

Kompensationsermittlung

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21
für einen Teilbereich der Ortslage Wohlenberg/
Teil 2/ nördlicher Teil

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. <u>Planungskonzept</u>	3
2. <u>Beschreibung der Minimierungs- und Ausgleichs- Maßnahmen</u>	3
3. <u>Ermittlung des Kompensationsbedarfs</u>	5
3.1 Gesetzliche Grundlage	5
3.2 Methodik	6
3.3 Ermittlung des Zustandes von Natur und Landschaft und der Eingriffswirkungen	6
3.3.1 Beurteilungsraum und Eingriffswirkung	6
3.3.2 Naturraum und Geologie	7
3.3.3 Lage des Plangebietes und vorhandene Bestands- strukturen	7
3.3.4 Bestandsbewertung	8
3.4 Ermittlung des Kompensationserfordernisses	8
3.4.1 Kompensationsermittlung mit Hilfe der Biotopwertan- sprache	8
3.4.2 Berücksichtigung der Beeinträchtigung von landschaft- lichen Freiräumen	11
3.4.3 Berücksichtigung mittelbarer Eingriffswirkungen aufgrund von negativen Randeinflüssen	11
3.4.4 Ermittlung des Kompensationsbedarfs	12
3.4.5 Bestimmung des Kompensationsbedarfs aufgrund von Sonderfunktionen	15
3.4.6 Minimierung und Zusammenstellung des Kompensationsbedarfs	15
4. <u>Geplante Maßnahmen für die Kompensation</u>	16
5. <u>Gesamtbilanz</u>	19

1. Planungskonzept

Durch die geplante Bebauung werden versiegelte Flächen, genutzte Siedlungsbereiche und Brachflächen überplant. Der bebaute Bereich im südlichen Teil des Bebauungsplanes entspricht einer Situation nach § 34 BauGB. Hier wird nicht von einem Ausgleichserfordernis ausgegangen. Die getroffenen Festsetzungen zum B-Plan beschränken sich auf eine Sicherung des Bestandes und auf eine teilweise Neuordnung der straßenbegleitenden Nutzungen.

Die Flächen nördlich der vorhandenen Bebauung sind im Bestand zum überwiegenden Teil unbebaut. Durch die Planungsabsichten wird hier von einem Eingriff ausgegangen, der durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren ist.

Für den Bebauungsplan Nr. 21- Teil 2 wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz als Bestandteil des B-Planes in Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erarbeitet. Mit dem Satzungsbeschluss wurden diese Bilanz und die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen rechtskräftig.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die Planungsziele überarbeitet und angepasst. Dies macht auch eine Neubewertung hinsichtlich der Auswirkungen auf die naturräumlichen Funktionen am Standort notwendig. Für diese Bewertung wird auf die vorhandene Kompensationsermittlung und deren Bewertungsmaßstäbe zurückgegriffen.

Durch die festgesetzten grünordnerischen bzw. landschaftsgestaltenden Maßnahmen sollen die unvermeidbaren Eingriffe minimiert und ausgeglichen werden.

Um die städtebauliche Entwicklung an die natürlichen Gegebenheiten und Nutzungseignungen des Landschaftsraumes anzupassen, Biotop- und Freiflächenfunktionen zu erhalten bzw. zu verbessern, werden folgende Entwicklungsziele formuliert:

- Erhalt von prägenden Gehölzen, Baumreihen und Einzelbäumen.
- Erhöhung des Grünanteils durch die Pflanzung von Gehölzstrukturen (Einzelbäume, Gehölzflächen, Streuobstwiese).
- Entwicklung natürlicher Dorfrandstrukturen durch Sukzession.

Die Entwicklungsziele werden im Zuge der Realisierung der Bauanlagen als Erhaltungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie als Gestaltungsmaßnahmen umgesetzt.

2. Beschreibung der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Mit der Bereitstellung von Flächen für die vorgesehene Bebauung ist die Inanspruchnahme von Grün- und Siedlungsflächen unerlässlich. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind so gering wie möglich zu halten. Durch die Nutzung schon vorbelasteter Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches wird der unbebaute Landschaftsraum geschont. Gleichzeitig können dadurch die

notwendigen Erschließungsmaßnahmen auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Zur weiteren Minimierung des Eingriffs wird der Erhalt von hochwertigen Einzelbäumen im Bebauungsplanes vorgesehen.

Da Eingriffe und damit Beeinträchtigungen des Gebietes erfolgen, sind zur Minimierung des Eingriffs bzw. als Ausgleich und Ersatz für den Eingriff Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur grünordnerischen Gestaltung des Baugebietes erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Klütz für einen Teilbereich der Ortslage Wohlenberg/ Teil 2/ nördlicher Teil wird diese Erfordernisse berücksichtigen und trifft entsprechende Festsetzungen:

Innerhalb des Plangebietes sind Anpflanzgebote festgesetzt. Für die Anpflanzung sind ausschließlich heimische standortgerechte Gehölze zu verwenden. Bei flächigen Anpflanzungen sind Pflanz- und Reihenabstände von 1,00 m vorzusehen. Folgende Arten sind zu verwenden: Bäume 1. Ordnung:

Roß-Kastanie (*Aesculus hippocastanum*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), Silber-Weide (*Salix alba*), Winter-Linde (*Tilia cordata*);

Bäume 2. Ordnung: Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*);

Obstbäume: Kirsche (*Prunus*), Apfel (*Malus*), Birne (*Pyrus*);

Sträucher: Eingriffliger / Zweigriffliger Weissdorn (*Crataegus monogyna* / *C. laevigata*), Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Efeu (*Hedera helix*), Echtes Geißblatt (*Lonicera caprifolium*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Purgier Kreuzdorn (*Rhamnus cartharticus*), Wildrosen (*Rosa*), Schneeball (*Viburnum opulus*).

