



Umweltbericht

zum Bebauungsplan Nr. 18 „Ferienhausgebiet Bodensfelde“

Anlage zur Begründung

Fuhlendorf, den

Groth
Bürgermeister

Umweltbericht

zum

Bebauungsplan Nr. 18 "Ferienhausgebiet Bodensfelde" der Gemeinde Fuhlendorf

Anlage zur Begründung

Auftraggeber:

Gemeinde Fuhlendorf

vertreten durch Herrn Bürgermeister Groth

Amt Barth - Bauamt

Am Teergang 2

18356 Barth

Auftragnehmer:

wagner Planungsgesellschaft

Doberaner Str. 7

18057 Rostock

Projektbearbeiter: Dipl.-Ing. Ines Fiddecke

Rostock, den 22.05.2015

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	4
1.1.1	Anlass	4
1.1.2	Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes	4
1.1.3	Kurzbeschreibung des Vorhabens und der Festsetzungen.....	5
1.2	Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachpläne festgelegten Ziele des Umweltschutzes	5
1.2.1	Gesetze.....	5
1.2.2	Übergeordnete Planvorgaben.....	6
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	7
2.1	Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	7
2.1.1	Schutzgut Mensch, Erholung.....	7
2.1.2	Schutzgut Wasser	8
2.1.3	Schutzgut Boden	8
2.1.4	Schutzgut Klima / Luft	9
2.1.5	Schutzgut Landschaftsbild.....	9
2.1.6	Schutzgut Flora	10
2.1.7	Schutzgut Fauna	14
2.1.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	15
2.1.9	Wechselwirkungen	15
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	15
2.2.1	Umweltentwicklung ohne Realisierung des Vorhabens (Nullvariante).....	15
2.2.2	Umweltentwicklung bei Realisierung des Vorhabens.....	15
2.3	geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	16
2.3.1	Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen	16
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	17
3.	Eingriffsbilanzierung	17
3.1	Ermittlung des Eingriffes / Kompensationserfordernisses	17
3.2	Ableitung der Kompensationsmaßnahmen	20
3.3	Hinweise auf Schwierigkeiten	22
3.4	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	22
3.5	Allgemein verständliche Zusammenfassung	23

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

1.1.1 Anlass

Die Gemeinde Fuhlendorf strebt die Nachnutzung der Fläche des ehemaligen Ferienlagers am östlichen Ortsrand des Ortsteils Bodstedt zum Zwecke der Errichtung von Ferienhäusern an. Der geplanten Nutzung entsprechend wird das Baugebiet als Sondergebiet, das der Erholung dient, nach § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ferienhäuser“ festgesetzt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung obligatorischer Bestandteil eines Bauleitplanverfahrens. Im Rahmen der Umweltprüfung wird untersucht, welche Auswirkungen die Umsetzung des Vorhabens auf die Schutzgüter (Mensch, Wasser, Boden, Klima/Luft, Landschaftsbild, Flora/Fauna, Kultur- und Sachgüter) haben kann und ob diese zu erheblichen Beeinträchtigungen führen können.

1.1.2 Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 „Ferienhausgebiet Bodensfelde“ liegt am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Bodstedt der Gemeinde Fuhlendorf (Abbildung 1). Er wird begrenzt

- im Nordosten durch Landwirtschaftsflächen/Feldflur,
- im Südostendurch eine Zufahrt zum Acker bzw. durch das Ferienlager Danckwardtstraße 73,
- im Südwesten durch die südwestliche Begrenzung der Danckwardtstraße und
- im Nordwesten durch die nordwestliche Begrenzung der Straße „Am Pruchtener Weg“.



Abbildung 1: Plangebiet im Kontext zur Bebauung Bodstedt (GeoPortal MV 2014)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 18 umfasst die Flurstücke 186 (tlw.), 187/4 (tlw.), 188/82-203, 322 und 323 der Flur 2 der Gemarkung Bodstedt. Er schließt eine ca. 1,85 ha große Fläche ein.

1.1.3 Kurzbeschreibung des Vorhabens und der Festsetzungen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die Nachnutzung des ehemaligen Ferienlagers als Sondergebiet gem. § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ferienhäuser“ planungsrechtlich vorbereitet.

Geplant ist die Gebäude des ehemaligen Ferienlagers abzureißen und an dieser Stelle 21 Ferienhäuser zu errichten. Zur Sicherstellung einer hinreichenden verkehrlichen Erschließung der Ferienhäuser ist die Anlage einer ca. 6 m breiten Anliegerstraße, im Einrichtungsverkehr, von der Danckwardtstraße aus geplant.

Das Parken der Feriengäste bzw. Ferienhausbesitzer erfolgt auf den privaten Grundstücken. Bis zu drei zusätzliche öffentliche Stellplätze werden als Längsparkstellen entlang der Planstraße A vorgehalten.

Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet wird durch die Festsetzung einer GRZ von 0,23 bestimmt. Außerdem werden Festsetzungen zu der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (FH 1 ausschließlich ein Vollgeschosse; FH 2 ein oder zwei Vollgeschosse) sowie zur maximalen Firsthöhe der baulichen Anlagen (bezogen auf HN) vorgenommen.

Die festgesetzte Bebauung mit Einzelhäusern dient der angestrebten wenig verdichteten Bauweise sowie der Einfügung in das Landschaftsbild.

1.2 Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachpläne festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Die nachfolgenden Ausführungen zu den gesetzlichen Rahmenbedingungen nehmen Bezug auf die naturschutzfachlich relevanten Gesetze und übergeordnete Programme und Rahmenpläne des Landes Mecklenburg-Vorpommerns bzw. der Planungsregion Vorpommern. Ergänzt werden diese Aussagen durch Vorgaben des Flächennutzungsplans (2001) der Gemeinde Fuhlendorf.

1.2.1 Gesetze

Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (kurz: Vogelschutz-Richtlinie)

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen" (kurz: Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie = FFH-RL)

Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege – amtliche Fassung vom 29. Juli 2009 - veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2009 Teil I Nr. 51, ausgegeben am 6. August 2009 m.W.z. 1.3.2010.

Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG in der Fassung vom 17.3.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 9.12.2004

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 18. Mai 2011 (BGBl. I S. 892)

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V, vom 23.02.2010, §§ 1, 3, 5 geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVObI. M-V S. 383, 395).

1.2.2 Übergeordnete Planvorgaben

Landesraumentwicklungsprogramm (2005)

Das Landesraumentwicklungsprogramm weist für den Geltungsbereich sowie dessen näherer Umgebung keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege aus. Teile der Gemeinde Fuhlendorf, das Plangebiet inbegriffen, gehören zum Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaft“.

