

GEMEINDE BOIENSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 10

„FERIENHAUSBEBAUUNG AN DER WINDMÜHLE STOVE“

LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG



UMWELTBERICHT



STADT
LAND
FLUSS

PARTNERSCHAFT HELLWEG & HÖPFNER

Dorfstraße 6, 18211 Rabenhorst

Fon: 038203-733990

Fax: 038203-733993

info@slf-plan.de

www.slf-plan.de

PLANVERFASSER

BEARBEITER

Dipl.-Ing. Anne Höpfner
Dr. Rommy Nitschke
Dipl.-Ing. Oliver Hellweg

PROJEKTSTAND

Endfassung

DATUM

30.03.2015

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung und Grundlagen	2
1.1.	Anlass und Aufgabe	2
1.2.	Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes.....	3
1.3.	Schutzgebiete	4
1.3.1.	<i>Internationale Schutzgebiete</i>	<i>4</i>
1.3.2.	<i>Nationale Schutzgebiete.....</i>	<i>7</i>
1.4.	Plankonzept.....	8
2.	Standortmerkmale und Schutzgüter	9
2.1.	Mensch und Nutzungen	9
2.2.	Oberflächen- und Grundwasser.....	9
2.3.	Boden.....	10
2.4.	Klima und Luft	11
2.5.	Landschaftsbild	11
2.6.	Lebensräume und Flora	12
2.6.1.	<i>Geschützte Biotope.....</i>	<i>12</i>
2.6.2.	<i>Lebensräume im Bereich des Eingriffs</i>	<i>13</i>
2.6.3.	<i>Fauna.....</i>	<i>18</i>
2.7.	Kulturgüter	18
2.7.1.	<i>Bodendenkmale.....</i>	<i>18</i>
2.7.2.	<i>Baudenkmale.....</i>	<i>19</i>
3.	Wirkung des Vorhabens auf die Umwelt	25
3.1.	Umweltentwicklung ohne Realisierung des Vorhabens.....	25
3.2.	Umweltentwicklung bei Realisierung des Vorhabens	25
3.2.1.	<i>Erschließung</i>	<i>25</i>
3.2.2.	<i>Baubedingte Wirkungen.....</i>	<i>25</i>
3.2.3.	<i>Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen.....</i>	<i>25</i>
3.2.4.	<i>Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen.....</i>	<i>25</i>
3.3.	Verbleibende, erhebliche Beeinträchtigungen pro Schutzgut	26
3.4.	Ermittlung der planbezogenen Wirkungen gem. Eingriffsregelung	26
3.5.	Kompensationsmaßnahme Pflanzungen im Geltungsbereich	29
4.	Zusammenfassung und Eingriffsbilanz	31
5.	Quellenangabe.....	32

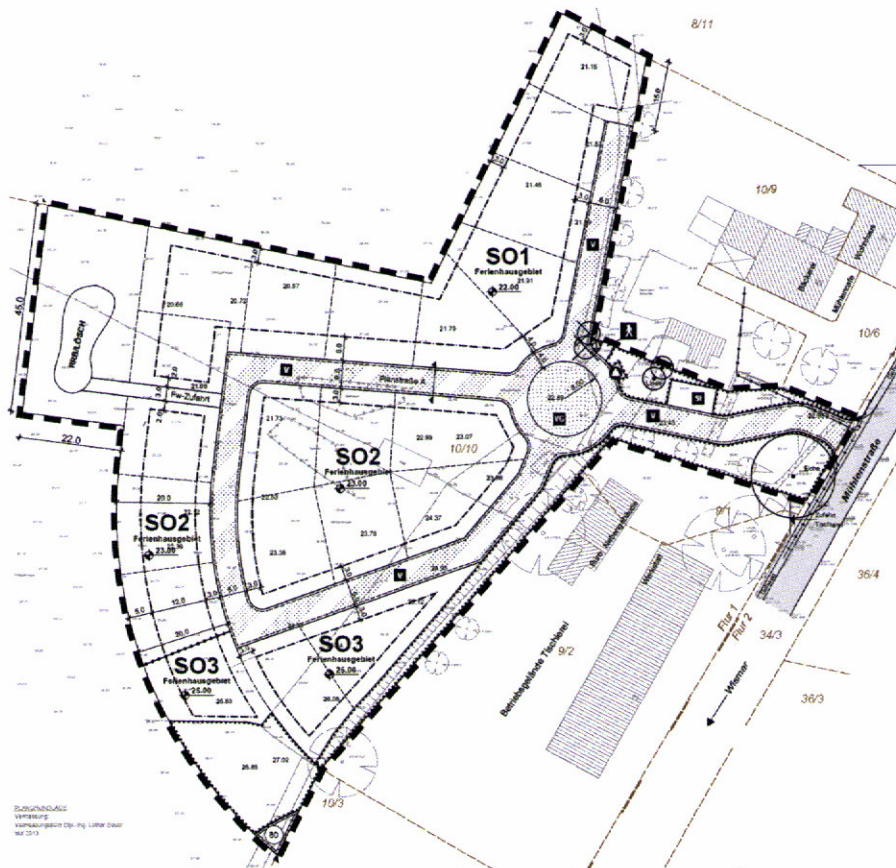
1. Einleitung und Grundlagen

1.1. Anlass und Aufgabe

In Stove, einem Ortsteil der Gemeinde Boiensdorf im Landkreis Nordwestmecklenburg, möchte die Gemeinde in südwestlicher Ortsrandlage die Voraussetzungen zur Errichtung einer Ferienhaussiedlung schaffen.

Stove hat sich zu einem touristischen Zentrum in der Gemeinde entwickelt. Die Stover Holländer-Mühle als funktionierendes technisches Denkmal (erbaut 1889) zieht ganzjährig tausende Gäste an. Das gegenüberliegende Dorfmuseum und die Traditionsbäckerei Mirr mit einem Mühlencafé runden das touristische Angebot ab. Durch die attraktive Lage am Ostseeküsten-Radfernweg wird der Ort schon jetzt stark frequentiert. Um nicht nur Tagesgäste anzuziehen, bietet das Ferienhausgebiet gute Voraussetzungen und die Chance, Übernachtungs- und Beherbergungskapazitäten zu schaffen. Damit kann das touristische Potenzial des Ortes und der Gemeinde gestärkt und ausgebaut werden, ohne vollkommen neue Eingriffe in bislang unbebaute Landschaftsareale zu generieren.

Die Gemeinde Boiensdorf plant deshalb die Schaffung der bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung einer Ferienhaussiedlung in Ortsrandlage und direkt angrenzend an die vorhandenen baulichen Strukturen des Ortes Stove. Zur Umsetzung des Konzeptes ist die Errichtung einer Feriensiedlung mit ca. 22 Ferienhäusern auf einer Fläche von ca. 1,25 ha geplant.



1.2. Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Stove und schließt unmittelbar an die vorhandene Bebauung an (vgl. Abbildung 1). Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 12.525 m² und umfasst innerhalb der Flur 1 der Gemarkung Stove Teilflächen des Flurstückes 10/10.

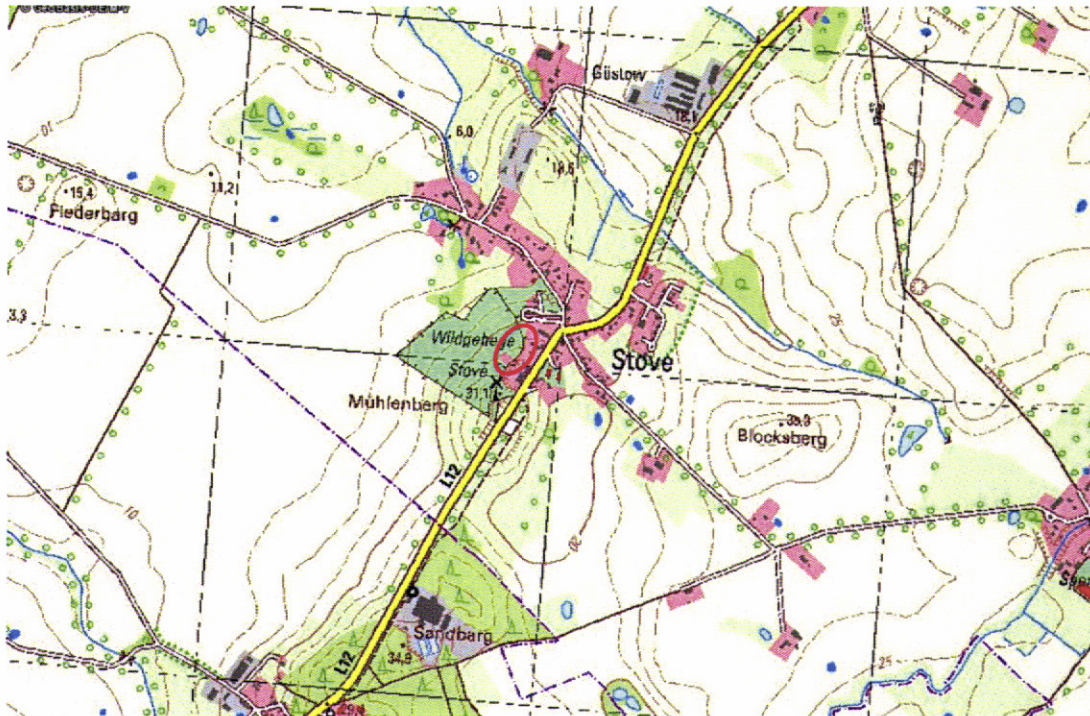


Abbildung 2: Übersicht über die Lage des Plangebietes (Kreis). Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2013.

Die Plangebietsfläche grenzt im Norden an das Grundstück der Bäckerei. Im Westen grenzt der Geltungsbereich an Wiesenflächen die durch Wildbeweidung genutzt werden. Im Osten befindet sich die Bebauung entlang der Mühlenstraße, u.a. mit einer Tischlerei. Südlich des Plangebietes befindet sich die Mühle von Stove.