Für Anpflanzungen sind mindestens folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume 1. und 2. Ordnung 3xv., StU 18-20 cm, Obstbäume, StU 10-12 cm, Sträucher 2 x v., 125-150 cm.

Die mit Erhaltungsgeboten versehenen Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze mit heimischen und standortgerechten Gehölzen gemäß oben aufgeführter Pflanzliste unter (Text- Teil B: Punkt III.1) zu ersetzen.

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sukzession im Bereich des Grabens ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Pflegemaßnahmen des Grabens, die der Aufrechterhaltung seiner Funktion als Vorfluter dienen, sind zulässig.

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese ist als extensiv gepflegte Wiese zu entwickeln. Auf der Fläche ist Landschaftsrasen anzulegen. Der Rasen ist durch 1-2-malige Mahd bzw. extensive Beweidung zu pflegen. Auf den Rasenflächen ist die Anpflanzung von Obstgehölzen unterschiedlicher Art zulässig.

Die mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzte private Grünfläche ist parkartig und mit einem hohen Anteil an Gehölzen unterschiedlicher Arten anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Es sind überwiegend standortheimische Arten gemäß Gehölzliste unter

Punkt III.1 zu verwenden. Die Pflanzfläche ist mit einem Anteil von mindestens 40 % der Gesamtfläche vorzusehen. Innerhalb der Parkflächen sind Anlagen der Sport- und Freizeitnutzung, Spielflächen sowie Kommunikationsflächen zulässig. Die verbleibende nicht bepflanzte oder genutzte Grünfläche ist als Rasenfläche mit der Rasensaatmischung RSM. 2.1 - Gebrauchsrasen - Standard herzustellen.

Die Ersatzmaßnahmen sind im Zuge der Erschließung durchzuführen und spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Hochbauten abnahmefähig abzuschließen.

Zum Ausgleich der mit der Realisierung von Vorhaben innerhalb des Plangebietes verbundenen Eingriffe – ausgenommen davon sind Eingriffe auf dem Flurstück 9/5 – sind außerhalb des Plangebietes auf den Flurstücken 38/7 und 45/5 der Flur 1 der Gemarkung Wohlenberg Maßnahmen zu realisieren, die anteilig auf die Eingriffsgrundstücke umzulegen sind. Es sind Hecken aus heimischen standortgerechten Gehölzen in einer Größe von 747,50 m² anzupflanzen. Die Heckenanpflanzungen sind jeweils mittig im südlichen Bereich der Flurstücke durchzuführen. Zu den südlich angrenzenden Gräben ist ein 7,0 m breiter Streifen freizuhalten und nicht zu bepflanzen.

Folgende Arten und Pflanzqualitäten sind zu verwenden: Bäume 1. Ordnung: Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), Silber-Weide (*Salix alba*), Bäume 2. Ordnung: Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*); Sträucher : Eingriffliger / Zweigriffliger Weissdorn (*Crataegus monogyna* / *C. laevigata*), Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Wolliger Schneeball (*Viburnum opulus*).

Für Anpflanzungen sind mindestens folgende Pflanzqualitäten zu verwenden: Bäume 1. und 2. Ordnung als Heister 150/175, Sträucher 80-100 cm. Die Hecken sind dreireihig mit Pflanzabständen von 1,5 m und Reihenabständen von 1,0 m zu pflanzen. Je 10 m Heckenlänge ist ein Heister zu setzen. Beidseitig sind 1,0 m breite Saumstreifen vorzusehen.

3. Ermittlung des Kompensationsbedarfs

3.1 Gesetzliche Grundlage

Gemäß § 14 Abs.2 Nr. 11 LNatG M-V sind Bauvorhaben als Eingriff in den Naturhaushalt zu werten. Gemäß § 15 LNatG M-V hat der Verursacher bei der Planung die Beeinträchtigungen darzustellen und innerhalb einer bestimmten Frist so auszugleichen, dass nach dem Eingriff oder Ablauf der Frist keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben.

„Ist ein Eingriff nicht in dem erforderlichen Maße ausgleichbar, ... hat der Verursacher möglichst in der von Eingriff betroffenen

Großlandschaft durch geeignete Maßnahmen die beeinträchtigten Strukturen, Funktionen und Prozesse von Natur und Landschaft möglichst gleichwertig oder ähnlich zu ersetzen..."

3.2 Methodik

In der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999 / Heft 3 werden mit den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ Empfehlungen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs bei Eingriffen in den Naturhaushalt gegeben. Mit den Hinweisen soll dem Planer eine Grundlage für eine möglichst einheitliche Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung gegeben werden. Die Hinweise sind sehr umfangreich und bestehen aus einem Textteil A - Grundsätze zum Vollzug der Eingriffsregelung und einem Teil B – Fachliche Grundlagen und Anleitungen (Anlage 1 – 17). Während im Anlageteil die Anleitung zur Eingriffsermittlung schrittweise erläutert wird und zahlreiche Tabellen als Bewertungs- und Bemessungsgrundlage zur Verfügung gestellt werden, werden im Textteil allgemeine Grundsätze zur Handhabung der Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern erläutert.

3.3 Ermittlung des Zustandes von Natur und Landschaft und der Eingriffswirkungen

3.3.1 Beurteilungsraum und Eingriffswirkung

Innerhalb des Plangeltungsbereiches kommt es eher zu einer geringen Veränderung der Biotopstruktur. Es werden fast ausschließlich intensiv genutzte Gartenbereiche beansprucht. Teilweise müssen Gehölze gerodet und ruderale Flächen entfernt werden.