Gutachtliches Landschaftsprogramm (2003)

Das Gutachtliche Landschaftsprogramm weist für den Geltungsbereich keine expliziten naturschutzfachlich relevanten Ziele aus. Das Plangebiet wird weder als Bereich mit herausragender noch mit besonderer Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen dargestellt. Bestandteil des europäischen bzw. landesweiten Biotopverbundes oder des Netz Natura 2000-Gebiete ist das Plangebiet nicht. Zudem stellt es keinen Kernbereich landschaftlicher Freiräume dar.

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan (2009)

Auch der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan weist für den Geltungsbereich keine expliziten naturschutzfachlich relevanten Ziele aus.

Internationale Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 „Ferienhausgebiet Bodensfelde“ schließt keine Flächen eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes ein.

Das FFH-Gebiet DE 1542-302 „Recknitz-Ästuar und Halbinsel Zingst“ grenzt ca. 0,5 km nordwestlich an den Geltungsbereich. Deckungsgleich verläuft die Grenze des Europäischen Vogelschutzgebietes DE 1542-401 „Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund“. Horststandorte als Teil der SPA befinden sich nicht in der (un)mittelbaren Nähe des Plangebietes.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele der internationalen Schutzgebiete durch die Umsetzung der Planinhalte ist aufgrund der Entfernung und der bestehenden Vorbelastungen im Plangebiet auszuschließen. Mit der Umsetzung geht keine grundsätzlich neue Nutzung einher. Eine Ferienwohnnutzung besteht bereits am Standort.

Nationale Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb nationaler Schutzgebietskategorien wie Nationalpark, Naturpark, Biosphärenreservat, Naturschutzgebiet, gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile oder Flächennaturdenkmale. Allerdings liegt das Plangebiet innerhalb der Grenzen des großflächigen Landschaftsschutzgebietes „Boddenlandschaft“.

Der Geltungsbereich ist, da nicht Bestandteil des Innenbereichs nach § 34 BauGB, automatisch dem großflächigem Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“ zugehörig. Nach § 5 Schutzgebietsverordnung ist eine Überplanung einzelner Teilbereiche möglich, diese bedarf allerdings der Gestattung seitens der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen.

Mit dem Bescheid Az.: 44.30-2015-045-Ef, datiert auf den 27.02.2015 wurde die Ausnahmegenehmigung von den verbotenen Handlungen gem. § 5 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Boddenlandschaft“ erteilt.

Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope

Es befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope innerhalb des Geltungsbereichs. Weder in der Bio- und Geotopkartierung des LUNG noch im Flächennutzungsplan der Gemeinde Fuhlendorf ist das Vorkommen gesetzlich geschützter Geo- oder Biotope im Plangebiet bzw. dessen unmittelbarer Umgebung verzeichnet. Diese Einschätzung wurde im Zuge der Bestandserfassungen bestätigt.

Gesetzlich geschützter Baumbestand

Der Baumbestand im Plangebiet unterliegt aufgrund seiner Lage außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile bis zum Erreichen der Rechtskraft dem gesetzlichen Schutz des § 18 NatSchAG M-V. Demnach sind Bäume ab einem Stammumfang von 1 m, gemessen in 1,30 m Höhe, gesetzlich geschützt. Für etwaige Fällungen ist ein Antrag bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen und Ersatzpflanzungen nach Maßgabe der Anlage 1 des Baumschutzkompensationserlasses (2001) zu leisten.

Für die im Vorfeld des Bauleitverfahrens gefälltten Bäume wurde im Zuge eines Ortstermins am 29.04.2014 mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises VR wurde das notwendige Kompensationserfordernis (Anzahl, Standort und Art der Ersatzpflanzungen) abgestimmt.

Gemäß dem Hinweisschreiben der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 13.05.2014 (Aktenzeichen 44.30.OWI-2014-02) sind für den erfolgten Eingriff Ersatzbaumpflanzungen (15 Laubbäume) sowie eine einreihige Pflanzung ca. 200 Sträuchern innerhalb des Geltungsgebietes vorzunehmen. Die Standorte der Bäume sind ebenso wie der Bereich der Heckenpflanzung in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet (P1 und P3).

Der Baumbestand südlich der Danckwardtstraße bis zur gekennzeichneten Waldgrenze stellt zudem einen Teil einer straßenbegleitenden Baumreihe dar. Auch der nördlich der Danckwardtstraße unmittelbar angrenzende Baumbestand wird als geschlossene Baumreihe (Kiefern) erfasst. Da sich die Baumreihen nicht gegenüberstehen bilden sie keine Allee.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

2.1.1 Schutzgut Mensch, Erholung

Bestand und Bewertung: Das Plangebiet ist, aufgrund seiner langjährigen Nutzung als Ferienlagerstandort, erheblichen anthropogenen Einflüssen unterworfen. Im näheren Umfeld befinden sich weitere bauliche Anlagen, die dem Ferienwohnen / saisonalen Wohnen dienen. Südlich der Danckwardtstraße bestehen zwei Ferienhausgebiete, nordöstlich flankiert ein weiteres („Bliemeistersche Schonung“) das Plangebiet. Östlich grenzt zudem mittelbar ein weiterer Ferienlagerstandort an.

Forst- und Landwirtschaft sowie Energienutzung spielen im Plangebiet keine Rolle.

Betroffenheit durch das Vorhaben: Das Plangebiet wurde bereits zu Ferienzwecken genutzt. Es bestehen bauliche Strukturen (Gebäude, Spielgeräte etc.), die diese Funktion unterstützen. Allerdings entsprechen diese kaum den heutigen Anforderungen. Die Umsetzung der Planinhalte führt lediglich zu einer Änderung der bereits bestehenden Ferienwohn- und (Nah)Erholungsfunktion. Die Entstehung von Nutzungskonflikten ist somit nicht zu erwarten. Vielmehr ist von einer Verbesserung der Erholungsfunktion auszugehen, da neue attraktive Ferienwohneinheiten geschaffen und die städtebaulich unbefriedigende Situation der nicht mehr den heutigen Anforderun-

gen der Erholungsnutzung entsprechenden Ferienlagerstrukturen aufgewertet werden.

2.1.2 Schutzgut Wasser

Teilschutzgut: Oberflächenwasser

Bestand und Bewertung: Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan Nr. 18 „Ferienhausgebiet Bodensfelde“ befinden sich keine Oberflächengewässer. Nordöstlich an den Geltungsbereich grenzt ein Graben an. Dieser befindet sich derzeit nicht in der Unterhaltungspflicht des Wasser und Bodenverbandes „Recknitz Boddenkette“.