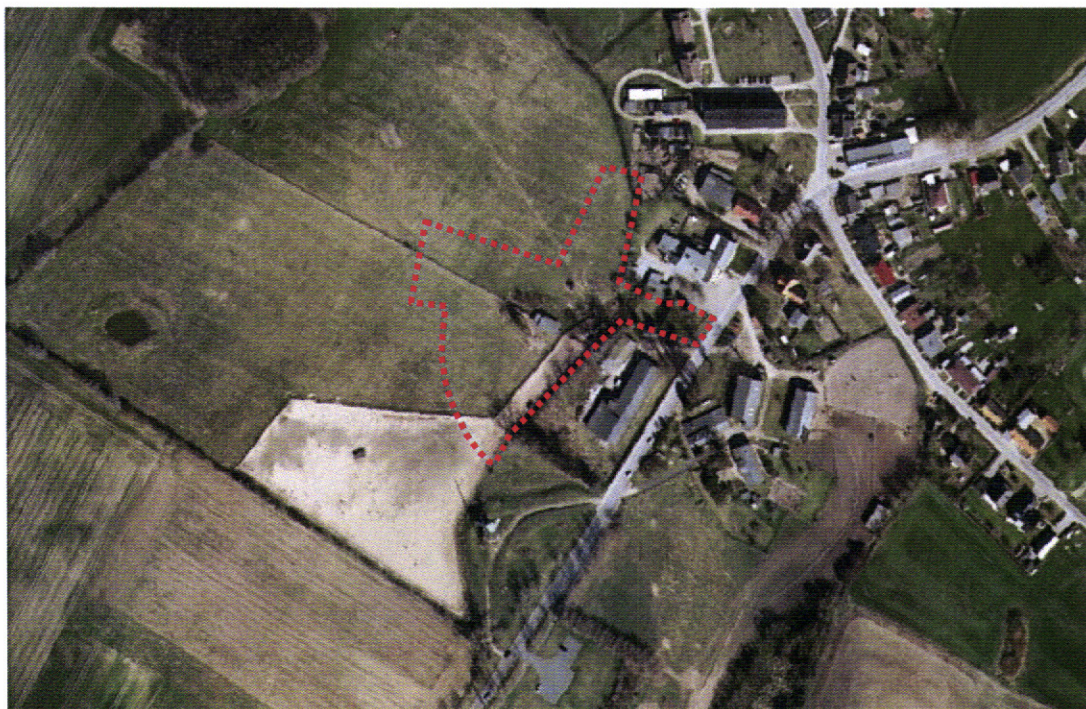


Abbildung 3: Das Plangebiet (rot gestrichelt) aus der Luft. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2014.

1.3. Schutzgebiete

1.3.1. Internationale Schutzgebiete

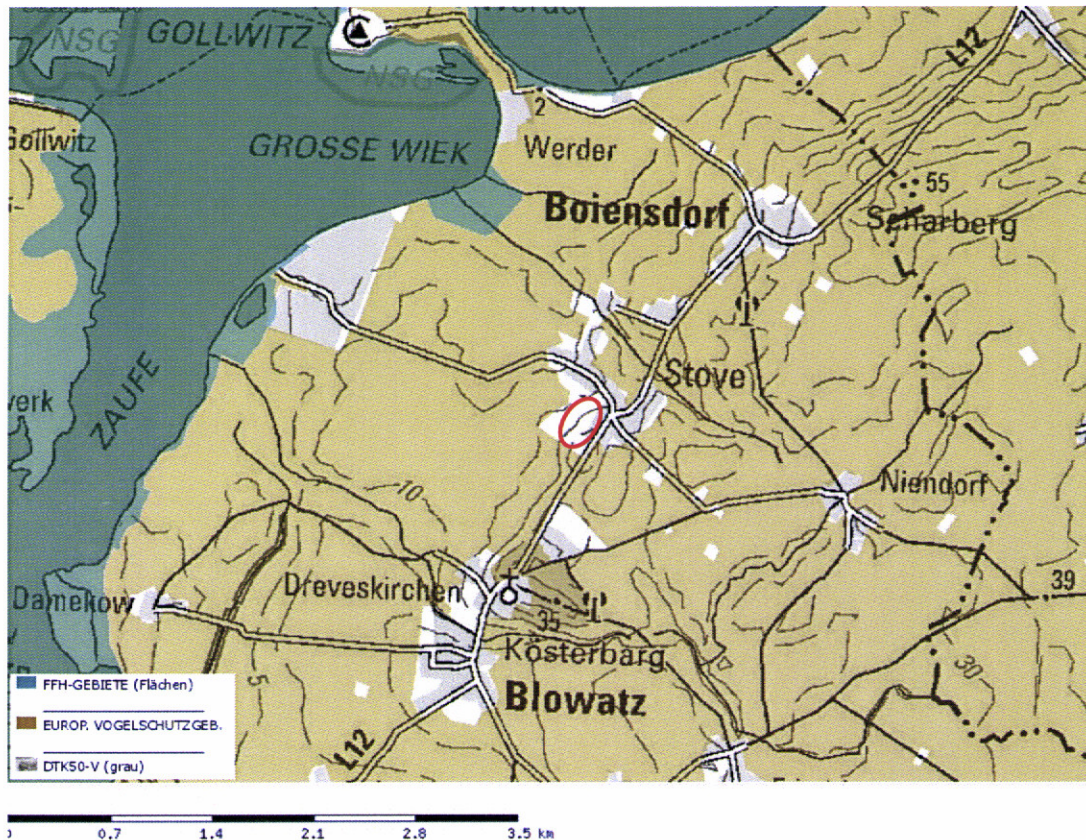


Abbildung 4: Europäische Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (Kreis). Blau = FFH-Gebiet, braun = EU-Vogelschutzgebiet. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2013.

Das Plangebiet, wie auch die Ortslage Stove selbst, wird mit einer minimalen Entfernung von 100 m dreiseitig von dem SPA DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ umschlossen. Das Schutzgebiet hat eine Größe von 42.462 ha. Es wird als stark gegliederte Ostsee-Boddenlandschaft mit Untiefen, Inseln und Halbinseln sowie angrenzender offener bis halboffener Ackerlandschaft im Küstenhinterland beschrieben und teilt sich flächenmäßig in drei große Lebensraumklassen. Diese bestehen aus ca. 71 % Meeresgebieten und –armen, 21 % Ackerland, 3 % Grünland und anteilmäßig kleineren Gebieten.

Seine Güte und Bedeutung liegt in dem Vorkommensschwerpunkt für Anhang I-Brutvogelarten der Küstenlebensräume, wie Möwen, Seeschwalben, Limikolen, Entenartige, Kleinvögel) sowie nordischer Rastvögel der Feuchtgebiete (Enten, Gänse, Schwäne, Limikolen). Es findet sich traditionelle Küstenfischerei sowie beweidetes Salzgrasland mit Prielsystem. An der südwestlichen Ostseeküste befindet sich eine Jungmoränen-Boddenlandschaft mit vielfältigen geomorphologischen Bildungen gefolgt von flachwelliger Grundmoräne im Küstenhinterland.

Das Gebiet unterliegt Einflüssen und Nutzungen durch Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Jagd, Entnahme von Arten, Freizeit und Tourismus sowie anthropogenen Eingriffen in den Wasserhaushalt (Feuchtgebiete und Küsten).

Als relevante Vögel, die im Anhang I der Richtlinie 79/409/EWG aufgeführt werden, kommen vor: Brandseeschwalbe - *Sterna sandvicensis*, Eisvogel - *Alcedo atthis*, Fischadler - *Pandion haliaetus*, Flußseeschwalbe - *Sterna hirundo*, Heidelerche - *Lullula arborea*, Kranich - *Grus grus*, Küstenseeschwalbe - *Sterna paradisaea*, Mittelspecht - *Dendrocopos medius*, Neuntöter - *Lanius collurio*, Odinshühnchen - *Phalaropus lobatus*, Ohrentaucher - *Podiceps*

auritus, Pfuhlschnepfe - *Limosa lapponica*, Rohrdommel - *Botaurus stellaris*, Rohrweihe - *Circus aeruginosus*, Rotmilan - *Milvus milvus*, Säbelschnäbler - *Recurvirostra avosetta*, Schwarzkopfmöwe - *Larus melanocephalus*, Schwarzspecht - *Dryocopus martius*, Seeadler - *Haliaeetus albicilla*, Singschwan - *Cygnus cygnus*, Sperbergrasmücke - *Sylvia nisoria*, Tüpfelsumpfhuhn - *Porzana porzana*, Wachtelkönig - *Crex crex*, Weißstorch - *Ciconia ciconia*, Wespenbussard - *Pernis apivorus*, Zwergsäger - *Mergus albellus*, Zwergschnäpper - *Ficedula parva*, Zwergschwan - *Cygnus columbianus bewickii*, Zwergseeschwalbe - *Sterna albifrons*.

Als regelmäßig vorkommende Zugvögel, die nicht im Anhang I der Richtlinie 79/409/EWG aufgeführt sind, werden genannt: Austernfischer - *Haematopus ostralegus*, Bergente - *Aythya marila*, Bläßgans - *Anser albifrons*, Bläßhuhn - *Fulica atra*, Brandgans - *Tadorna tadorna*, Eiderente - *Somateria mollissima*, Gänsesäger - *Mergus merganser*, Graugans - *Anser anser*, Höckerschwan - *Cygnus olor*, Mittelsäger - *Mergus serrator*, Reiherente - *Aythya fuligula*, Rotschenkel - *Tringa totanus*, Sandregenpfeifer - *Charadrius hiaticula*, Schellente - *Bucephala clangula*, Schnatterente - *Anas strepera*, Sturmmöwe - *Larus canus*, Uferschwalbe - *Riparia riparia*.



Abbildung 5: Das EU-Vogelschutzgebiet DE 1934-401 Wismarbucht Salzhaff (braun gefärbt) umgibt die Ortschaft Stove und so auch das Plangebiet (rot gestrichelt). Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2013.

Sowohl die ortsrandnah beanspruchten, als auch die außerhalb des Plangebietes liegenden Flächen des seit 1996 bestehenden Wildgeheges übernehmen keine Funktion als maßgeblicher Gebietsbestandteil für die Zielarten des SPA. Die Außenwirkung des Orts- und der Ortsrandbebauung auf das EU-Vogelschutzgebiet ist ein bereits vorhandenes Merkmal. Die innerhalb des großräumigen Schutzgebietes liegenden Ortslagen sind von den Schutzgebietsausweisungen ausgespart. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des Schutzgebietes, insofern ist durch die Planung ein Verlust maßgeblicher Gebietsbestandteile nicht möglich. Erhebliche negative Auswirkungen des Plangebietes sowie Beeinträchtigungen der entsprechenden Erhaltungs- und Entwicklungsziele sowie der darin vorkommenden Arten sind infolge des geringen Umfangs des B-Plans im Vergleich zur Größe des SPA-Gebietes

und in Anbetracht der lokalen Wirkung des Plangebiets nicht zu erwarten. Weitergehende Ausführungen hierzu sind dem separaten Fachbeitrag Artenschutz zu entnehmen.

Für das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA) "Wismarbucht und Salzhaff" wird derzeit ein Managementplan erarbeitet, um einen günstigen Erhaltungszustand der im Gebiet vorkommenden Vogelarten von europäischer Bedeutung und ihrer Lebensräume zu bewahren oder ggf. wiederherzustellen. Der Planungsauftrag fand im Februar 2013 statt, ein Entwurf liegt nach aktuellem Kenntnisstand jedoch noch nicht vor (Bekanntmachung Nr. P01 - 30.01.2013 - StALU WM (Staatliches Amt für Umwelt und Natur Westmecklenburg)). Mit einem Entwurf ist evtl. Anfang des Jahres 2015 zu rechnen.

Etwa 1.400 m westlich befindet sich das FFH-Gebiet DE 1934-302 „Wismarbucht“ mit einer Fläche von 23.828 ha. Als relevante Arten, die im Anhang II der Richtlinie 79/409/EWG aufgeführt werden, kommen vor: Meerneunauge - *Petromyzon marinus*, Seehund - *Phoca vitulina*, Lachs - *Salmo salar*, Schweinswal - *Phocoena phocoena*, Schmale Windelschnecke - *Vertigo angustior*, Kegelrobbe - *Halichoerus grypus*, Fischotter - *Lutra lutra*, Flußneunauge - *Lampetra fluviatilis*, Kammolch - *Triturus cristatus*.