Die in der Bilanz berücksichtigten Bereiche sind im Teil A – Planzeichnung kenntlich gemacht. Für die straßenbegleitenden Flächen wird von einer Situation nach §34 BauGB ausgegangen. Deshalb werden in der Eingriffsregelung nur die rückwärtigen Bereiche abgearbeitet.

Da der Plangeltungsbereich nördlich und nordöstlich an den offenen Landschaftsraum grenzt, wäre die Berücksichtigung von Wertbiotopen in diesem Bereich angebracht. Nördlich befindet sich lediglich landwirtschaftliche Nutzfläche (Intensivgrünland) mit einer Werteinstufung < 2. Nach den Empfehlungen des Ausgleichsmodells nach Mecklenburg-Vorpommern brauchen diese nicht berücksichtigt werden. Der Bereich der Steilküste ist empfindlicher einzustufen. Er befindet sich in einer Entfernung von ca. 20 m zur nächsten geplanten Wohnbebauung.

Für die naturschutzfachliche Eingriffsbewertung ist die maximal mögliche Bebauung relevant. Die vorhandenen Biotope besitzen nur einen mäßigen Biotopwert. Flächen die im Bestand schon bebaut sind und für die keine wesentliche Änderung der Nutzung vorgesehen sind, werden bei der Bilanzierung nicht berücksichtigt.

Veränderungen in diesem Bereich sind geringfügig und führen nicht zu einer Verschlechterung der Biotopqualität.

Bei den entstehenden Grundstücken ist davon auszugehen, dass sie im weiteren als Grünfläche (Gartenland) genutzt werden. Soweit auch die jetzige Bestandsituation für diese Bereiche Gartenland, Verkehrsflächen bzw. Gebäude darstellt, soll mit der Beplanung kein zusätzlicher Ausgleich für diese Flächen erbracht werden. Eine Biotopverschlechterung bzw. Beeinträchtigung findet hier nicht statt.

Einzelbäume werden, sofern sie der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Klütz (Baumschutzsatzung) unterliegen, gesondert berücksichtigt. Für die fachgerecht ausgeführte Pflege von Kopfbäumen und Obstbäume sowie für die Abnahme von Obstbäumen innerhalb von Gartenflächen wird kein Eingriff bilanziert. Im Falle einer Rodung von nach Baumschutzsatzung geschützten Einzelbäumen ist entsprechend der Qualität des Baumes ein adäquater Ausgleich in Form von neuen Baumanpflanzungen zu erbringen.

Im nordöstlichen Teil des Bebauungsplanes ist ein aktives Moränenkliff vorhanden. Dieser Biotoptyp ist nach §20 LNatG M-V geschützt. Eingriffe in diesen Bereich werden jedoch nicht erwartet, weil zwischen der geplanten Neubebauung und dem Kliff grünordnerische Maßnahmen festgesetzt werden.

3.3.2 Naturraum und Geologie

Die Stadtgemeinde Klütz liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Nordwestliches Hügelland und Wismarbucht“. Kleineräumiger lässt sich das Gebiet um Wohlenberg der Landschaftseinheit „Wismarbucht mit Insel Poel“ zuordnen.

Die Gemeinde liegt innerhalb der Grundmoräne. Der anstehende Geschiebemergel aus tonigen bis kiesigen Substraten bildet hier hochwertige Braunerden, so dass eine sehr gute landwirtschaftliche Eignung der Böden gegeben ist.

Im Plangebiet liegen Höhen zwischen 11 m und 17 m ü.HN vor. Das Gelände steigt insgesamt von Nordosten nach Südwesten an.

3.3.3 Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich der Ortslage Wohlenberg. Südlich wird das Gebiet durch die Dorfstraße (OVL) und nördlich durch einen Graben (FGN) mit anschließendem Grünland (GIM) begrenzt. Östlich und westlich befindet sich die bebaute Ortslage (OEL). Im nordöstlichen Teil wird das Gebiet durch die Steilküste (KKA) begrenzt.

Die Fläche wird fast ausschließlich von Siedlungsbiotopen eingenommen. Ausnahme bilden kleinere Ruderalfluren (RHU) im nordöstlichen und im nördlichen Teil des Plangebietes. Innerhalb dieser Ruderalfluren sind teilweise größere Brombeergebüsche (PHX) ausgebildet.

Auf dem größten Teil der Fläche befinden sich Zierrasen (PER) und Gartenland (PGN). Ziergehölze und Obstbäume sind im zentralen

und westlichen Bereiches innerhalb des Gartenlandes (PGN) eingestreut.

Heimische Gehölze sind fast ausschließlich in den Randlagen, im Bereich des Grabens (FGN), anzutreffen. Hier dominiert die Silber-Weide (BBA). Innerhalb des Gartenlandes befinden sich neben den schon vorhandenen Wohngebäuden (OEL) einige Nebengebäude (Schuppen, Gartenhäuser, Kiosk).

Teilweise sind die Grundstücksflächen schon durch Verkehrswege und Parkplatzflächen (OVU- befestigt und unbefestigt) erschlossen.

3.3.4 Bestandsbewertung

Für den für die Bemessung des Ausgleichs herangezogenen Biotoptyp erfolgt eine Beurteilung nach ihrer Qualität und Funktion für den lokalen Naturhaushalt. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der regionalen Einstufung der „Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland“. Bei der Bewertung wird der jeweils höhere Wert für die Bewertung der kartierten Biotope herangezogen.