Betroffenheit durch das Vorhaben: Eine bau- und anlagebedingte Beeinträchtigung des Teilschutzgutes ist aufgrund der fehlenden Oberflächengewässer im Plangebiet auszuschließen. Die vorliegende Planung sieht die Versickerung des anfallenden, unbelasteten Niederschlagswassers in einem Sickerteich vor. Bei Starkregenereignissen wird der Überlauf zum südlich der Danckwardtstraße befindlichen Graben genutzt und das überschüssige Niederschlagswasser darin abgeleitet. Die Untere Wasserbehörde (UWB) hat mit ihrem Schreiben vom 16.03.15 die geplante Niederschlagswasserbeseitigung als erlaubnisfähig eingestuft. Die Gemeinde hat Ihre Zustimmung zur Nutzung/zum Ausbau des Grabens erteilt.

Teilschutzgut: Grundwasser

Bestand und Bewertung: Dem Landesmessnetz Grundwasser ist zu entnehmen, dass das Grundwasser im Geltungsbereich etwa 2 bis 5 m tief ansteht. Die Grundwassergeschüttheit wird als „gering“ und der Grundwasserleiter wird als „unbedeckt“ eingestuft. Die Mächtigkeit bindiger Deckschichten beträgt weniger als 5 m. Das potentiell nutzbare Dargebot wird mit 1.156 m³/d und die Grundwasserneubildungsrate mit mittel (176.0 mm/a) eingestuft.

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutz- Überschwemmungs- oder Küstenschutzgebietes oder in dessen unmittelbarer Nähe.

Betroffenheit durch das Vorhaben: Im Bereich des vorhandenen, großflächigen Gebäudebestandes sowie dessen versiegelten Nebenfläche ist die Versickerung des Niederschlagswassers erheblich eingeschränkt bzw. bereits unmöglich. Da sich die geplante Ferienhausbebauung zum großen Teil auf diese vorbelasteten Standorte fokussiert, ist die Beeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes infolge der Neuversiegelung durch die Umsetzung der Planinhalte nicht als erheblich einzustufen.

Vor dem Hintergrund der zukünftig unverändert vorgesehenen Ferienwohnnutzung und der Mächtigkeit der vorhandenen, bindigen Deckschichten ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushalts z.B. durch den Eintrag von unreinigenden Stoffen wie Öl, Benzin, Pestizide, Dünger zu rechnen.

2.1.3 Schutzgut Boden

Bestand und Bewertung: Die Bodenverhältnisse werden durch grundwasserbestimmte Sande geprägt. Grobsande sind die dominierende Bodenart.

Von der Umsetzung der Planinhalte sind keine Wertelemente besonderer Bedeutung betroffen. Aufgrund der Vorbelastung in Form von Bebauung und bestehender Nutzung ist weder eine standörtlich seltene, noch eine natürliche, anthropogen unbeeinflusste Bodenform betroffen. Derzeit liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor, die eine Kennzeichnungspflicht im Bebauungsplan begründen. Auch Bodendenkmale sind derzeit nicht bekannt.

Betroffenheit durch das Vorhaben: Die im Rahmen der Erschließung sowie der Errichtung der Ferienhäuser durchzuführenden Baumaßnahmen haben Veränderungen der Bodenstruktur wie Verdichtung und Versiegelung zur Folge. Diese können zur Veränderung von Filter-, Speicher und Puffereigenschaften führen. Aufgrund der anthropogenen Vornutzung des Geländes (mit seinen teilweise flächigen Versiegelungen) ist die Beeinträchtigung als mittel bis gering einzustufen.

Durch die aufgezeigten Maßnahmen (vgl. 2.3.1) wird der Eingriff in das Schutzgut zudem deutlich minimiert. Die nicht zu vermeidenden dauerhaften Beeinträchtigungen sind im Zuge der Umsetzung der aufgezeigten Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Eine quantifizierende Ermittlung des Eingriffs erfolgt in Kapitel 3.

2.1.4 Schutzgut Klima/Luft

Bestand und Bewertung: Die unbebauten Bereiche des Plangebietes zeichnen sich derzeit durch eine Wiesenfläche mit randseitigem Gehölzbestand aus. Zudem bestehen großflächige Versiegelungen in Form von Gebäuden (Unterkünfte für Ferienlagersgäste, Sporthalle, Betriebsgebäude mit Küchen- und Speisetrakt etc.) und versiegelten Terrassen- sowie sonstigen Aufstellflächen. Bezüglich der klimatischen Rahmenbedingungen weist das Plangebiet keine besonderen Wert- und Funktionselemente oder bedeutsame lufthygienische Belastungen auf.

Betroffenheit durch das Vorhaben: Die im Plangebiet vorgesehene Bebauung mit Ferienhäusern führt nicht zu einer Unterbrechung eines Frischluftkorridors oder zu einer Zerstörung eines Frischluftentstehungsgebietes. Grundsätzlich eignet sich die Fläche aufgrund ihrer Kleinteiligkeit sowie der bestehenden Versiegelungen nicht als bedeutendes Frisch- oder Kaltluftentstehungsgebiet. Zudem werden die nicht durch die Errichtung der Ferienhäuser beanspruchten Flächen begrünt bzw. gärtnerisch gestaltet. Somit werden flächige, unversiegelte Grünflächen auch nach Umsetzung der Planinhalte erhalten.

2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild

Bestand und Bewertung: Das Landschaftsbild des Geltungsbereiches wird im hohen Maße durch die bestehende ein- bzw. zweigeschossige Bebauung und die gebäudenahen Wiesenflächen geprägt. Landschaftsbildprägend ist zudem der zumeist randständige ältere Laubbaumbestand, der eine gute landschaftliche Einbindung der Bauungsstrukturen bewirkt. Südlich an die Danckwardtstraße grenzt weitere, lockere Ferienhausbebauung an. Im Westen und im Norden bestimmen primär landwirtschaftliche Nutzungen das Landschaftsbild, wobei im Norden die ersten Häuser der Bliemeisterschen Schonung (ebenfalls eine Ferienwohnbebauung) gut erkennbar sind.

Betroffenheit durch das Vorhaben: Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG können Eingriffe in Natur und Landschaft auch durch Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verursacht werden. Ein Vorhaben stellt einen Eingriff dar, wenn es zu einer erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung in der sinnlichen Wahrnehmung kommt. Dies ist i.d.R. der Fall, wenn es zu sichtbaren, nachteiligen Veränderungen der Landschaft in ihrer gegenwärtigen Gestalt kommt bzw. wenn das Vorhaben als besonderer Fremdkörper in der Landschaft erscheint bzw. eine wesensfremde Nutzung darstellt.