Als größte relevante Lebensraumtypen werden im Standarddatenbogen folgende genannt:

- 1160 – Flache große Meeresarme und -buchten (Flachwasserzonen und Seegraswiesen) 57 % an der Gesamtfläche
- 1150 – Lagunen des Küstenraumes (Strandseen) 15 % an der Gesamtfläche
- 1170 – Riffe 11 % an der Gesamtfläche
- 1110 – Sandbänke mit nur schwacher ständiger Überspülung durch Meerwasser 8 % an der Gesamtfläche

In Anbetracht der lokalen Wirkung des Plangebiets und der Entfernung zum Plangebiet sind keine Beeinträchtigungen der entsprechenden Erhaltungs- und Entwicklungsziele sowie der darin vorkommenden Arten zu erwarten. Zudem weisen die aufgeführten FFH-Arten eine gewässergebundene Lebensweise auf. Da das Plangebiet in keinsten Weise in Gewässerstrukturen eingreift, ist eine Gefährdung der gewässergebundenen Entwicklungsziele und Arten ausgeschlossen.

Der Aufbau und die Umsetzung der Ziele des Natura 2000-Netzes können auch nach Umsetzung des Plangebiets ungehindert erfolgen.

1.3.2. Nationale Schutzgebiete

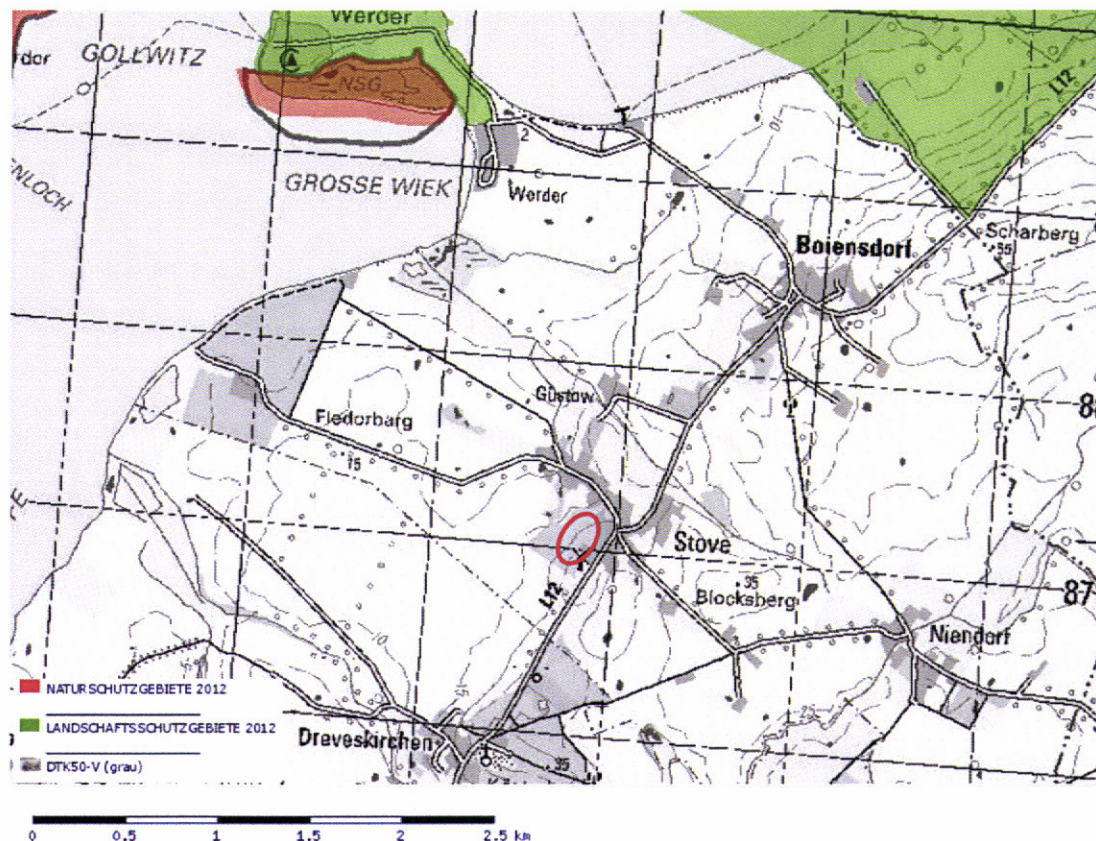


Abbildung 6: Nationale Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (Pfeil). Grün = LSG, rot = NSG. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2013.

Folgende nationale Schutzgebiete befinden sich im Umfeld:

- Landschaftsschutzgebiet L 72a „Boiensdorfer Werder“, Entfernung: 2.300 m nordwestlich,
- Landschaftsschutzgebiet L 85 „Salzhaff“, Entfernung: 2.600 m nordöstlich,
- Naturschutzgebiet 82 „Rustwerder“, Entfernung: 2.400 m nordwestlich,

Infolge des geringen Umfangs des B-Plans, der lediglich lokalen Auswirkungen der Festsetzungen und den großen Entfernungen zu den nationalen Schutzgebieten kann eine Betroffenheit ausgeschlossen werden.

1.4. Plankonzept

Mit dem vorliegenden B-Plan wird die bauliche Nutzung des Gebietes als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung als „Ferienhausgebiet“ vorbereitet. Zulässig sind hier im Einzelnen:

- die Errichtung und Nutzung Ferienhäusern

Ausnahmsweise zulässig ist die Errichtung folgender der Eigenart des Gebietes entsprechender Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche und soziale Zwecke wie:

- max. 2 Wohnungen für Betriebsinhaber und Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind
- sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung wie z.B. Spielplätze
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Deckung des täglichen Bedarfes für die Ferienhausbewohner dienen
- Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser
- Stellplätze und Nebenanlagen

Das Maß der baulichen Nutzung im festgesetzten Plangebiet wird durch die Festsetzung einer GRZ 0,4 bestimmt.

Außerdem wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, Trauf- und Firsthöhe, sowie die Dachform und Dachneigung der baulichen Anlagen im Plangebiet festgesetzt. Im Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind als Einzelhäuser zu errichten. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt. Damit wird gewährleistet, dass sich die künftige Bebauung an dem Bestand orientiert und in die Umgebung einfügt.

Da Garagen das offene Erscheinungsbild der Einzelhausbebauung beeinträchtigen und nicht dem Charakter eines Ferienhausgebietes entsprechen, wird deren Zulässigkeit ausgeschlossen. Die Errichtung überdachter Stellplätze /Carports ist jedoch zulässig.

Es ist vorgesehen, die Grundstücke im Plangebiet über eine innere Erschließungsstraße anzubinden, die über eine Zufahrt an die Ortsdurchfahrt der Landesstraße (L12) anknüpft.

2. Standortmerkmale und Schutzgüter

2.1. Mensch und Nutzungen

Wohn- und Erholungsfunktion

Die Wohnfunktion ist im Planbereich bereits existent, so dass im Plangebiet mit dem Ferienwohnen keine gänzlich neue Nutzung vorbereitet wird. Die nächstgelegenen Wohngebäude befinden sich direkt östlich angrenzend. Das Plangebiet wird über die Mühlenstraße erschlossen. Zwischen der Bäckerei und der Tischlerei gibt es eine freie Zierrasenfläche, von der aus das Plangebiet erschlossen werden kann. Anschließend an diese Zufahrt werden die Ferienhäuser durch einen Verkehrskreis mit drei abgehenden Anliegerstraßen erschlossen.

Eine wesentlichere Rolle im Zusammenhang für das Vorhaben spielt die Erholungsfunktion. Die Gemeinde möchte die Aufenthaltsdauer ihrer Gäste durch diese kleine Ferienwohnanlage erhöhen und Übernachtungsmöglichkeiten anbieten. Auch im Hinblick auf die umliegende Windmühle als touristische Sehenswürdigkeit, das Dorfmuseum, die Traditionsbäckerei sowie die direkte Lage am Ostseeküsten-Radfernweg ist dies als Abrundung des touristischen Angebots zu sehen und erhöht die Attraktivität der Ortslage und nicht zuletzt der Gemeinde.

Die Realisierung der Planinhalte führt zur Unterstützung und Etablierung der bereits existenten Erholungsfunktion der Ortslage Stove. Deren Wert generiert sich bisher aus dem Radfernweg und anschließender Radwegeverbindungen, der Holländer-Windmühle, dem Dorfmuseum und dem Wildgehege Stove.

Die vorgesehene Umnutzung der an die Ortslage anschließenden Wildgehege- und Wiesenflächen sowie die bauliche Erweiterung der Ferienwohnanlage führen zu einer höheren Frequentierung des Geländes. Dies erhöht jedoch die Attraktivität des Ortes hinsichtlich der Erholungsfunktion erheblich und führt zur Etablierung und zum Ausbau des touristischen Angebotes der Gemeinde. Dieser Tatbestand wiederum kann möglicherweise positive Auswirkungen auf die Wohnfunktion des Ortes haben, da Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor gesichert und neu geschaffen werden können.

Land-, Forstwirtschaft, Energienutzung

Das überwiegende Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Wildgehege genutzt. Das Wildgehege Stove wurde 1996 zur touristischen und landwirtschaftlichen Erweiterung der Region gegründet. Auf ca. 7,5 ha Grünland werden Schwarz-, Rot- und Damwild gezüchtet. Durch die Umnutzung des Geländes würde sich die bisherige Fläche um ca. 1 ha verkleinern.

Forstwirtschaft sowie die Energienutzung spielen im Plangebiet selbst keine Rolle. Kleinere Waldflächen befinden sich nordwestlich des Plangebietes. Diese werden durch das Vorhaben nicht betroffen.

Die angrenzenden Nutzungen werden bei Realisierung der Planinhalte auch weiterhin nicht eingeschränkt oder anderweitig beeinflusst.

2.2. Oberflächen- und Grundwasser

Der Planbereich befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Es sind keine natürlichen Oberflächengewässer im Geltungsbereich vorhanden.

In der Nähe und südwestlich der geplanten Ferienwohnanlage befindet sich ein permanentes Kleingewässer inmitten des Wildgeheges. Es handelt sich um kein geschütztes Biotop und bleibt vom Vorhaben unberührt.