TABELLE 1 - Biotopwertestufung

Biotop-Nr.	Biotoptyp		Regeneration	Rote Liste	Status
2.7.1	Älterer Einzelbaum	BBA	4	3/2	§
2.7.2	Jüngerer Einzelbaum	BBJ	1	-	§
3.9.1	Moränenkliff, aktiv	KKA	4	2	§
4.5.1	Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung	FGN	2	2	
10.1.2	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	RHU	-	2/3	
13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten.	PHX	1		
13.3.2	Artenarmer Zierrasen	PER	-		
13.8.3	Hausgarten	PGN	-		
14.4.2	Lockeres Einzelhausgebiet	OEL	-		
14.7.3	Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt	OVU	-		
14.7.4	Straße	OVL	-		

3.4 Ermittlung des Kompensationserfordernisses

3.4.1 Kompensationsermittlung mit Hilfe der Biotopwertansprache

hier a) Vereinfachte Biotopwertansprache

Jeder der oben ermittelten Biotopwertestufung ist ein Kompensationserfordernis (Kompensationswertzahl) zuzuordnen.

Je nach konkretem Einzelfall lässt sich der Wert nachvollziehbar auf die konkrete qualitative Ausprägung der Werte und Funktionen ausrichten. Die Kompensationswertzahl weist eine Bemessungsspanne auf. In der nachfolgenden Tabelle ist die Zuordnung der Kompensationswertzahl zu den Werteinstufungen dargestellt.

TABELLE 2

Werteinstufung	Kompensationserfordernis (Kompensationswertzahl)	Bemerkung
0	0 – 0,9fach	Bei der Werteinstufung „0“ sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw. der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln
1	1 – 1,5 fach	- Angabe in halben oder ganzen Zahlen - Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2).
2	2 – 3,5 fach	
3	4 – 7,5 fach	
4	≥ 8 fach	

TABELLE 3 - Abschnitt I

Biotop-Nr.	Biotoptyp	Werteinstufung	Kompensationswertzahl
2.7.1	Älterer Einzelbaum	4	8-10
2.7.2	Jüngerer Einzelbaum	1	1,5
3.9.1	Moränenkliff, aktiv	4	8
4.5.1	Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung	2	3
10.1.2	Rudera Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	2	3
13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	1	1,5
13.3.2	Artenarmer Zierrasen	-	0,3
13.8.3	Hausgarten	-	0,5
14.4.2	Lockeres Einzelhausgebiet	-	0
14.7.4	Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt	-	0,1
14.7.5	Straße	-	0

Die Grundlage für die Kompensationswertzahl bildet Tabelle 2, welche aus den „Hinweisen zur Eingriffsermittlung“ übernommen wurde. Entsprechend der Ausprägung der einzelnen Biotope variiert die Kompensationswertzahl zwischen den vorgegebenen Werten. Ein mittlerer Wert wurde bei normaler Ausprägung des Biototyps gewählt. Bei besonders schlecht/gut ausgeprägten Biotopen erfolgte eine Abwertung/Aufwertung.

Bei versiegelten Flächen (OVL, OEL) wurde grundsätzlich die Wertzahl 0 festgelegt. Diese Flächen können kaum noch ökologische Funktionen übernehmen. Nur wenigen Pflanzen und Tieren bieten sie einen Lebensraum.

Bei den vorhandenen teilversiegelten Flächen sind wichtige Funktionen des Naturhaushaltes noch vorhanden, wenn auch stark bis sehr stark gestört. Entscheidend ist, dass die Flächen eine Versickerung der anfallenden Niederschläge noch ermöglichen. So bleiben wichtige Bodenfunktionen erhalten. Weiterhin können dadurch weniger intensiv genutzte Flächen auch leichter ruderalisieren. Dies ist auch am Standort in den Randbereichen gegeben. Durch die verbliebenen Funktionen wird diesen Flächen eine Wertzahl von 0,1 zugeordnet.

Ein Grossteil der Gesamtfläche wird durch Nutzgärten und Zierrasenbereiche bestimmt. Fließende Übergänge zwischen diesen Biotopen sowie auch zum Biotoptyp Ziergarten sind vorhanden. Als Artenarme Zierrasenbereiche wurden die Straßennebenflächen kartiert. Diese erhalten eine Kompensationswertzahl von 0,3. Für die Gartenflächen wird eine höhere Wertzahl von 0,5 vorgesehen, weil diese Bereiche durch Obst- und Ziergehölze eine höhere Struktur und ökologische Vielfalt aufweisen.

Bei den Ruderalflächen im Norden handelt es sich um einen Übergangsbereich zwischen den typischen Ruderalfluren des Landschaftsraumes und den Brachflächen dörflicher Siedlungsgebiete. Sie wurden als RHU kartiert, unterliegen aber auch den Beeinträchtigungen des Siedlungsraumes bzw. sind durch Nutzungsaufgabe von Siedlungsfläche entstanden. Es wurde deshalb für diese Flächen eine Wertstufe von 2 sowie eine mittlere Kompensationswertzahl von 3 gewählt.

Innerhalb der Ruderalfläche, unmittelbar an die gärtnerisch genutzten Flächen angrenzend sind Brombeergebüsche vorhanden. Sie wurden als Siedlungsgebüsch kartiert. Bedingt durch die Dominanz der Brombeere sind diese Bereiche artenarm ausgebildet. Brombeergebüschen sind ein typisches Gehölz auf Sekundärstandorten und besitzen eine hohe Regenerationsfähigkeit. Durch die Randlage des Geltungsbereiches ist jedoch auch ein fließender Übergang zu den Gebüsch des Landschaftsraumes (BL) vorhanden. Im Hinblick auf die o. g. Punkte wird für diese Bereiche eine Kompensationswertzahl von 1,5 als ausreichend angesehen.

Für den Grabenbereich im Norden wurde eine mittlere Kompensationswertzahl von 3 gewählt. Der Graben wird extensiv gepflegt. Dadurch konnten sich ruderal Strukturen entwickeln. Der Übergang zu den Ruderal Staudenfluren ist fließend und deshalb wurde eine gleichartige Wertzahl zugeordnet.