Ausgehend von der Bestandssituation ist das Vorhaben nicht als erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu werten. Der anthropogene Eindruck überwiegt. Das Plangebiet wird bereits zur Naherholung (Ferienlager) genutzt und im Süden und im Norden durch weitere Ferienhausgebiete umgeben. Mit der Umsetzung der Planinhalte ergibt sich insofern kein neues anthropogenes Landschaftselement (hier Ferienhäuser), sondern lediglich eine Änderung der bereits bestehenden Nutzungen. Die damit verbundenen Landschaftsbildbeeinträchtigungen bleiben somit unterhalb

der Erheblichkeitsschwelle und erfüllen nicht die Definition eines Eingriffes in das Schutzgut Landschaftsbild.

Zudem wird durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise eine verträgliche Einbindung in das Landschaftsbild gesichert.

2.1.6 Schutzgut Flora

Bestand und Bewertung: Aufbauend auf Bestandserfassungen am 19.06.2013 und 02.04.2014 sowie den Aussagen der Biotopkartierung des Kartenportals Umwelt (Abruf 04/2014) wird das Plangebiet von folgenden Biotoptypen charakterisiert:

1. Artenarmes Frischgrünland (GMA – 9.2.3) – HELLGELB
2. Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX – 13.2.1) – ROSA
3. Zierrasen (PER – 13.3.2) mit Übergängen zur Ruderalen Trittflur (RTT – 10.2.1) – HELLGRÜN
4. Ferienhausgebiet – *Gebäudebestand* (PZF – 13.9.6) – BLAU
5. Ferienhausgebiet – *versiegelte Freifläche* (PZF – 13.9.6) – DUNKELBRAUN
6. Ferienhausgebiet - *Kläranlage* (OSK - 14.10.1) LILA
7. Straße (OVL – 14.7.5) - GRAU
8. Ältere Einzelbäume – DUNKELGRÜNER KREIS
9. Ruderale Staudenflur – Bankettbereich (RHU - 10.1.3) – HELLBRAUN



Abbildung 2: erfasste Biotoptypen und ihre Überprägung durch das Vorhaben

Da es sich bei dem größten Teil des Plangebietes um ein Bestandsobjekt handelt, dass als Ferienlager errichtet wurde und bis heute diesem Nutzungszweck unterworfen ist, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorwiegend von siedlungstypischen Vegetationsstrukturen gekennzeichnet, die in entsprechender Weise intensiv gepflegt werden.

Innerhalb des eingezäunten Ferienlagerareals befinden sich vier größere Bestandsgebäude, die der Ferienwohnnutzung dienen (Schlafräume, Speiseräume, Turnhalle etc.). Ergänzt werden baulichen Strukturen durch versiegelte Nebenflächen wie Terrassen, Plattenwege, Kegelbahn etc., die entsprechend der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in MV (LUNG 2013) als Ferienhausgebiet (**PZF – 13.9.6**) unterteilt in „Gebäudebestand“, „versiegelte Flächen“ und „Kläranlage“ erfasst wurden. Insgesamt werden innerhalb des Ferienlagerkomplexes ca. 3.280 m² durch versiegelte Flächen eingenommen.

Die Freianlagen des Ferienlagers werden flächendeckend durch Wiesenflächen eingenommen, die verschiedenen Freizeitnutzungen (Liegewiese, Ballsportfelder, Ziergrün) unterliegen. Infolge der, insbesondere im Sommer intensiven Nutzung der Freiflächen sowie der damit verbundenen Pflege, werden die un bebauten Freiflächen von schnitt- und trittfesten Gräsern, insbesondere Weidelgras (*Lolium perenne*) dominiert. Kräuter sind nur im untergeordneten Maße ausgeprägt. Hierbei handelt es sich hauptsächlich um den als sehr trittresistent einzustufenden Breitwegerich (*Plantago major*) und/oder den Gewöhnlichen Löwenzahn (*Taraxacum* sect. *Ruderalia*). Entsprechend der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen M-V (LUNG 2013) werden diese Bereiche als Artenarmer Zierrasen (**13.3.2 - PER**) eingestuft.



Abbildung 3 und 4: Spiel- und Liegewiese des bestehenden Ferienlagers

In den (Rand)Bereichen, in denen die Erholungs- bzw. Freizeitnutzung nicht ganz so stark ausgeprägt ist, etablieren sich auch zunehmend ruderale Arten wie *Trifolium medium*. Ein regelmäßig wiederkehrender Schnitt der Grünflächen wird jedoch auch in diesen Bereichen vollzogen, so dass auch für diese Bereiche die Einstufung als Zierrasen, aufgrund der Dominanz von Weidelgras, erfolgt.



Abbildung 5 und 6: Randbereiche der Wiesenflächen mit geringerer Nutzungsintensität

Eine etwas andere Artenzusammensetzung der Grünfläche wurde einzig im südwestlichen Plangebiet erfasst. Hier führt ein nicht versiegelter Weg von der Haupteinfahrt des Geländes auf einen ebenfalls unversiegelten Bereich, der offensichtlich als temporärer Stellplatz für Pkw genutzt wird. In Folge dieser Nutzung ist die Grasnarbe an dieser Stelle deutlich zurückgebildet. An die Stelle der typischen Zierrasengräser sind tritt- und verdichtungsresistente ruderale Arten wie *Plantago major*, *Poa annua*, *Polygonum aviculare*, *Malva neglecta* getreten. Diese Bereiche stellen Übergänge zur Ruderalen Trittflur (**RTT – 10.2.1**) dar. Diese Flächen nehmen eine Fläche $\leq 5\%$ der Freifläche ein und sind ebenso anthropogenen Ursprungs, da die Fläche als Parkplatz/Vorfahrt genutzt wird.