2.3. Boden

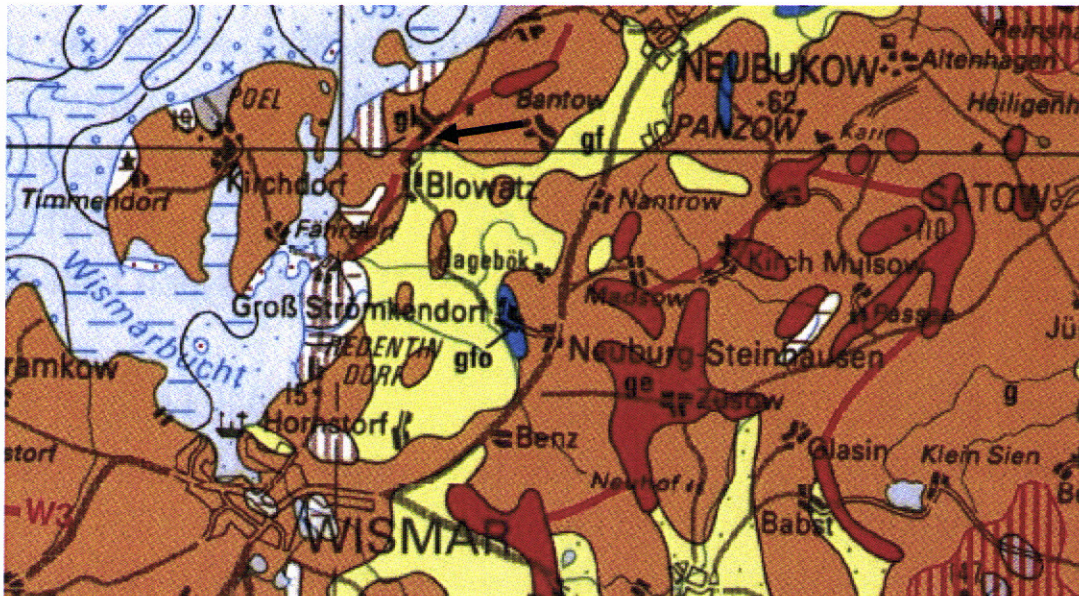


Abbildung 7: Geplanter Standort (Pfeil) im Kontext der geologischen Oberfläche. Kartengrundlage: Geologische Übersichtskarte von Mecklenburg-Vorpommern, M 1:500.000 © LUNG M-V Güstrow; verkleinerter Ausschnitt.

Das Planvorhaben ist in der weichseleiszeitlichen ebenen bis flachkuppigen Grundmoräne nahe der möglichen Verbreitungsgrenze der Grundmoräne des Mecklenburger Vorstoßes (W3) lokalisiert. Der Vorhabenstandort befindet sich im Bereich der Geschiebelehme und – mergel der Grundmoräne. Am Vorhabenstandort finden sich Böden der Bodengesellschaft Nr. 15 wie Tieflehm- oder Lehm-Parabraun- Fahlerden. Sie stehen z.T. unter starkem Stauwassereinfluss und es bilden sich dementsprechend Stauleye.

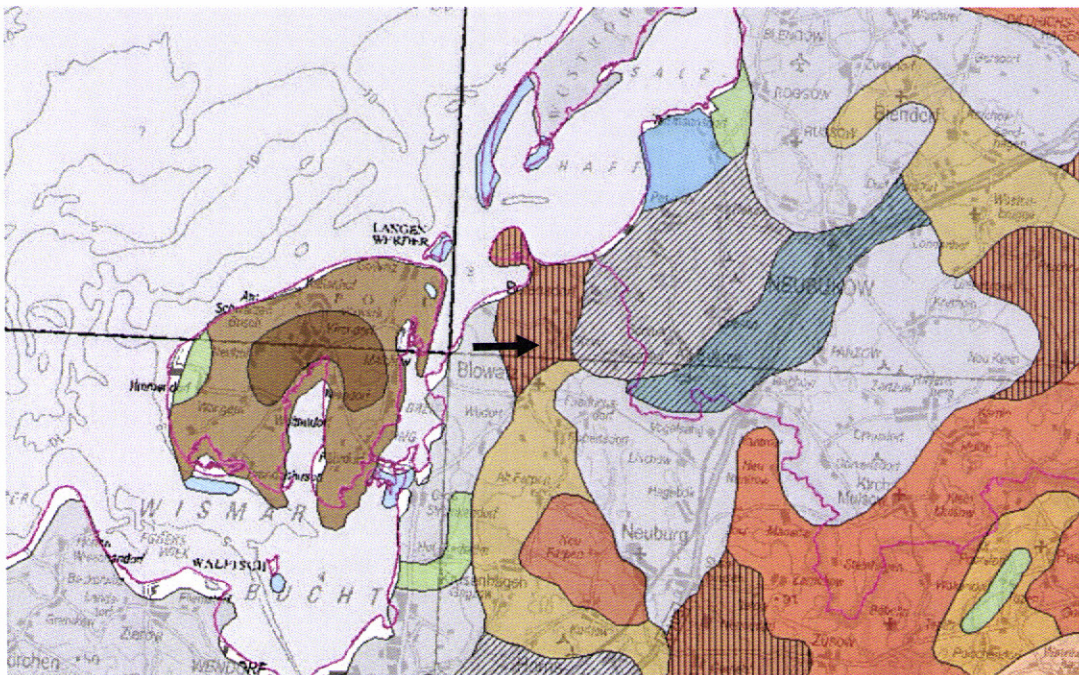


Abbildung 8: Geplanter Standort (Pfeil) im Kontext der anstehenden Bodengesellschaften. Kartengrundlage: Bodenübersichtskarte von Mecklenburg-Vorpommern, M 1:500.000 © LUNG M-V Güstrow; unmaßstäblicher Ausschnitt, Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2013.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 ergibt nur eine relativ geringe Flächenbeanspruchung. Dabei beansprucht das Vorhaben ausschließlich intensiv genutzten, trittbedingt verdichteten Kulturboden, so dass infolge der Überbauung keinesfalls seltene

und/oder besonders schützenswerte Bodengesellschaften betroffen sein werden. Insgesamt wird mit dieser Vorgehensweise dem Gebot des sparsamen Umgangs mit dem Boden Rechnung getragen. Gleichwohl ist die Funktionseinschränkung des Bodens eingriffsrelevant.

2.4. Klima und Luft

Die im Plangebiet vorgesehene Bebauung führt nicht zu einer Unterbrechung eines Frischluftkorridors oder zur Zerstörung eines Frischluftentstehungsgebietes. Durch obligatorisch notwendige Einhaltung einschlägiger Normen, Verordnungen und Richtlinien bei der Planung der vorgesehenen Wohngebäude ist eine ausreichende Berücksichtigung des Schutzgutes Klima und Luft gewährleistet.

2.5. Landschaftsbild

Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG besteht ein Eingriff auch in der möglichen erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die Eingriffsregelung schützt Natur und Landschaft damit nicht nur in ihrer ökologischen Bedeutung, sondern ebenso in ihrer ästhetischen, den Naturgenuss prägenden Funktion. Das Landschaftsbild umfasst dabei die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform der Landschaft.

Ein Vorhaben greift in Natur und Landschaft ein, wenn es zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung in der sinnlichen Wahrnehmung kommt. Eine derartige Beeinträchtigung liegt in jeder sichtbaren und nachteiligen Veränderung der Landschaft in ihrer gegenwärtigen Gestalt vor. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes besteht nicht erst bei einer Verunstaltung der Landschaft durch das Vorhaben, sondern schon dann, wenn das Vorhaben als besonderer Fremdkörper in der Landschaft erscheint bzw. eine wesensfremde Nutzung darstellt.

Ausgehend von dieser Definition ist das Plangebiet nicht als Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu werten. Das Plangebiet schließt sich unmittelbar an die Bebauung der Mühlenstraße in Stove an. Die mögliche überbaubare Grundstücksfläche wird festgesetzt und nur Ferienhäuser als Einzelhäuser mit Höhenbeschränkung in wenig verdichteter Bauweise sind zulässig. Die Festsetzung nach der Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet erfolgte unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung. Dabei wurde berücksichtigt, dass sich das Ferienhausgebiet als Übergangsbauung zur freien Landschaft günstig in die vorhandenen Strukturen einfügt. So wird ermöglicht, dass sich die Bebauung verträglich zu den bestehenden Baustrukturen gestaltet und eine gute Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erfolgt. Dies wird durch eine Vielzahl von baugestalterischen Festsetzungen, die beispielsweise, Dachgestaltungen, Nebenanlagen, Einfriedungen u.a. unterstützt.

Weitere Ausführungen zum Landschaftsbild erfolgen im Kapitel Kulturgüter unter Berücksichtigung der Mühle als prägendes Baudenkmal.

2.6. Lebensräume und Flora

2.6.1. Geschützte Biotope

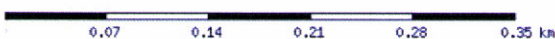
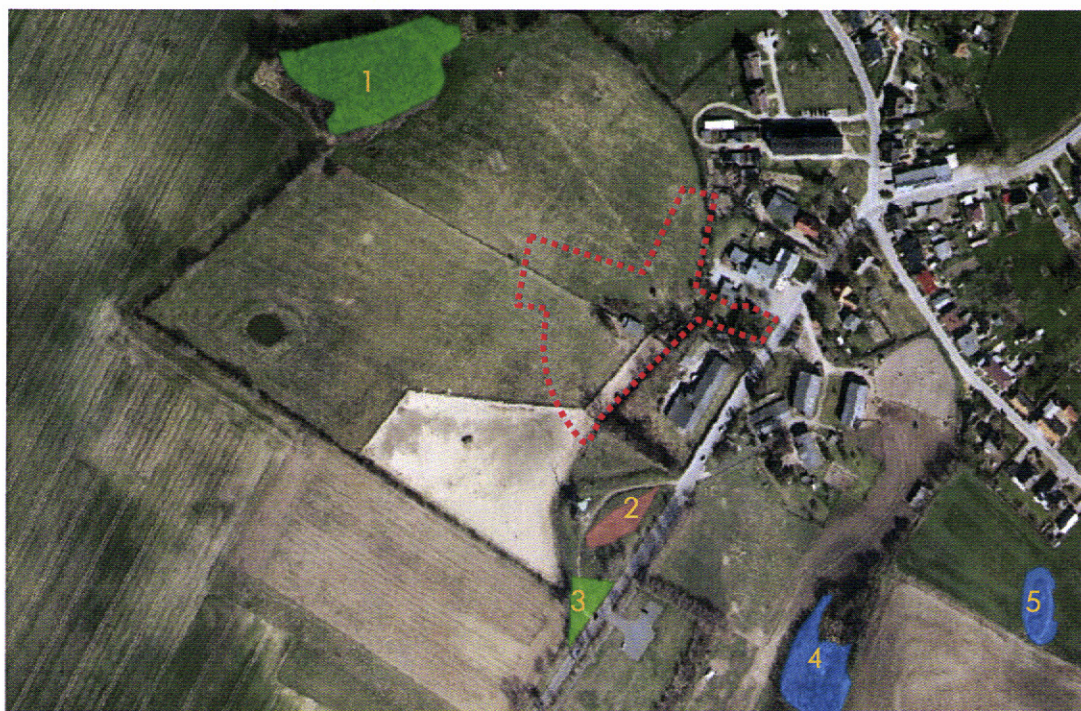


Abbildung 9: Luftbild des von der Planung betroffenen Umfeldes mit Darstellung der geschützten Biotope, rot umrandet=Plangebiet. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2014.