Das kartierte Moränenkliff nimmt nur einen kleinen Teilbereich im Nordosten des Geltungsbereiches ein. Direkt angrenzend sind an die Kliffbereiche sind Gartenflächen vorhanden. Dadurch sind

Vorbelastungen durch den Menschen gegeben. Für das Biotop wird einen untere Wertzahl von 8 als ausreichend erachtet.

Der Baumbestand wird geprägt durch ältere Weidenbäume (BBA) und jüngere Weiden- oder Obstbäume. Die älteren Bäume weisen teilweise Vorschädigungen durch Versiegelungen der Wurzelbereiche und Schnittmaßnahmen auf. Sie stellen jedoch auch einen wichtigen Landschaftsbestandteil am Siedlungsrand von Wohlenberg dar. Die weniger stark beeinträchtigten Altbäume entlang des Grabens erhalten eine Kompensationswertzahl von 10. Für die älteren Einzelbäume südlich des Grabens wird aufgrund der Vorbelastungen (Wegeflächen, Schnitt, intensiv genutzte Flächen) eine Wertzahl von 8 gewählt.

Die jüngeren Einzelbäume weisen im Schnitt eine gute Vitalität auf und besitzen im Mittel Stammdurchmesser von $\geq 0,30$ m. Ihnen wird deshalb trotz der Vorbelastungen eine Wertzahl von 1,5 zugeordnet.

3.4.2 Berücksichtigung der Beeinträchtigung von landschaftlichen Freiräumen

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an besiedelte Bereiche bzw. ist Teil einer besiedelten Fläche. Es wird ein Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von 1 angenommen.

Dies entspricht einem **Korrekturfaktor K1 von $x \cdot 0,75$** für die ermittelten Kompensationserfordernisse der Biotoptypen.

3.4.3 Berücksichtigung mittelbarer Eingriffswirkungen aufgrund von negativen Randeinflüssen des Vorhabens

Für die Intensität der Beeinträchtigungen der betroffenen Biotope innerhalb und außerhalb des Plangebietes wird jeweils ein Wirkungsfaktor ermittelt. Dabei wurde auf Tabelle 6 S. 98 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ zurückgegriffen. In Anpassung an die vorliegende Planung erfolgte eine sinnvoll angepasste Modifikation. Danach ergeben sich folgende Wirkungsfaktoren:

Baukörper/Baufeld

- 1.) vollversiegelte Flächen (innerhalb der Baugrenze)
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0
Kompensationsfaktor + 0,5
- 2.) Wegflächen
(Teilversiegelung/ vollständiger Biotopverlust)
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0
Kompensationsfaktor + 0,2
- 3.) Flächen innerhalb des Baufeldes (Mischgebiet außerhalb der Baugrenzen)
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0
Ausgespart hiervon sind Gartenbereiche und wertniedere Biotoptypen. Eine Wertverschlechterung erfolgt in diesem Fall nicht.

Wirkzone 1

- 1.) Flächen innerhalb des Plangebietes (berücksichtigt werden hier jedoch nur Biotoptypen mit Werteinschätzung ≥ 2)
(Intensität des Eingriffes 30-70%)

Innerhalb der Wirkzonen außerhalb des Plangebietes befindet sich die Steilküste (Kliff) mit einem Biotopwert > 2 . Zu diesem Bereich wurde mit der geplanten Bebauung ein ausreichender Abstand eingehalten. Eine Grünfläche trennt den bebauten Bereich von der Steilküste. Es ergeben sich dadurch keine Beeinträchtigungen dieses Biotops. Das Gartenland reicht auch derzeit schon bis an den Klifftrand heran.

3.4.4 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Der vollständige Kompensationsbedarf ergibt sich wie folgt:
Fläche des betroffenen Biototyps [A] x Kompensationswertzahl [K]
x Korrekturfaktor für den Freiraumbeeinträchtigungsgrad [Ko] x Wirkungsfaktor [W]

TABELLE 4.1 (vollversiegelte Flächen)

	K+0,5	Fläche A in m ²	Ko	W	Kompensations- flächenäquivalent (KxAxKo x W)
Jüngerer Einzelbaum	1,5	50	0,75	1	56,25
Flurstück 8/4	1,5	50	0,75	1	56,25
Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	3,5	237	0,75	1	622,125
Flurstück 8/4	3,5	237	0,75	1	622,125
Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	2	165	0,75	1	247,5
Flurstück 8/4	2	165	0,75	1	247,5
Nutzgarten	1	618	0,75	1	463,5
Flurstück 8/4	1	330	0,75	1	247,5
Flurstück 9/3	1	111,75	0,75	1	83,8125
Flurstück 9/4	1	86,25	0,75	1	64,6875
Flurstück 9/5	1	90	0,75	1	67,5
Lockeres Einzelhausgebiet (Gebäude)	0	118	0,75	1	0
Flurstück 8/4	0	65	0,75	1	0
Flurstück 9/3	0	53	0,75	1	0
Wirtschaftsweg, nicht- oder	0,6	80	0,75	1	36

	K+0,5	Fläche A in m²	Ko	W	Kompensations- flächenäquivalent (KxAxKoxW)
teilversiegelt					
Flurstück 8/4	0,6	80	0,75	1	36
Summe		1.218,00			1.425,38

Aufgrund der möglichen Vollversiegelung erhöht sich die Kompensationswertzahl um 0,5 (Tabelle 2). Der Grad der Vollversiegelung errechnet sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl und der maximal möglichen Überschreitung für Nebenanlagen. Von der möglichen Überschreitung werden 50 % als teilversiegelte Nebenanlagen angenommen. Für die Betrachtung des Eingriffs werden nur die Flächen herangezogen für die eine Neubebauung geplant ist oder für die sich wesentliche Änderungen in der Nutzung ergeben. Die entsprechenden Bereiche sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Die für eine Rodung vorgesehenen Einzelbäume unterliegen nicht der Gehölzschutzverordnung, weil es sich hier um Obstgehölze handelt. Deshalb erfolgt die Eingriffsbewertung nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern.