Alles in allem ist die Frei- bzw. Rasenfläche des Ferienlagers als tlw. stark anthropogen genutzte Grünfläche einzustufen, die sehr kleinteilig und saisonal vereinzelte Änderung der Vegetationszusammensetzung aufweist. Die Freiflächen sind aufgrund der bestehenden Ferienwohnnutzung ihrer Eignung als Lebensraum für Flora und Fauna jedoch zumeist entzogen. Einzig wertgebender Vegetationsbestand ist der randseitige ältere Baumbestand (**BBA – 2.7.1**). Bei diesem handelt es sich vorwiegend um einen Ahorn bzw. Lindenbestand. Die Einzelbäume entlang der östlichen Plangebietsgrenze sowie entlang der Danckwardtstraße sind vorwiegend durch Nadelbaumbestand geprägt (Kiefern). Der Baumbestand südlich der Danckwardtstraße bis zur gekennzeichneten Waldgrenze stellt zudem einen Teil einer straßenbegleitenden Baumreihe dar. Trotz der teilweise unregelmäßigen Abstände wird die Baumreihe noch als geschlossene Baumreihe (BRG – 2.6.1.) eingestuft. Auch der nördlich der Danckwardtstraße unmittelbar angrenzende Baumbestand wird als geschlossene Baumreihe (Kiefern) erfasst, die mehr als 5 Bäume auf 100 m aufweist. Da sich die Baumreihen nicht gegenüberstehen bilden sie keine Allee. Die entsprechenden Bäume werden gesondert gekennzeichnet.

Die Schutzwürdigkeit des Baumbestandes, die sich aufgrund des Stammumfangs gemessen in 1,30 m Höhe ergibt, wird entsprechend der Nummerierung in der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 18 wie folgt eingeschätzt:

Tabelle 1: Liste der Bestandsbäume

Nummerierung	Stammdurchmesser in m / Kronenumfang in m	geschützt nach §§ 18/19 NatSchAG M-V	Nummerierung	Stammdurchmesser in m / Kronenumfang in m	geschützt nach §§ 18/19 NatSchAG M-V
1	0,30/8,0	§ 18*1	36	0,60/12,0	§ 18
2	0,30/6,0	§ 18	37	0,50/7,0	§ 18, § 19
3	0,30/5,0	§ 18	38	0,40/12,0	§ 18
4	0,30/5,0	§ 18	39	0,30/5,0	§ 18
5	0,20/5,0	nein	40	0,50/6,0	§ 18
6	0,20/5,0	nein	41	0,40/6,0	§ 18
7	0,10/5,0	nein	42	0,40/8,0	§ 18
8	0,10/4,0	nein	43	0,30 2st./12,0	§ 18
9	0,40/10,0	§ 18	44	0,20/5,0	nein
10	0,50/12,0	§ 18	45	0,50/8,0	§ 18, § 19
11	0,40/10,0	§ 18	46	0,60/8,0	§ 18, § 19
12	0,40/10,0	§ 18	47	0,50/8,0	§ 18, § 19
13	0,60/10,0	§ 18	48	0,40/10,0	§ 18,

14	0,20/5,0	nein	49	0,10/3,0	nein
15	0,30/4,0	§ 18	50	0,20/6,0	nein
16	0,30/4,0	§ 18	51	0,10/4,0	nein
17	0,30/4,0	§ 18	52	0,30/10,0	§ 18, § 19
18	0,30/4,0	§ 18	53	0,20/4,0	§ 19
19	0,20/4,0	nein	54	0,20/6,0	§ 19
20	0,40/7,0	§ 18	55	0,20/6,0	§ 19
21	0,30/6,0	§ 18	56	0,10/4,0	§ 19
22	0,20/5,0	nein	57	0,10/3,0	§ 19
23	0,30/5,0	§ 18	58	0,10/4,0	§ 19
24	0,40/6,0	§ 18	59	0,40 2st./14,0	§ 18, § 19
25	0,10/3,0	nein	60	0,20/7,0	§ 19
26	0,40/10,0	§ 18	61	0,30/10,0	§ 18, § 19
27	0,30/5,0	§ 18	62	0,20/6,0	§ 19
28	0,20/4,0	nein	63	0,30 3st./10,0	§ 18, § 19
29	0,40/8,0	§ 18	64	0,30/8,0	§ 18, § 19
30	0,70/10,0	§ 18	65	0,50/14,0	§ 18, § 19
31	0,50/12,0	§ 18, § 19	66	0,20/5,0	nein
32	0,30/8,0	§ 18, § 19	67	0,20/5,0	nein
33	0,50/10,0	§ 18, § 19	68	0,30/6,0	§ 18
34	0,50/8,0	§ 18, § 19	69	0,40/8,0	§ 18
35	0,30/6,0	§ 18, § 19			

*1 Bäume mit einem Stammdurchmesser von $\geq 0,30$ m wurden, vor dem Hintergrund von Ungenauigkeiten bei der Messung und dem natürlichem Wachstum generell als schutzwürdig eingestuft.

Das westliche Teilgebiet, das von der Umsetzung der Planinhalte nicht betroffen wird, wird durch eine Grünfläche gekennzeichnet, die aufgrund Nutzung und des offensichtlich regelmäßig wiederkehrenden Pflegeregimes als Artenarmes Frischgrünland (Nr. 1) eingestuft wird. Die Grünfläche wird von Gewöhnlichen Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) dominiert. Der Anteil von typischen Wiesenstauden ist deutlich minimiert. Lediglich in den Randbereichen zur Straße „Am Pruchtener Weg“ hin bilden sich vereinzelt ruderale Arten wie *Plantago lanceolata*, *Plantago major* aus. Innerhalb des Grünlandes befindet sich ein kleinflächiges Siedlungsgehölz aus heimischen Gehölzen (Nr. 2). Es ist davon auszugehen, dass die Sträucher als Ziersträucher bzw. als Schutzpflanzung für das angrenzende Ferienlager gepflanzt wurden. Diese Gehölzstruktur wird von der Umsetzung der Planinhalte nicht betroffen, sie wird zum Erhalt festgesetzt.

Südlich an das Ferienlager schließt die Danckwardtstraße an, welche genauso wie die Straße am Pruchtener Weg dem Biotoptyp „Straße“ (Nr. 7) zugeordnet wird. Die Danckwardtstraße wird beidseitig von einem Bankettbereich mit älterem Baumbestand (Nr. 8 – vgl. Liste der Bestandsbäume) gesäumt, der aufgrund seiner Artenzusammensetzung und Pflegeintensität als Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (Nr. 9) eingestuft wird.

Betroffenheit durch das Vorhaben: Durch die Umsetzung der Planinhalte geht eine Biotopbeseitigung mit Totalverlust innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche infolge der Errichtung der Ferienhäuser und der Planstraße A einher. Der Vegetationsverlust im Zuge der Baufeldfreimachung in der i.d.R. mit einer flächigen Entfernung der Pflanzendecke zu rechnen ist, ist als temporär einzustufen. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist davon auszugehen, dass die nicht bebaubaren Flächen der Ferienhausgrundstücke einer gärtnerischen Gestaltung unterzogen bzw. begrünt werden und somit wieder ihrer ursprünglichen Nutzung (Freifläche mit Erholungsnutzung innerhalb eines Ferienwohngebiets/Ferienlagers) unterliegen. Diese Flächen unterliegen wieder, genauso wie die bestehenden Freiflächen des Ferienlagers, periodisch schwankenden anthropogenen Beeinträchtigungen (durch Mahd, Erholungsnutzung etc.). Es handelt sich somit faktisch nicht um eine Biotopbeseitigung mit vollständigem Funktionsverlust.