Im Plangebiet bzw. daran angrenzend befinden sich gemäß Biotopkataster nachfolgend aufgeführte geschützte Biotope:

1. Laufende Nummer im Landkreis: NWM00407

Biotopname: Kleines Quellbruch bei Stove

Gesetzesbegriff: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder

Fläche in qm: 5516

2. Laufende Nummer im Landkreis: NWM00401

Biotopname: Mühlenberg bei Stove

Gesetzesbegriff: Trocken- und Magerrasen

Fläche in qm: 762

3. Laufende Nummer im Landkreis: NWM00397

Biotopname: Baumgruppe; verbuscht; Pappel

Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze

Fläche in qm: 704

4. Laufende Nummer im Landkreis: NWM00402

Biotopname: permanentes Kleingewässer; Gehölz; verbuscht

Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation

Fläche in qm: 2486

5. Laufende Nummer im Landkreis: NWM00408

Biotopname: permanentes Kleingewässer; Hochstaudenflur

Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation

Fläche in qm: 1010

2.6.2. Lebensräume im Bereich des Eingriffs



Abbildung 10: Vorhaben im Zusammenhang mit Eingriffen in Lebensräume. Hauptsächlich betroffen ist ein Wildgehege (1). Kartengrundlage: Luftbild und B.-Plan Entwurf bab Wismar 2014.

Die Biotopkartierung vom 17.09.2013 hat folgende Ergebnisse innerhalb der Vorhabenfläche und in den angrenzenden Randbereichen ergeben:

1. Wildgehege (PTT)
2. Gebüsch aus nichtheimischen Gehölzen (BLY)
3. Feldgehölz aus überwiegend nicht heimischen Arten (BFY)
4. Stallgebäude
5. Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten (PHW)
6. Artenarmer Zierrasen (PER)
7. Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen (PHW)
8. Älterer Einzelbaum, Eiche (BBA)

Der Vorhabenstandort selbst ist ein Wildgehege in dem Schwarz-, Rot- und Damwild gehalten und gezüchtet werden. Das Wildgehege Stove besteht seit 1996 und hat eine Größe von ca. 7,5 ha. Innerhalb des eingefriedeten Geheges gibt es ein freistehendes Stallgebäude aus Holz (Biotop Nr. 4 vgl. Abbildung 10). Die Zufahrt zum Gehege befindet sich südwestlich der Bäckerei durch ein großes Tor.



Abbildung 11: Blick vom Tor des Wildgeheges auf die Plangebietsfläche. Foto: Stadt Land Fluss 17.09.2013.

Die Fläche des Wildtiergeheges ist bis auf einige Nadelbäume und ein Gebüsch am kleinen Stall frei von Gehölzen. Die weite ebene Fläche ist westlich gesäumt durch eine lockere Heckenstruktur. Das erkennbare Gehölz im Bildhintergrund ist der kleine Quellbruch bei Stove. Das geplante Ferienhausgebiet nimmt nur einen Teil des Wildtiergeheges ein.



Abbildung 12: Blick vom nordöstlichen Rand auf das Plangebiet. Foto: Stadt Land Fluss 17.09.2013.

Die südwestliche Fläche des Wildgeheges ist, wie auch dem Luftbild erkennbar, weitestgehend frei von Bewuchs und stellt sich als weitgehend offene Sandfläche mit beginnender Sukzession dar. Nördlich findet sich Birkenjungwuchs auf Sand. Von diesem Bereich wird nur ein geringer Teil für die Anlage eines Feldgehölzes beansprucht.



Abbildung 13: Blick vom südwestlichen Rand des Wildgeheges auf das Wildgehege. Foto: Stadt Land Fluss 17.09.2013.



Abbildung 14: Blick auf den Stall mit Gebüsch (Biotop 2, vgl. Abbildung 10) und dem dahinter liegendem Feldgehölz nicht heimischer Arten (Biotop Nr. 3 vgl. Abbildung 10). Foto: Stadt Land Fluss 17.09.2013.



Abbildung 15: Blick auf das Feldgehölz überwiegend nicht heimischer Arten (Biotop 3, vgl. Abbildung 10) und dem dahinter liegenden Gebüsch (Biotop Nr. 5 vgl. Abbildung 10). Foto: Stadt Land Fluss 17.09.2014.

Der Zufahrtsbereich zum geplanten Ferienhausgebiet befindet sich innerorts. Entsprechend sind auch die hier kartierten Biotope ausgeprägt.

Die Bereiche der geplanten Zufahrt an der Mühlenstraße stellen sich als Zierrasen mit Zierpflanzungen dar, die aus Gewöhnlicher Schneebeere (*Symphoricarpos albus*) gebildet wird. Auf der Fläche befindet sich auch eine große, alte Eiche. Diese bleibt erhalten. Die Zierrasenfläche wird nach Norden von einer dichten Koniferenhecke begrenzt. Nördlich schließt sich erneut eine Zierrasenfläche an. Bevor die Wildgehegefläche erreicht wird, folgt erneut eine Siedlungshecke gebildet aus Flieder, Schwarzem Holunder und Forsythie.



Abbildung 16: Blick auf den Zufahrtbereich des Plangebietes mit Zierrasenfläche (Biotop 6, vgl. Abbildung 10), Hecke aus Schneeball (Biotop Nr. 7 vgl. Abbildung 10). und der alten Eiche (Biotop Nr. 8 vgl. Abbildung 10). Foto: Stadt Land Fluss 17.09.2013.



Abbildung 17: Koniferenhecke als Trennung der beiden Zierrasenflächen. Foto: Stadt Land Fluss 17.09.2013.



Abbildung 18: Nördliche Zierrasenfläche im Bereich der Zufahrt. Windgehege schließt sich hinter der Siedlungshecke (Biotop Nr. 5 vgl. Abbildung 10) an. Foto: Stadt Land Fluss 17.09.2013.

Der Parkplatz der Bäckerei ist geschottert. Von hier aus hat man einen Blick auf die nordöstliche Plangebietsgrenze und die angrenzende Bebauung. Die Wohnbebauung ist gekennzeichnet durch eine lockere Einzelhausbebauung mit umgebendem Grün sowie zweigeschossigen Altneubauten. Der westliche Rand der Bebauung wird durch einige Gehölze und lockere Siedlungsheckenabschnitte gebildet. Die Randbegrünung durch die Gehölze befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches und bleibt bestehen.



Abbildung 19: Blick vom Parkplatz der Bäckerei Richtung nordöstliches Plangebiet und dessen Umgebung. Bäume und Hecke sind außerhalb des Plangebietes und haben Bestand. Foto: Stadt Land Fluss 17.09.2013.

2.6.3. *Fauna*

Es ist davon auszugehen, dass eine eingriffsrelevante Betroffenheit des Schutzgutes Tiere durch Umsetzung der Planinhalte infolge der intensiven Flächennutzung in Form eines dicht besetzten Wildgeheges nicht gegeben sein wird. Weitere Ausführungen zur Fauna finden sich im Fachbeitrag Artenschutz.

2.7. Kulturgüter

2.7.1. *Bodendenkmale*

Im äußersten südwestlichen Bereich des Plangebietes ist ein Bodendenkmal bekannt. Dieses wurde in der Planzeichnung kenntlich gemacht. Dieser Bereich bleibt festsetzungsgemäß bebauungsfrei und wird auch nicht von der geplanten Erschließung betroffen sein.

Davon unabhängig gelten für das gesamte Plangebiet die Bestimmungen von § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg unverzüglich über das Auftreten von Bodendenkmalen (z.B. auffällige Verfärbungen im Boden) zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen bietet die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde bzw. das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Dornhof 4/5, 19055 Schwerin.

2.7.2. Baudenkmale

Die Gemeinde hat sich intensiv auf Anregung der Bürger und des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in der frühzeitigen Beteiligung mit den Auswirkungen des Ferienhausgebietes auf die Ortschaft selbst und die Holländerwindmühle als Baudenkmal im speziellen beschäftigt.

Auf der Internet-Seite des Mühlenvereins heißt es: „Die über hundertjährige „alte Dame“ der Windmüllerrei ist ein voll funktionstüchtiges technisches Denkmal, bei der man wirkliche Ingenieurskunst, Handwerk und Tradition hautnah erleben kann.“

Gemäß Stellungnahme Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege vom 08.11.2013 ist die Windmühle als Einzeldenkmal unter der Nummer 1522 in die Denkmalliste des Landkreises Nordwestmecklenburg eingetragen. Weiter heißt es: „Der Standort der Windmühle, die ein Windkraft basierender historischer Wirtschaftsbetrieb ist, ist nicht beliebig. Wesentliche Parameter wie ein ausreichender Abstand zu Objekten, die die Windströmung negativ beeinflussen können (bspw. Häuser und Bäume) waren für den wirtschaftlichen Bestand der Windmühle ausschlaggebend und existenziell. Die Stover Windmühle spiegelt diese Parameter wider. Sie steht leicht erhöht und frei südwestlich vor der Ortschaft Stove. Wegenetz, Lage in der umgebenden Landschaft und ausreichender Abstand zur örtlichen Bebauung, sind funktionaler Bezugsraum und Wirkraum der Mühle (...)“.

Die Windmühle Stove befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Stove. Der Mühlenberg erhebt sich bis auf eine Höhe von 31 m und fällt dann zunächst recht gleichmäßig bis auf 22,5 m ab. Anschließend fällt das Gelände in Richtung Nordwesten gleichmäßig bis auf 10 m über NN ab, während es in Richtung Ostnordost wieder langsam bis zum Blocksberg mit 35 m ansteigt.

Die vorhandene Bebauung der Ortschaft Stove schließt im Nordosten an den Mühlenberg an, ist jedoch durch Grünstrukturen und einen Geländesprung gut sichtbar. Die nordwestlichen Ausläufer der Ortsbebauung sind vom Mühlenberg aus gut sichtbar.



Abbildung 20: Die nordwestliche Ortsbebauung von Stove ist gut vom Mühlenberg aus sichtbar. Foto: STADT LAND FLUSS 17.09.2013.



Abbildung 21: Die unmittelbar an den Mühlenberg angrenzende Ortsbebauung ist durch einen Geländesprung und Gehölzstrukturen sichtbar verdeckt. Foto: STADT LAND FLUSS 17.09.2013.

Das Gelände um den Mühlenberg ist weiträumig einsehbar und wird dann durch vorhandene Gehölzstrukturen sichtbar verdeckt. An der Landesstraße befinden sich Bäume und entlang des Verbindungsweges Stove – Weißes Haus (Ostsee) eine Hecke mit Überhöltern.

Der Verbindungsweg von Stove zum Weißen Haus (Ostsee) ist einer der wenigen Wege im näheren Umfeld der Windmühle mit grundsätzlich direkter Sichtbeziehung zur Mühle bzw. zum Plangebiet. Südseitig des Weges befindet sich jedoch eine Hecke, die den Blick auf den Mühlenberg und das Plangebiet vollständig abschirmt.



Abbildung 22: Die Hecke entlang des Verbindungsweges zum Weißen Haus schirmt den Mühlenberg vollständig für den Betrachter ab. Foto: STADT LAND FLUSS 21.02.2014.

Zur Wahrnehmung der betreffenden Sichtachse müsste die Hecke nach Süden durchquert werden, um den freien Blick auf den Mühlenberg und Stove zu haben. Eine entsprechende Heckenlücke existiert jedoch lediglich an einer Stelle in Form einer Ackerzufahrt. Nur hier eröffnet sich aus einer Entfernung von etwa 750 m ein freier Blick auf den Mühlenberg und die Windmühle (vgl. Abbildung 23). Es besteht für Radfahrer und Wanderer jedoch kaum ein Anlass, diese Heckenlücke/Ackerauffahrt für das bewusste Landschaftserlebnis zu nutzen.