TABELLE 4.2 (teilversiegelte Flächen – Zuwegungen ohne Vollversiegelung)

Biotoptyp	K+0,2	Fläche A in m²	Ko	W	Kompensations- flächenäquivalent (KxAxKoxW)
Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	3,2	90	0,75	1	216
Flurstück 8/4	3,2	90	0,75	1	216
Nutzgarten	0,7	148,6	0,75	1	78,015
Flurstück 8/4	0,7	91	0,75	1	47,775
Flurstück 9/3	0,7	22,35	0,75	1	11,73375
Flurstück 9/4	0,7	17,25	0,75	1	9,05625
Flurstück 9/5	0,7	18	0,75	1	9,45
Summe		238,60			294,02

Von der maximal möglichen Überschreitung der Grundflächenzahl werden 50 % als teilversiegelte Flächen angenommen.

TABELLE 4.3 (Flächen mit Funktionsverlust)

Biotoptyp	K	Fläche A in m²	Ko	W	Kompensations- flächenäquivalent (KxAxKoxW)
Ruderales Staudenflur frischer bis	3	848	0,75	1	1908

Biotoptyp	K	Fläche A in m²	Ko	W	Kompensations- flächenäquivalent (KxAxKo x W)
trockener Mineralstandorte					
Flurstück 8/4	3	848	0,75	1	1908
Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	1,5	287	0,75	1	322,875
Flurstück 8/4	1,5	287	0,75	1	322,875
Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt	0,1	115	0,75	1	8,625
Flurstück 8/4	0,1	115	0,75	1	8,625
Summe		1.250,00			2.239,50

Die unversiegelten Grundstücksbereiche werden sich als Gartenflächen entwickeln. Sind im Bestand schon Gartenflächen vorhanden, wird nicht von einer Wertverschlechterung ausgegangen.

Werden Verkehrsflächen in Gartenflächen umgewandelt ist regelmäßig von einer Werterhöhung auszugehen. Deshalb erfolgte an dieser Stelle zwar die Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalentes für den Verlust des Biotoptyps. Die Werterhöhung wird jedoch im Anschluss als Eingriffminimierung angerechnet.

Bewertet wurde vornehmlich der Verlust der Ruderal- und Gehölzstrukturen innerhalb der Mischgebietsflächen. Hier entstehen Gartenflächen die intensiv genutzt werden. Entsprechend werden die Ursprungsbiotoptypen als Totalverlust bilanziert. Da jedoch auch die späteren Gartenflächen wichtige Funktionen des Naturhaushaltes übernehmen, erfolgt im Anschluss eine Berücksichtigung der verbleibenden Funktionen als Eingriffsminimierung.

TABELLE 4.4 (beeinträchtigte Wertbiotope in Wirkzone 1)

Biotoptyp	K	Fläche A in m²	Ko	W	Kompensations- flächenäquiva- lent (KxAxKo x W)
Moränenkliff, aktiv	8	105	0,75	-	Keine Beeinträchtigung
Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung	3	1.070	0,75	-	Keine Beeinträchtigung
Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	3	529	0,75	-	Keine Beeinträchtigung
Summe					0

Innerhalb des Geltungsbereiches ist vor allem mit einem Verlust der Ruderalfluren zu rechnen. Ein Teil der Ruderalflächen dient der Bebauung (Tabelle 4.1 und Tabelle 4.2). Ein weiterer Teil dieser Fläche wird in Gartenland umgewandelt werden (Tabelle 4.3). Für die restlichen Ruderalflächen trifft der Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen (Sukzessionsfläche, Streuobstwiese) hinsichtlich der weiteren Entwicklung. Die ausgewiesenen Sukzessionsflächen werden sich gleichwertig zu den vorhandenen Ruderalfluren entwickeln- hier ergibt sich kein Funktionsunterschied. Bei der festgesetzten Streuobstwiese werden zumindest sehr ähnliche Funktionswerte geschaffen, so dass auch bei diesen Flächen nicht von einem Funktionsverlust auszugehen ist.

Eine Beeinträchtigung des Grabenbiotops wird ebenfalls ausgeschlossen. Im Bestand rücken intensive Nutzungsformen (OVD, PGN) bis an den Böschungsrand des Grabens vor. Der Bebauungsplan sieht hingegen vor, dass zwischen den intensiv genutzten Flächen und dem Graben eine Sukzessionsfläche entwickelt wird. Die Sukzessionsflächen schützen durch ihre puffernde Wirkung das Grabenbiotop. Infolgedessen wird nicht von einer Wertverschlechterung ausgegangen

Zusammenfassung Tabelle 4.1 bis Tabelle 4.4

Σ (Tab. 4.1 - 4.4)

$$= 1.425,38 \text{ m}^2 + 294,02 \text{ m}^2 + 2.239,50 \text{ m}^2 + 0 = 3.958,90 \text{ m}^2$$

Je Flurstück ergibt sich folgender Eingriffswert:

Flurstück	KFÄ im m ²
8/4	3.712,65
9/3	95,55
9/4	73,75
9/5	76,95
Gesamt	3.958,90

3.4.5 Bestimmung des Kompensationsbedarfs aufgrund von Sonderfunktionen

Sonderfunktionen werden aufgrund der Lage, der Ausdehnung und der Vorbelastungen nicht gesondert berücksichtigt.