Da sich die durch mit der Umsetzung der Planinhalte verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt ausschließlich auf den von einer Ferienwohnnutzung (Ferienlager) vorgeprägten Bereich beziehen, werden keine naturschutzfachlich wertvollen Biotope (Wertbiotope) betroffen. Die betroffenen Biotoptypen Nr. 4, Nr. 5 und Nr. 6 weisen aufgrund ihrer bestehenden Versiegelung keine naturschutzfachliche Bedeutung auf. Auch die Freiflächen innerhalb des Ferienlagers sind als anthropogen beeinträchtigt einzustufen. Die einzig wertgebenden Gehölzbestand (Ältere Einzelbäume) werden zum Erhalt festgesetzt. Die Grünfläche (Flurstücke 322, 323) zwischen dem ehemaligen Ferienlager (Flurstück 188/4) und der Straße „Am Pruchtener Weg“ wird von der Umsetzung der Planinhalte nicht betroffen. Der Status quo der Fläche (Grünfläche) wird zum Erhalt festgesetzt und somit die Fläche einer Bebauung entzogen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Flora sind folglich nicht zu erwarten.

Die quantitative Ermittlung des Eingriffes erfolgt in Kapitel 3 im Zuge der Eingriffsbilanzierung.

2.1.7 Schutzgut Fauna

Bestand und Betroffenheit durch das Vorhaben: Aufgrund der relativ strukturarmen Biotopausstattung des Plangebietes (vgl. Kapitel 2.1.6) infolge der jahrelangen und bis zuletzt erfolgten Nutzung als Ferienlager, ist eine eingriffsrelevante Betroffenheit des Schutzgutes Tiere durch die Umsetzung der Planinhalte auszuschließen. Im faunistischen Artenspektrum ist ausschließlich mit sogenannten Kulturfolgern zu rechnen, die relativ störungsunanfällig sind.

Die Ergebnisse der Bestandserfassungen (im Jahr 2013 und 2014) bestätigen diese Einstufung. Auch vor der im Winter/Frühjahr 2014 stattgefundenen Fällung von Einzelbäumen waren die Biotop- und Lebensraumstrukturen so beschaffen, dass kaum Lebensraumfunktionen erfüllt werden konnten. Zumal in Folge des Betriebes des Ferienlagers und der damit einhergehenden Pflege und tlw. intensiven Nutzung der Frei- bzw. Grünflächen sowie der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung mit Störpotentialen zu rechnen ist.

Lediglich im Bereich des nordöstlich an den Geltungsbereich angrenzenden Grabens haben sich in Folge der ausbleibenden Nutzung bzw. Pflege im Uferbereich Vegetationsstrukturen entwickelt, die für die Avifauna pot. wertvolle Teillebensraumstrukturen bilden können. Diese werden von dem Vorhaben jedoch nicht nachteilig beeinträchtigt.

Eine detaillierte artenschutzrechtliche Auseinandersetzung ist dem beigefügten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen.

2.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand: Innerhalb der Grenzen des B-Plangebiets sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.

Betroffenheit durch das Vorhaben Da keine Denkmale bekannt sind, ist nicht mit negativen Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter zu rechnen.

2.1.9 Wechselwirkungen

Die mit der Umsetzung der Planinhalte einhergehende Versiegelung von Böden führt zu einer Einschränkung der Filter- Speicher und Puffereigenschaften der Böden sowie zu einem Teilverlust der Lebensraumfunktion des Bodens für Flora und Fauna. Aufgrund der Vorbelastung der Böden durch die vormalige Ferienlagernutzung und der bereits bestehenden flächigen Versiegelung bei gleichzeitiger Aufwertung der bestehenden Rasenfläche durch geplanten Pflanzmaßnahmen und gärtnerische Gestaltung der Freiflächen, sind die Folgen möglicher Wechselwirkungen als gering einzustufen. Eine Verstärkung erheblicher Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkenden Kumulationswirkungen ist nicht zu erwarten.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1 Umweltentwicklung ohne Realisierung des Vorhabens (Nullvariante)

Bei der Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die derzeitige Nutzung (Ferienwohnen, Erholungszwecke) weiterhin aufrechterhalten werden würde. Die bestehenden anthropogenen Beeinträchtigungen durch die angrenzende (Ferien)Wohnbebauung und die ackerbauliche Nutzung bleibt unverändert.

Die Nutzungsintensität des Plangebietes bliebe auch ohne Umsetzung der Planinhalte weitgehend unverändert. Die bestehende Ferienlagerstruktur führt, ebenso wie die geplante Ferienhausbebauung, zu einer saisonal schwankenden anthropogenen Belastung durch die Feriengäste (z.B. in Form von Trittbelastung, Emissionen) oder die mit der Nutzung verbundenen Pflegemaßnahmen (z.B. durch das Mähen der Rasenflächen).

Es ist jedoch (aufgrund der Lage der Fläche am Rand Fuhlendorfs sowie seiner vorhandenen, intakten infrastrukturellen Erschließung) nicht davon auszugehen, dass die menschliche Nutzung des Geländes vollständig aufgegeben würde und somit ein naturnäherer, störungsärmerer Zustand erreicht werden könnte.

2.2.2 Umweltentwicklung bei Realisierung des Vorhabens

Baubedingte Wirkungen

Im Zuge der Bauarbeiten der Ferienwohngebäude ist mit Abgrabungen sowie Bodenverdichtungen durch Maschinenbetrieb und Lagerflächen zu rechnen. Dies führt zu einer Veränderung bzw. Verdichtung des Bodengefüges und zum partiellen Vegetationsverlust. Grundsätzlich handelt es sich bei den vorgenannten Wirkungen ausschließlich um temporäre Beeinträchtigungen. Nach Beendigung der Bauzeit wird der Boden wieder gelockert und begrünt. Zudem ist eine Minimierung der baubedingten Bodenstörungen durch eine Fokussierung von Abstell- und Lagerflächen auf bereits vorgeprägte (versiegelte) Bereiche möglich (vgl. Kapitel 2.3.1).

