.5	Straße

Projekt
Grünordnungsplan zum
B-Plan Nr. 7 "Ferienhausgebiet NeuhoF"
Bestand Biotoptypen

Bauherr
Gemeinde Sagard
Landkreis Rügen

bearbeitet: M. Mäurer
K. Hartwich

gezeichnet: K.Hartwich

geändert:

geändert:

Unterschrift:

Maßstab 1:1.000

Datum: 22.11.05

Plan-Nr.:



Auf den Hühnern 7
lung, 18519 Brandshagen
y und Tel.: 018328 / 05725
me Fax: 018328 / 05734