In Bezug auf das Landschaftsbild wird davon ausgegangen, dass die grünordnerischen Festsetzungen eine Einbindung des Gebietes in den Siedlungs- und Landschaftsraum gewährleisten. Zusätzliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden nicht erwartet.

3.4.6 Minimierung und Zusammenstellung des Kompensationsbedarfs

Mit der Umgestaltung der Flächen entstehen auf den unversiegelten Grundstücksbereichen Gartenflächen. Für diese Bereiche wird die Übernahme wichtiger Funktionen als kompensationsmindernde Maßnahme gewertet, sofern in der Tabelle 4.3 ein Totalverlust (RHU, OVU, PHX) angerechnet wurde oder sich durch

grünordnerische Maßnahmen (Parkanlage) eine Werterhöhung ergibt.. Die späteren Gartenflächen erhalten einen Kompensationswert von 0,5. Bei vorher teilversiegelten Flächen erfolgt ein Zuschlag auf die Kompensationswertzahl von 0,2. Für die spätere Parkanlage wird von einer Erhöhung des Bestandsbiotopwertes um 1 ausgegangen. Aufgrund der geringen Größe der Fläche wird für die anthropogenen Beeinträchtigungen ein Leistungsfaktor von 0,6 verwendet.

$848 \text{ m}^2 + 287 \text{ m}^2 \times 0,5 \times 0,75 = 567,5 \text{ m}^2 \text{ KFÄ (geplante Gartenflächen)}$

$115 \text{ m}^2 \times (0,5+0,2) \times 0,75 = 80,5 \text{ m}^2 \text{ KFÄ (geplante Gartenflächen, vorher teilversiegelt)}$

$480 \text{ m}^2 \times 1 \times 0,6 = 288,0 \text{ m}^2 \text{ (geplante Parkanlage mit überwiegend standortheimischer Bepflanzung)}$

Der resultierende Gesamteingriff beträgt nach Berücksichtigung der kompensationsmindernden Maßnahmen

$$3.958,90 \text{ m}^2 - 774,00 \text{ m}^2 = 3.184,90 \text{ m}^2 \text{ KFÄ.}$$

Der Gesamteingriff ist entsprechend nachfolgender Tabelle den einzelnen Grundstücken zuzuordnen:

Flurstück	KFÄ im m ²
8/4	2.938,65
9/3	95,55
9/4	73,75
9/5	76,95
Gesamt	3.184,90

4. Geplante Maßnahmen für die Kompensation

4.1 Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Gebietes

Innerhalb des Gebietes werden folgende Maßnahmen zur Kompensation vorgesehen.

1. Entwicklung einer Streuobstwiese,
2. Entwicklung eines Sukzessionsbereiches,
3. Anpflanzung von Einzelbäumen.

Der Kompensationsumfang ergibt sich wie folgt:

Fläche des betroffenen Biototyps[A] x Kompensationswertzahl x Wirkungsfaktor [W]

zu 1) Zwischen den Mischgebietsflächen und dem aktiven Moränenkliff ist eine Streuobstwiese festgesetzt. Für die Wiese ist die Ansaat von Landschaftsrasen und eine extensive Pflege vorgesehen. Perspektivisch soll ein typisches Biotop des

Dorfrandbereiches entstehen, dass hochwertige Funktion des Naturraumes und des Landschaftsbildes erfüllen kann.

Für die Flächenanteile die im Bestand intensiv genutzt (PGN) werden ergibt sich eine Werterhöhung. Diese Werterhöhung wird in Anbetracht der Bestandssituation mit der Wertstufe „1“ und einem Kompensationswert von „1,5“ bewertet. Durch die Lage am Rand von Bauflächen und die zu erwartenden anthropogenen Beeinträchtigungen wird für die Maßnahme ein Leistungsfaktor von 0,8 festgelegt.

Flurstück	Fläche	K-Faktor	L-Faktor	K-Wert
9/3	215	1,5	0,8	258,0
9/4	170	1,5	0,8	204,0
9/5	130	1,5	0,8	156,0

Insgesamt wird mit der Streuobstwiese ein Kompensationswert von 618 m² KfÄ erreicht.

zu 2.) Beidseitig des Grabens entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sind private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sukzessionsfläche“ festgesetzt. Perspektivisch soll auch an dieser Stelle ein typisches Biotop des Dorfrandbereiches entstehen, dass hochwertige Funktion des Naturraumes und des Landschaftsbildes erfüllen kann. Durch die natürliche Sukzession wird sich ein heckenartiger Gehölzbestand entwickeln.

Für die Flächenanteile die im Bestand intensiv genutzt (PGN, OVU) werden ergibt sich eine Werterhöhung. Diese Werterhöhung wird unter Beachtung der Bestandssituation mit der Wertstufe „1“ und einem Kompensationswert von „1,5“ bewertet. Durch die Lage am Rand von Bauflächen und die zu erwartenden anthropogenen Beeinträchtigungen wird für die Maßnahme ein Leistungsfaktor von 0,8 festgelegt.

$$295 \text{ m}^2 \times 1,5 \times 0,8 = 354,0 \text{ m}^2$$

zu 3.) Innerhalb des Plangebietes sind 12 Baumpflanzungen im Bereich der Verkehrs- bzw. Mischgebietsflächen vorzunehmen. Es sind ausschließlich standortheimische Obst- bzw. Laubbäume zu verwenden. Für die Pflanzung von Laubbäumen sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-20 cm vorzusehen. Bei Obstgehölzen sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm zu pflanzen. Die Baumpflanzungen erhalten einen Kompensationswert von 2. Für jede Baumpflanzung wird ein Flächenäquivalent von 25 m² angenommen. Weiterhin wird die Lage innerhalb des Gebietes mit einem Leistungsfaktor von 0,7 berücksichtigt.