Anlagebedingte Wirkungen

Die anlagebedingten Wirkungen des geplanten Vorhabens entsprechen einer siedlungsrandtypischen Ferienwohnbebauung. Durch die Errichtung der Ferienhäuser ist

mit einem dauerhaften Eingriff in das Schutzgut Boden (durch Versiegelung) sowie in das Schutzgut Flora/Fauna zu rechnen. Hierbei sind die bestehenden Vorbelastungen in Form der vorhandenen versiegelten Flächen (Gebäude, Terrassen etc.) zu berücksichtigen. Die Orientierung der Baufenster an bereits großflächig versiegelte Bereiche führt zu einer deutlichen Reduzierung der anlagebedingten Beeinträchtigung durch (Neu)Versiegelung.

Bei den negativen Beeinträchtigungen des Schutzguts Flora/Fauna handelt es sich hauptsächlich um Vegetationsverlust. Aufgrund der intensiven Vornutzung des Gebietes zur Erholungszwecken/saisonalen Ferienwohnen handelt es sich hierbei jedoch nicht um Wertbiotope. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Fauna, in Form von Verlusten wertvoller Habitatstrukturen (Fortpflanzung und/ oder Ruhestätten) ist nicht zu erwarten (vgl. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag).

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild sind aufgrund der Vorbelastungen ebenfalls auszuschließen.

Betriebsbedingte Wirkungen

Auch die betriebsbedingten Auswirkungen des geplanten Vorhabens entsprechen einer siedlungsrandtypischen Ferienhausbebauung. Da sich am Standort der geplanten Ferienhausbebauung bereits eine Feriennutzung befindet, ist mit erheblichen Vorbelastungen zu rechnen. Hierbei handelt es sich vorwiegend um saisonal schwankende Emissionsbelastung wie Siedlungslärm, Licht, menschliche Präsenz und Unruhewirkung. Durch die Umsetzung der Planinhalte werden diese Wirkungen weder quantitativ verstärkt (die Bettenzahl bleibt bestehen) noch zeitlich ausgedehnt, da sich auch die Ferienhausnutzung primär auf die Hauptsaison (Sommermonate) fokussieren wird.

2.3 geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

2.3.1 Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen

Die naturschutzrechtlichen Regelungen verpflichten den Verursacher, Beeinträchtigungen zu vermeiden und unvermeidbare Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten (§ 15 BNatSchG). Die Pflicht zur Vermeidung hat Vorrang vor Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Vor der Ableitung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist deshalb zunächst darzustellen und zu prüfen, durch welche Vorkehrungen die jeweiligen Beeinträchtigungen zu vermeiden sind. Folgende Festsetzungen und Gesichtspunkte zielen auf die Vermeidung bzw. Minderung der vorhabensbedingten Auswirkungen ab:

Vermeidungsmaßnahmen

- Die geplante Ferienhausbebauung fokussiert sich auf einen vorbelasteten Standort, der bereits einer saisonalen Wohnnutzung (Ferienlager) dient. Somit wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) im besonderen Maße Rechnung getragen. (SG Boden, SG Flora/ Fauna)
- Pkw-Stellplätze und Grundstückszufahrten sind ausschließlich in wasserdurchlässiger Form zu gestalten. Nicht bebaute Grundstücksflächen sind Gärten anzulegen und dauerhaft zu erhalten. (SG Boden, SG Flora/ Fauna)
- Sicherung eines ausreichenden Abstandes zwischen geplanter Bebauung und randseitigem Baumbestand durch Festsetzung der Baugrenzen.
- Festsetzung von Bestandsbäumen zum Erhalt (SG Flora/ Fauna)

Minderungsmaßnahmen

- Einschränkung der Bebauung durch Festsetzung von Baugrenzen und einer GRZ von 0,23 auf ein verträgliches Maß (SG Boden)
- Orientierung Maß der baulichen Nutzung und Grundstücksgrößen an der vorhandenen, angrenzenden Bebauung (SG Landschaftsbild, Boden, Flora/ Fauna)
- Baubedingt verdichtete Böden sind nach der Bauausführung wieder zu lockern und zu begrünen. (SG Boden)
- Fokussierung der Baufelder auf bereits versiegelte Bereiche. (SG Boden)

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Bebauungsplangebiet umgrenzt ein ehemaliges bereits als Ferienlager genutztes Areal. Vor dem Hintergrund, dass ein vorbelasteter Standort überplant wird, ist die Prüfung anderer Flächen entbehrlich, zumal im Zuge der Umweltprüfung keine erhebliche Betroffenheiten von Schutzgütern bzw. Umweltauswirkungen abgeleitet wurden.

3. Eingriffsbilanzierung

3.1 Ermittlung des Eingriffes / Kompensationserfordernisses

Allgemein: Die Umsetzung des Vorhabens stellt einen kompensationspflichtigen Eingriff i.S.d. § 14 BNatSchG bzw. § 12 NatSchAG M-V dar.

Die Bestimmung des Kompensationserfordernisses erfolgt nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (HzE, 1999), die vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern erstellt wurden.

Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Innerhalb der Sondergebiete FH 1 und FH 2 „Ferienhäuser“ (Fläche: 10.235 m²) ist bei einer GRZ von 0,23 max. eine Fläche von 2.354,05 m² (gerundet 2.354 m²) überbaubar. Hinzu kommt eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % für die Errichtung möglicher Nebenanlagen auf den Grundstücken. Das entspricht einer zusätzlichen Versiegelung von max. 1.177,03 m² (gerundet 1.177 m²). Darüber hinaus wird durch die Anlage der Planstraße A eine Fläche von 1.605 m² vollversiegelt. Für die ggf. notwendige Verbreiterung der Danckwardtstraße kommen nochmals von 616 m² Neuversiegelung des Bankettstreifens hinzu.

Hierbei kann lediglich die mit der Anlage der Verkehrsfläche (Planstraße A) sowie die mit der ggf. notwendigen Verbreiterung der Danckwardtstraße einhergehende Biotopbeseitigung mit Totalverlust exakt lokalisiert werden. Die Bereiche innerhalb der Baugrenzen, die durch die Anordnung der Ferienhäuser Versiegelungen im Rahmen der zulässigen GRZ zzgl. der zulässigen Überschreitung nach sich ziehen, können derzeit noch nicht flächenscharf zugeordnet werden, da der genaue Standort möglicher Gebäude und damit die betroffenen Biotopflächen zum jetzigen Planungsstand nicht bekannt sind.