Abbildung 23: Blick auf dem Mühlenberg aus Richtung Norden. (Fotostandort: südlich der Hecke am Verbindungsweg Stove-Weißes Haus). Foto: STADT LAND FLUSS 21.02.2014.

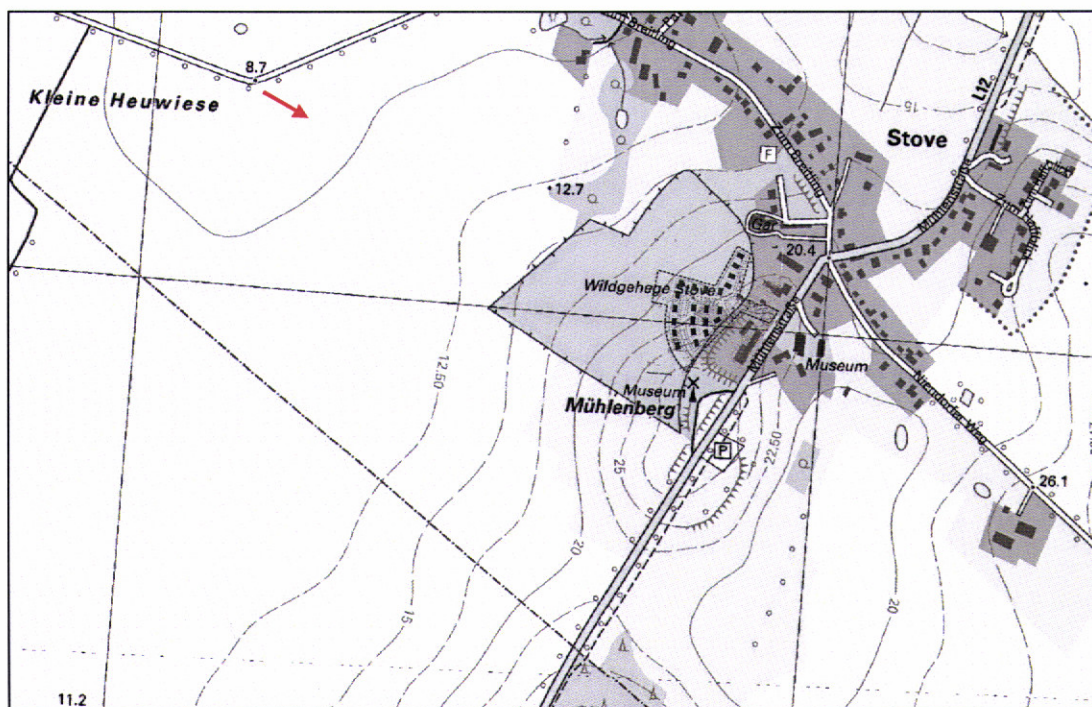


Abbildung 24: Kennzeichnung des in Abb. 23 verwendeten Fotostandes mit Blickrichtung zum Mühlenberg und Vorhabenstandort. Kartengrundlage: Topografische Karte www.umweltkarten-mv.regierung.de

Die geplante Ferienhaussiedlung ist nördlich angrenzend an die vorhandene Ortsbebauung geplant.

Aus Norden auf den Mühlenberg blickend, ordnen sich die Ferienhäuser seitlich neben den Mühlenberg und der Windmühle selbst ein (vgl. Abbildung 25). Außerdem sind die Ferienhäuser tiefer gelegen. Die Ferienhäuser selbst weisen eine maximale Firsthöhe von 9,6 m auf (nur bei Häusern mit Reetdach, ansonsten nur 7,5 m) und liegen zudem 5 bis 10 m tiefer als die etwa 15 m große Windmühle (vgl. Höhenlinien Abbildung 24).



Abbildung 25: Blick auf dem Mühlenberg aus Richtung Norden. Der Bereich der geplanten Ferienhäuser ist rot markiert. Foto: STADT LAND FLUSS 21.02.2014.

Von der Straße aus Richtung Osten auf den Mühlenberg blickend, werden die geplanten Ferienhäuser nicht sichtbar sein. Gleiches gilt für den Blick der ankommenden Besucher aus Richtung Parkplatz (Süden).



Abbildung 26: links: Blick auf dem Mühlenberg aus Richtung Osten. Foto: STADT LAND FLUSS 17.09.2013. rechts: Blick auf den Mühlenberg aus Richtung Süden. Foto: STADT LAND FLUSS 21.02.2014.

Nähert man sich dem Baudenkmal aus Westen, wird der Blick des Betrachters auf die Windmühle gelenkt. Deren erhöhte Lage lässt die Grünstrukturen, die vorhandene Bebauung und später auch die geplante Bebauung, die aus dieser Perspektive nur minimal sichtbar sein wird, in den Hintergrund rücken (vgl. Abbildung 27).



Abbildung 27: Blick aus Richtung Westen. In dieser Perspektive sind die Windmühle sowie die vorhandene Bebauung sichtbar. Die geplanten Ferienhäuser könnten links neben der Windmühle mit dem Firstbereich sichtbar sein. Foto: STADT LAND FLUSS 21.02.2014.

Die Überlagerung von B.-Plan-Entwurf und Luftbild ermöglicht es anhand der Zaunpfosten eine genaue Einordnung der Ferienhausbebauung in ein Foto vorzunehmen.



Abbildung 28: Überlagerung Luftbild mit B.-Plan Entwurf. Kartengrundlage Luftbild; www.umweltkarten-mv.de.

Abbildung 29 verdeutlicht die Ausdehnung der Ferienhaussiedlung im Bereich nordöstlich der Windmühle. Ebenfalls andeutungsweise dargestellt ist die gemäß Festsetzung vorgesehene Anpflanzung eines Feldgehölzes im zur Windmühle dichtesten Teil des Geltungsbereiches.

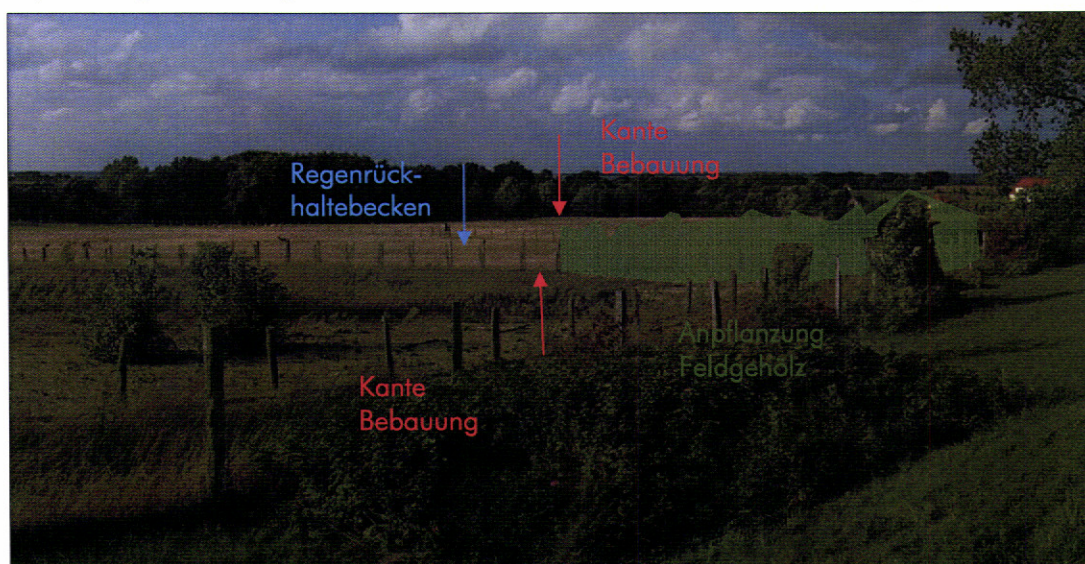


Abbildung 29: Blick vom Mühlenberg in Richtung Nordosten. Grüne Fläche = Anpflanzgebot Feldgehölz. Rote Pfeile = maximale Ausdehnung der geplanten Ferienhäuser. Blauer Pfeil = Lage des Regenrückhaltebeckens. Foto: STADT LAND FLUSS 17.09.2013.

Betrachtet man den gesamten Panoramablick ausgehend vom Windmühlenberg, so wird sich durch Umsetzung des Vorhabens nur im äußersten nordöstlichen Randbereich eine Veränderung ergeben.



Abbildung 30: 180° Blick vom Mühlenberg. Der rote Doppelpfeil markiert die Ausdehnung des Vorhabens aus dieser Perspektive. Foto: STADT LAND FLUSS 17.09.2013.

Diese Veränderung betrifft jedoch nur einen geringen Teil des gesamten Sichtbereiches vom Mühlenberg (vgl. Abb. 30 und 31). Zudem sind auch in dem von Veränderung betroffenen Bereich bereits Wohnhäuser und Ortsbebauung sowie ein Strommast vorhanden. Die Veränderung besteht somit innerhalb dieses Sichtbereiches in der optischen Verdichtung dieser Bebauung und dem „Heranrücken“ an das Baudenkmal.

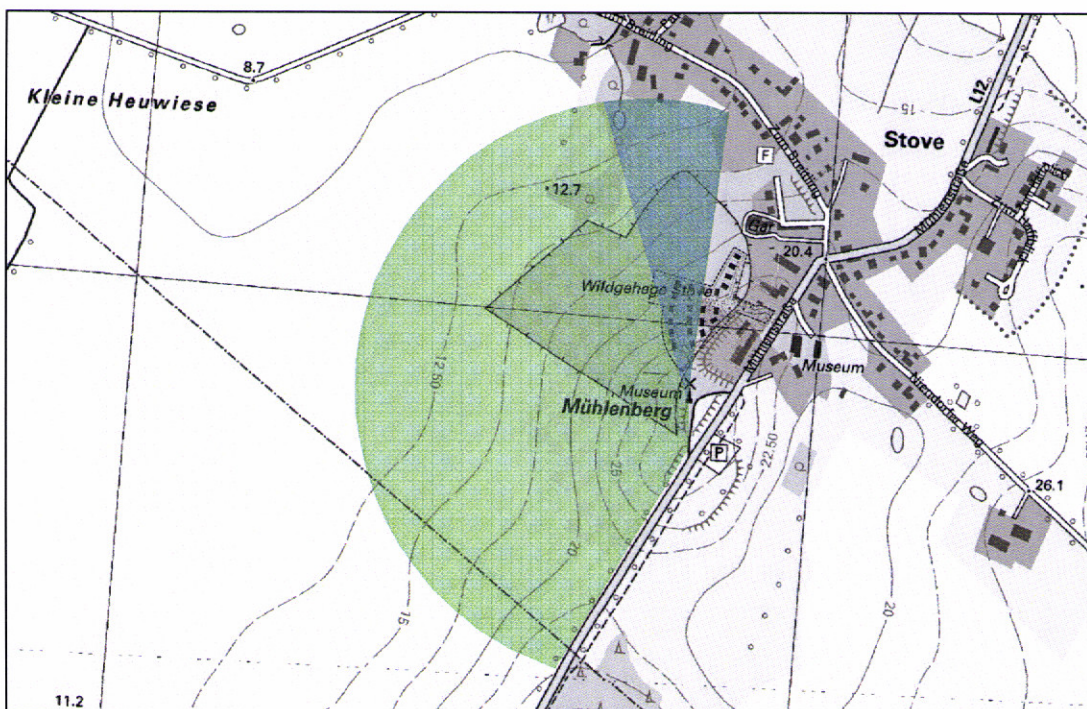


Abbildung 31: Grün = weiterhin komplett unbeeinflusstes Sichtfeld um die Windmühle, blau = Einflussbereich der Ferienhäuser. Kartengrundlage: Topografische Karte/Verschnitt B.-Plan Entwurf.