$$12 \times 25 \text{ m}^2 \times 2 \times 0,7 = 420,0 \text{ m}^2$$

Somit verbleibt nach Umsetzung der Maßnahmen im Plangebiet ein Defizit von:

$$3.184,90 \text{ m}^2 - 618,00 \text{ m}^2 - 354,00 \text{ m}^2 - 420,00 \text{ m}^2 = 1.792,9 \text{ m}^2 \text{ KfÄ}$$

Hinsichtlich der einzelnen Flurstücke ergeben sich folgende Bilanzen:

Flurstück	Eingriff	Kompensation	Überschuss	Defizit
8/4	2.938,65	774,0	-	2.164,65
9/3	95,55	258,0	162,45	-
9/4	73,75	204,0	130,25	-
9/5	76,95	156,0	79,05	-

Für die Flurstücke 9/3, 9/4 und 9/5 wird jeweils ein Kompensationswertüberschuss ausgewiesen. Dadurch kann jedoch das bilanzierte Defizit für Eingriffe auf dem Flurstück 8/4 nicht ausgeglichen werden. Da weitere Maßnahmen innerhalb des Gebietes nicht sinnvoll ausführbar wären, ist der Ausgleich durch Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes zu erbringen.

4.2 Externe Kompensationsmaßnahmen

Folgende konkrete Ersatzmaßnahmen werden außerhalb des Plangebietes vorgesehen:

1. Anpflanzung einer 5,75 m breiten freiwachsenden Hecken (mit hoher Qualität) auf den Flurstücken 38/7 und 45/5 der Flur 1 in der Gemarkung Wohlenberg.

Zum Ausgleich der innerhalb des Plangebietes entstehenden Eingriffe sind außerhalb des Plangebietes auf den Flurstücken 38/7 (ca. 5,75 x 60 m²) und 45/5 (ca. 5,75 x 70 m²) der Flur 1, Gemarkung Wohlenberg, Maßnahmen zu realisieren, die anteilig auf die Eingriffsgrundstücke umzulegen sind. Die Heckenbereiche sind mit heimischen standortgerechten Gehölzen anzupflanzen.

Folgende Arten und Pflanzqualitäten sind zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung: Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), Silber-Weide (*Salix alba*),

Bäume 2. Ordnung: Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*);

Sträucher: Eingriffliger / Zweigriffliger Weissdorn (*Crataegus monogyna* / *C. laevigata*), Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Wolliger Schneeball (*Viburnum opulus*).

Für Anpflanzungen sind mindestens folgende Pflanzqualitäten zu verwenden: Bäume 1. und 2. Ordnung als Heister 150/175, Sträucher 80-100 cm. Die Hecken sind dreireihig mit Pflanzabständen von 1,5 m und Reihenabständen von 1,0 m zu pflanzen. Alle 10 m ist ein Heister zu setzen. Beidseitig sind 1,0 m breite Saumstreifen vorzusehen. Die Heckenanpflanzungen sind jeweils mittig im südlichen Bereich der Flurstücke durchzuführen. Zu den südlich angrenzenden Gräben ist ein 7,0 m breiter Streifen freizuhalten und nicht zu bepflanzen.

Die Pflanzungen sind Neuanpflanzungen bzw. Ergänzungspflanzungen auf bisher geringwertigen Flächen. Gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung wird bei Maßnahmen eine Wertstufe von „2“ zugeordnet.

Die Hecken können hier wichtige abschirmende Funktionen (Puffer) zwischen den Parkplatzbereichen im Norden und den südlich vorhandenen hochwertigen Niedermoorbereichen übernehmen. Durch die Lage an hochwertigen Biotoptypen wird der Maßnahme eine mittlere Kompensationswertzahl von „3“ zugeordnet.

Durch die saisonal bedingten Beeinträchtigungen durch die Nutzung des nördlich gelegenen Parkplatzes ist ein Leistungsfaktor von 0,8 zu verwenden.

Die Bilanz ergibt sich wie folgt:

Wertstufe: 2
Kompensationsfaktor: 3
Leistungsfaktor: 0,8

$$130 \text{ m} \times 5,75 \text{ m} \times 3 \times 0,8 = 1.794 \text{ m}^2$$

5. Gesamtbilanz

Mit der Heckenanpflanzung auf den Flurstücken 38/7 und 45/5 der Flur 1 in der Gemarkung Wohlenberg kann ein vollständiger Ausgleich und sogar ein geringer Wertüberschuss von 1,1 m² (1.792,9 m² - 1.794,0 m²) Kompensationsflächenäquivalent erreicht werden.

Über einen städtebaulichen Vertrag werden die Pflanzmaßnahmen abgesichert.

Der Bereich mit Ausgleichserfordernis ist konkret in der Planzeichnung gekennzeichnet. Für außerhalb dieses Bereichs gelegene Flächen kann auf eine Zuordnung von Maßnahmen verzichtet werden, weil es sich hier planungsrechtlich um Bereiche angelehnt an § 34 BauGB handelt.

Die Ersatzmaßnahmen sind im Zuge der Erschließung durchzuführen und spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Hochbauten abnahmefähig abzuschließen.

Der nordöstliche Teilbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Grenzen des einstweilig sichergestellten LSG „Naturküste Nordwestmecklenburg“. Im Mai 2002 wurde für das genannte LSG das Rechtsetzungsverfahren zur endgültigen Festsetzung eingeleitet. Im Jahr 2005 soll das Verfahren beendet werden. Die von Eingriffen betroffenen Teilflächen des Bebauungsplanes sind nicht Bestandteil des LSG.

Aufgestellt Juli 2005:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11

23936 Grevesmühlen
Tel./: 03881 - 7105 - 0
Fax : 03881 - 7105 - 50