Der in der Stellungnahme des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege als ausschlaggebend für den Standort angegebene Anströmungsbereich aus westlichen Richtungen bleibt auch nach Umsetzung des Vorhabens bebauungsfrei.

Die Einheit aus Mühlenberg und Mühle sowie deren Einbindung in die kulturhistorische Landschaft bleiben erhalten. Die Umsetzung der Planinhalte führt zu Beeinträchtigungen in der weiteren Umgebung des Baudenkmals, die jedoch die Erheblichkeitsschwelle nicht überschreiten.

Auf Grundlage der Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung bezüglich der denkmalpflegerischen Aspekte wurde eine vertiefende Überprüfung der B.-Plan Inhalte vorgenommen. Es wurde eine Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahme eingeplant, die vorsieht, diejenigen Flächen im Geltungsbereich, welche unmittelbar an den Mühlenberg grenzen, von einer Bebauung auszusparen und stattdessen ein Pflanzgebot vorzusehen. Damit wird zum einen der Abstand der Ferienhäuser zum Baudenkmal selbst vergrößert, zum

anderen sorgt die Anpflanzung eines Feldgehölzes zusätzlich für eine naturnahe Barriere zw. Mühlenberg und Sondergebiet. Im Zuge dessen wurde zudem die Erschließung des Plangebietes aus dem Bereich des Mühlenberges heraus gerückt.

3. Wirkung des Vorhabens auf die Umwelt

3.1. Umweltentwicklung ohne Realisierung des Vorhabens

Es ist damit zu rechnen, dass ohne Umsetzung der Planinhalte die bereits vorhandene Nutzung als Wildgehege auch weiterhin bestünde. Die Neben- und Stallgebäude blieben als solche ebenfalls bestehen und würden als Unterstand o.ä. genutzt. Die Nutzungsintensität des Plangebietes bliebe geringer als bei Umsetzung der Planinhalte. Es ist jedoch keinesfalls davon auszugehen, dass die Nutzung des Geländes vollständig aufgegeben würde, d.h. ein naturnäherer, störungsärmerer Zustand erreicht werden könnte.

3.2. Umweltentwicklung bei Realisierung des Vorhabens

3.2.1. *Erschließung*

Die Zufahrt zum geplanten Ferienhausgebiet ausgehend von der Mühlenstraße. Diese Zufahrtsstraße mündet in einen Verkehrskreis, von dem aus 3 Stichstraßen zur Erschließung des Ferienhausgebietes abgehen. Die nördliche Erschließung wird als Sackgasse ausgeführt, die östliche und südliche Straße bilden einen Ring. Für die geplanten 22 Ferienhäuser werden straßenparallel und auf den Ferienhausgrundstücken Stellplätze angelegt. Eine Stellfläche befindet sich am Eingangsbereich.

3.2.2. *Baubedingte Wirkungen*

Baubedingt kommt es im direkten Umfeld der vorhandenen östlichen Wohnbebauung zu Beeinträchtigungen durch Baufahrzeuge, Baulärm etc. Infolge des anthropogen stark genutzten Umfeldes sind diese Beeinträchtigungen jedoch unerheblich, zumal sie auch nur temporär wirken.

3.2.3. *Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen*

Die anlage- und betriebsbedingten Wirkungen des geplanten Vorhabens entsprechen einer siedlungsrandtypischen Erholungsnutzung. Die neuen Bauflächen lassen Eingriffe in den Biotoptyp PER „Artenarmer Zierrasen“, PHW, BFY und BLY „Siedlungshecke, Feldgehölz und Gebüsch aus vorwiegend nicht heimischen Arten“, sowie PTT „Wildgehege“ erwarten. Die insbesondere durch Versiegelung entstehenden Beeinträchtigungen sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die bilanziert und kompensiert werden müssen.

Die Frequentierung des Plangebietes durch den Menschen (betriebsbedingte Wirkungen) wird sich erhöhen, bleibt jedoch im Hinblick auf umgebende Biotope und Habitate in einem verträglichen Rahmen. Zwar ist die Art der Flächennutzung zukünftig eine andere, aber der Umfang der für die Eingriffsregelung maßgeblichen Störungen auf die Umgebung wird sich im Vergleich zum Ausgangszustand (Wildgehege, vom Menschen nicht nur halbjährlich frequentiert) nicht erhöhen.

3.2.4. *Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen*

Folgende Gesichtspunkte zielen auf die Vermeidung eines Eingriffs bzw. Verbesserung des Status Quo:

- Die Festlegung der geringen GRZ von 0,4 garantiert eine lockere Bebauung innerhalb der Sondergebiete.
- Vorhandenen Gehölze und Grünstrukturen werden weitestgehend erhalten.
- Es werden weitere Bereiche für die Neuanlage von Pflanzungen ausgewiesen.

- Im Vergleich zum Vorentwurf wurde die Anzahl möglicher Ferienhäuser von 23 auf 21 reduziert. Die Reduzierung erfolgt auch zugunsten der Minimierung der Auswirkungen auf das Baudenkmal „Mühle Stove“. Der Abstand zwischen geplanter Bebauung und Denkmal erhöht sich. Es wird zusätzlich ein Feldgehölz angelegt.

3.3. Verbleibende, erhebliche Beeinträchtigungen pro Schutzgut

Wie den Ausführungen oben zu entnehmen ist, ergeben sich aus verbal-argumentativer Sicht in Anbetracht des geringen Umfangs des Bauvorhaben keine bzw. nur geringe vorhabenbezogene, erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt bzw. von Natur und Landschaft. Diese gehen im Wesentlichen von Versiegelungen des Bodens aus und betreffen das Schutzgut Pflanzen.

Dieser Sachverhalt wird nachfolgend unter Heranziehung der Methodik „Hinweise zur Eingriffsregelung in M-V“ (HZE M-V) untermauert.

3.4. Ermittlung der planbezogenen Wirkungen gem. Eingriffsregelung

Die vorgenannte Methodik verfolgt den biotopbezogenen Ansatz bei der Ermittlung von Eingriffen. Ausschlaggebend ist dabei die anteilige Größe der jeweils betroffenen Biotoptypen. Deren ökologische Wertigkeit fließt in die Bewertung der Intensität des Eingriffs und die Bemessung des daraus resultierenden Kompensationsbedarfs ein.

Abbildung 32 verdeutlicht auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans die Bereiche, in die durch bauliche Veränderungen ein Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt. Zum einen sind das die von den geplanten Ferienhäusern eingenommenen Bereiche, zum anderen Bereiche für die Erschließung und die Stellplätze. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 12.525 m². Auf die Verkehrsfläche incl. Stellplätzen sowie Fuß- und Radwegen entfallen 2.077 m² des Plangebietes. Die Fläche für das Sondergebiet Ferienhaus, innerhalb der Baulinien, auf der eine Bebauung stattfinden kann, hat eine Größe von insgesamt 7.866 m² und setzt sich aus 3 Baufeldern zusammen. Die GRZ für die Baufelder beträgt 0,4. Laut Baunutzungsverordnung § 19 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden. Um diese zulässige Überschreitung der GRZ von 0,4 zu berücksichtigen, können damit in der Summe maximal 60% der Baufläche und damit 4.720 m² im Plangebiet bebaut werden. Die verbleibenden Bereiche der Baufelder werden im Zuge der Umsetzung des Vorhabens zumindest in Zierrasen umgewandelt, womit kein ökologischer Wertverlust im Vergleich zum Ausgangszustand Wildgehege stattfindet.

Auf Grünflächen (Grundstücke und sonstige) sowie Verkehrsgrün entfallen 5.728 m².



Abbildung 32: Darstellung der Biotoptypen im Eingriffsbereich. 1= PTT; 2= BLY; 3=BFY; 4=vorhandenes Gebäude; 5 und 7= PHW; 6=PGZ; Rote Schraffur: Eingriffsbereiche.

Der in Abbildung 32 rot schraffierte Bereich stellt die Fläche dar, in der mit Eingriffen und Versiegelungen durch das Vorhaben zu rechnen ist.

Die in Anlage 9, Tabelle 2 HZE M-V pro Biotoptyp aufgeführten Wertstufen RF (Regenerationsfähigkeit) und RL (Rote Liste der Biotoptypen der BRD) fließen in die Ermittlung des Kompensationserfordernisses ein. Die Zuordnung von Werteinstufung (Wert RF oder RL) und Kompensationserfordernis ist mithilfe von Anlage 10, Tab. 2 HZE-MV (siehe nachfolgende Tabelle) möglich. Es wurde jeweils der obere Wert der angegebenen Spanne weiterverwendet.

Werteinstufung	Kompensationserfordernis (Kompensationswertzahl)	Bemerkungen
0 ¹	0 - 0,9 fach	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	Bei der Werteinstufung 1, 2, 3 oder 4 sind Kompensationserfordernisse in ganzen oder halben Zahlen zu ermitteln
2	2 - 3,5 fach	Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2).
3	4 - 7,5 fach	
4	≥ 8 fach	

Tabelle 1: Zusammenhang zwischen Werteinstufung und Kompensationserfordernis gemäß Anlage 10, Tabelle 2 HZE M-V. Quelle: HZE M-V 1999, unverändert.

Auf die Einteilung der Bebauungsfläche in mehrere Wirkzonen wird aufgrund der in Bezug auf die Schutzgüter räumlich eng begrenzten Wirkung des Vorhabens verzichtet.

Eingriff	Biotop- typ	Rote Liste	Regenerations- fähigkeit	Flächengröße in m ²	Kompensations- wertspanne	Kompensations- wertfaktor
Wildgehege	PTT	-	-	5.977	0 - 0,9	0,9
Siedlungshecke aus nicht heimischen Arten	PHW	-	-	134	0 - 0,9	0,9
artenarmer Zierrasen	PER	-	1	307	1 - 1,5	1,5
Gebüsch aus nicht heimischen Arten	BLY	1	-	138	1 - 1,5	1,5
Feldgehölz aus nicht heimischen Arten	BFY	1	-	134	1 - 1,5	1,5
Stallgebäude	ODS	-	-	107	0 - 0,9	0

Tabelle 2: Zuordnung des Kompensationswertfaktors zu den Biotoptypen.

Eingriff	Biotop- typ	Flächengröße in m ²	Kompensations- wertfaktor	Zuschlag Versiegelung	Kompensations- flächenäquivalent in m ²
Wildgehege	PTT	5.977	0,9	0,5	8.368
Siedlungshecke aus nicht heimischen Arten	PHW	134	0,9	0,5	188
artenarmer Zierrasen	PER	307	1,5	0,5	614
Gebüsch aus nicht heimischen Arten	BLY	138	1,5	0,5	276
Feldgehölz aus nicht heimischen Arten	BFY	134	1,5	0,5	268
Stallgebäude	ODS	107	0	0,5	54
Gesamtfläche Eingriff:		6.797	Gesamt FÄQ in m²:		9.767

Tabelle 3: Ermittlung des Kompensationsbedarfes .

Für die Umsetzung des im Bebauungsplan dargestellten Vorhabens ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 9.767 m².

3.5. Kompensationsmaßnahme Pflanzungen im Geltungsbereich

Gehölzpflanzungen

Als gestalterische Maßnahme mit Kompensationswirkung sind auf dem Plangebiet Anpflanzungen vorzunehmen. Dafür stehen 722 m² zur Verfügung. Diese sollen als Gebüsch aus heimischen Arten bepflanzt werden. Die Maßnahme ist innerhalb des Geltungsbereiches lokalisiert und dort dementsprechend festgesetzt.

Gem. Anlage 11, Punkt I.-4. ergibt sich für die Maßnahme die Wertstufe 2. Aufgrund der Lage der Maßnahme im Plangebiet wird aus der sich laut Tab. 1 ergebenden Spanne von 2 – 3,5 als Kompensationswertzahl der Wert 2,5 gewählt.

Folgende Gehölzarten, –qualitäten und –anteile sind zu verwenden:

Sträucher, Qualität 60/100, 2x verpflanzt, Wurzelware

- Schlehe (*Prunus spinosa*) 20 %
- Ein-/Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus spec.*) 10 %
- Strauchhasel (*Corylus avellana*) 15 %
- Hundsrose (*Rosa canina*) 10 %
- Brombeere (*Rubus fruticosus*) 5 %
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) 5 %
- Feldahorn (*Acer campestre*) 10 %
- Weißbuche (*Carpinus betulus*) 10 %

Heister, Qualität 150/200, 2x verpflanzt, Wurzelware

- Wildapfel (*Malus sylvestris*) 5 %
- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*) 5 %
- Stieleiche (*Quercus robur*) 5 %

Zusätzlich zu gewährleisten ist:

- Durchführung bodenverbessernder Maßnahmen
- Vermeidung von Pflanzungen im Frühjahr und Sommer, d.h. die Maßnahme ist zur Gewährleistung des Anwachsens und zur Vermeidung von Trockenheitsschäden und -ausfällen unbedingt als Herbstpflanzung durchzuführen
- 3-jährige Gewährleistungspflege

Aus der Maßnahme ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von (FÄQ= 722 m² x 2,5 =) 1805 m².

Der restliche Kompensationsbedarf von 7.962 m² wird, wie nachfolgend erläutert, durch Aufwertung einer an den Geltungsbereich angrenzenden Teilfläche gedeckt.

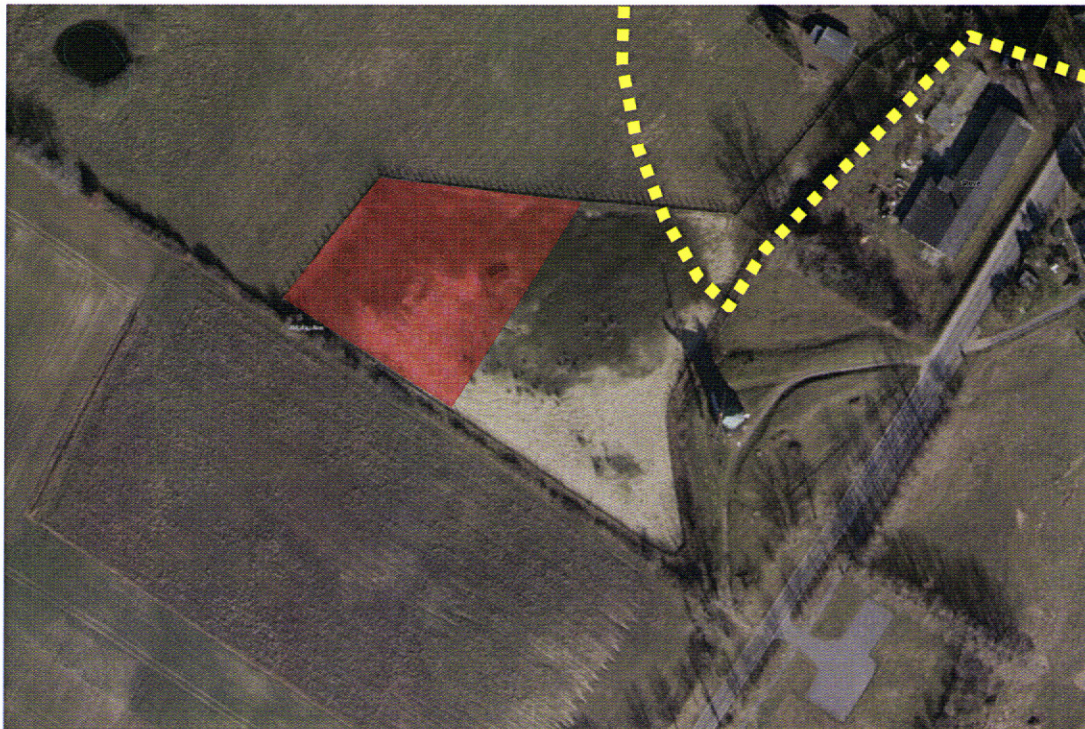
Anlage einer Streuobstwiese

Abbildung 33: Lage der 4.000 m² großen Kompensationsfläche (rot) südwestlich des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 10 (gelb gestrichelte Linie). Luftbild: Kartenportal Umwelt M-V 2015.

Abb. 33 zeigt die Lage der geplanten Kompensationsfläche innerhalb des Flurstückes 10/10, Flur 1, Gemarkung Stove südwestlich des B-Plan-Geltungsbereiches. Innerhalb der Fläche ist die Anlage einer Streuobstwiese geplant. Die Pflanzqualität wird mit STU 10/12, Hochstamm angegeben. Um dem landestypischen Streuobstwiesencharakter gerechter zu werden und eine freie Entwicklung der Baumkronen zu gewährleisten, beträgt der Pflanzverband 10 m x 15 m. Die Bäume sind per Dreibock zu sichern; aufgrund der Lage innerhalb eines hoch eingezäunten ehemaligen Wildgeheges ist ein zusätzlicher Schutz vor Wildverbiss nicht notwendig. Die Lage der zukünftigen Streuobstwiese wurde bewusst so gewählt, dass auch langfristig eine freie Sicht nach Westen und Norden ausgehend von der exponiert stehenden Mühle gewährleistet ist. Die Endhöhe der Obstbäume beträgt max. ca. 10 m, so dass über diese auch noch in Jahrzehnten hinweg in Richtung Wismarbucht geschaut werden kann.

Die Pflege der Grünfläche innerhalb der Streuobstwiese erfolgt durch Mahd. Die Verwendung von Pestiziden und Düngern innerhalb der Fläche ist zu unterlassen. Hiervon ausgenommen (hinsichtlich der Düngung) ist die Vorbereitung der Pflanzlöcher für die Obstbäume.

Es sind 2 Greifvogelkrücken aus unbehandeltem Holz am Nordrand der Fläche zu installieren, deren Ansitz > 1 m über der Spitze der Leittriebe anzubringen ist. Die Pflanzung ist im Herbst unter Durchführung von Bodenverbesserungsmaßnahmen durchzuführen. Pflanzausfälle sind während der 3-jährigen Gewährleistungspflege durch Nachpflanzungen gleicher Anzahl, Art und Qualität zu ersetzen.

Die Anlage einer Streuobstwiese ist dem Maßnahmentyp I.-2. „Anlage parkartiger Grünflächen mit heimischen Arten und extensiver Nutzung“ gem. HZE M-V 1999 zuzuordnen. Sie weist den Wertfaktor 2 auf. Die sich daraus ergebende Wertspanne reicht von 2,0 bis 3,5. Es wird der untere Wert verwendet, da wertsteigernde Merkmale fehlen.

Unter Anwendung der HZE MV ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von $4.000 \text{ m}^2 \times \text{KWZ } 2,0 \times \text{LF } 1,0 = \underline{8.000 \text{ m}^2 \text{ FÄQ}}$.

Die reinen Herstellungskosten (d.h. ohne Flächensicherung) werden einschl. Dreibocksicherung und Pflege auf ca. 8.000 Euro geschätzt.

4. Zusammenfassung und Eingriffsbilanz

Die geplante Realisierung der Planinhalte des B-Plans Nr. 10 der Gemeinde Boiensdorf generiert unter Anwendung der Methodik HZE M-V auf Grundlage der festgesetzten Grundflächenzahl einen kompensationspflichtigen Eingriff durch Teilverlust verschiedener Biotoptypen (überwiegend PTT „Wildgehege“).

Der daraus resultierende Kompensationsbedarf beträgt $9.767 \text{ m}^2 \text{ FÄQ}$.

Zur Kompensation des Eingriffs ist die Anlage von Gebüsch aus heimischen Arten im Geltungsbereich sowie die Anlage einer Streuobstwiese außerhalb des Geltungsbereiches, jedoch innerhalb des vom Planvorhaben betroffenen Flurstücks vorgesehen.

Der Wert der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen ($1.805 \text{ m}^2 + 8.000 \text{ m}^2 \text{ FÄQ}$) decken somit den rechnerisch ermittelten Kompensationsbedarf ($9.767 \text{ m}^2 \text{ FÄQ}$). Deren Realisierung führt im Sinne der HZE M-V zu einer Vollkompensation des Eingriffs.

5. Quellenangabe

Bundesamt für Naturschutz (2000): Wiederherstellungsmöglichkeiten von Bodenfunktionen im Rahmen der Eingriffsregelung, Heft 31, Bonn Bad Godesberg.

Fischer-Hüftle, Peter (1997): Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft aus der Sicht eines Juristen; in Natur und Landschaft, Heft 5/97, S. 239 ff.; Kohlhammer Stuttgart.

Geologisches Landesamt M-V (1994): Geologische Übersichtskarten M-V; Schwerin.

Köppel, J./ Feickert, U./ Spandau, L./ Straßer, H. (1998): Praxis der Eingriffsregelung, Verlag Eugen Ulmer Stuttgart.

Landesvermessungsamt MV: Div. topographische Karten, Maßstäbe 1:10.000, 1:25.000, 1:100.000.

LUNG M-V (1999): Hinweise zur Eingriffsregelung M-V, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999 / Heft 3, einzelne Korrekturen 2001-

LUNG M-V (2013/2014/2015): Kartenportal Umwelt M-V, www.umweltkarten.mv-regierung.de-

LUNG M-V (2013): Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände, überarbeitete Fassung.

Umweltministerium M-V (2007): Baumschutzkompensationserlass vom 15.10.2007.