Besonders zu berücksichtigen ist jedoch, dass große Teile des ausgewiesenen Ferienhausgebietes (ca. 3.280 m²) von vollversiegelten Bereichen in Form von größeren Gebäuden, versiegelten Freiflächen (Terrassen, Kegelbahn etc.) oder sonstigen baulichen Nebenanlagen (u.a. Schuppen) überprägt werden. Diese Flächen werden bei der folgenden Ermittlung des Kompensationserfordernisses nicht berücksichtigt bzw. mit der möglichen Neuversiegelung verrechnet, da ein vollständiger Rückbau dieser Anlagen bzw. Flächen erfolgt.

Eine Anrechnung der Entsiegelungsfläche als Kompensationsmaßnahme bzw. kompensationsmindernde Maßnahme erscheint, insbesondere im Hinblick auf die (noch) nicht mögliche exakte Zuordnung von Baufenstern für die einzelnen Ferienhäuser, als nicht zielführend, da nicht sichergestellt werden kann, dass die entsiegelten Flächen dauerhaft Lebensraumfunktionen übernehmen (vgl. HzE, S. 112), da es durchaus vorstellbar ist, dass diese Flächen wieder bebaut werden.

Diese Wiedernutzung vorgeprägter Standorte trägt jedoch dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, wie er in § 1a Abs. 2 BauGB verankert ist, im besonderen Maße Rechnung und sollte dementsprechend auch in der Eingriffsbilanzierung Berücksichtigung finden. Um eine möglichst praktikable Berücksichtigung der Vorbelastungen (Versiegelungen) zu gewährleisten, erscheint es demnach in vorliegenden Fall zielführend, die bestehenden versiegelten Flächen gegen die Neuversiegelungen aufzurechnen. Da die Ausprägung und Nutzung der geplanten unbebauten Flächen mit der Ausprägung und Nutzung der bestehenden unbebauten Flächen gleichzusetzen ist, erscheint es, bezogen auf das Kompensationserfordernis, nicht wesentlich in welchen Bereichen die Neuversiegelung stattfindet. Es findet lediglich ggf. eine Verschiebung von versiegelten Flächen statt.

Da die bisher nicht bebauten Flächen ausschließlich von einem einzigen, naturschutzfachlich wenig wertvollen Biototyp geprägt werden, spielt diese Verschiebung jedoch, bezogen auf die Ableitung des Kompensationserfordernis, keine wesentliche Rolle.

Somit ist mit der Umsetzung der Planinhalte innerhalb des Sondergebietes mit einer maximalen Neuversiegelung (Vollversiegelung) von insgesamt 679 m² zu rechnen. Dazu kommt die Neuversiegelung von 616 m² Bankettstreifen der Danckwardtstraße durch einen möglichen Ausbau. Zudem können maximal 1.177 m² für mögliche Nebenanlagen wie Stellplatz oder Hauszufahrten teilversiegelt werden.

Nachfolgenden Tabellen geben den Flächenverbrauch (auf ganze Zahlen gerundet) und das entsprechende Flächenäquivalent für die Kompensation wieder.

Tabelle 2: Biotopbeseitigung mit Totalverlust durch Bebauung (3.531 m²) + Verkehrsfläche (1.605 m²)

betroffener Biototyp	Flächen- größe in m ²	Wertstufe	Kompensationserfordernis+ Versiegelungszuschlag x Korrekturfaktor	Flächenäquiva- lent für Kom- pensation
PER mit Übergang RTT (Zierrasen m. Übergang Ruderale Trittfur)	679	0* ¹	$(0,4^{*2} + 0,5) \times 0,75^{*3}$	458
PER mit Übergang RTT (Zierrasen m. Übergang Ruderale Trittfur)	1.177	0	$(0,4+0,2^{*4}) \times 0,75$	529
PZF - versiegelte Freifläche, Gebäu- debestand und Klär- anlage	3.280	0	$0,0 \times 0,75$	0
RHU Ruderale Staudenflur (Ban- kett)	616	0	$(2^{*5}+0,5) \times 0,75$	1.155
Gesamt	5.752			2.142

Erläuterung Kompensationserfordernis: *1 Die nicht versiegelten Freiflächen des Plangebietes unterliegen den typischen, saisonal schwankenden anthropogenen Einflüssen (Tritt,

Schnitt etc.) der Ferienwohnnutzung (Ferienlager). Dies schlägt sich auch in der Artenzusammensetzung der Wiesenflächen nieder. Aufgrund der teilweise intensiven Nutzung und Pflege der Freiflächen, die bis auf sehr wenige Teilbereiche zu einer artenarmen Ausprägung der Rasenfläche führt, wird die Wertstufe entsprechend der HzE mit 0 festgesetzt.

*2 Da es sich bei den betroffenen Grünflächen um eine bereits durch Ferienwohnnutzung geprägte und dauerhaft gepflegte Rasenfläche handelt, die großflächig von schnitt- und trittverträglichen Gräsern dominiert wird und nur sehr kleinflächig von ruderalen Pflanzen durchsetzt ist, wird das Kompensationserfordernis im mittleren Bereich der Bemessungsspanne festgesetzt.

*3 Vor dem Hintergrund des angrenzenden Gebäudebestands sowie der westlich bzw. südlich angrenzenden Straßen (≤ 50 m) wird der Freiraumbeeinträchtigungsgrad mit 1 und der Korrekturfaktor folglich mit 0,75 festgesetzt.

*4 Da die Nebenflächen ausschließlich in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig sind, wurde der Versiegelungszuschlag für die Nebenflächen entsprechend der HzE mit 0,2 festgesetzt.

*5 Das Kompensationserfordernis, das durch die mögliche Verbreiterung der Danckwardtstraße hervorgerufen wird, wird aufgrund der bestehenden anthropogenen Beeinträchtigungen in Form von Pflegeschnitten oder stofflichen Einträgen aus dem Straßenverkehr im unteren Bereich der Bemessungsspanne angesetzt.

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Eine Biotopbeseitigung mit vollständigem Funktionsverlust ist durch die Umsetzung der Planinhalte nicht abzuleiten. Die Frei- bzw. Grünfläche des Ferienlagers sind aufgrund der bestehenden Nutzungen bereits großflächig ihrer Funktion als Lebensraum für Flora und Fauna entzogen bzw. ist in dieser Funktion erheblich eingeschränkt. Dies äußert sich u.a. in der Biotopausstattung des Plangebietes, das sich bis auf den zumeist randseitigen Baumbestand ausschließlich durch naturschutzfachlich geringwertige Biotope (Zierrasenflächen) auszeichnet. Der mit der Fällung der Bäume einhergehende Eingriff in naturschutzfachlich wertvollere Biotope wird in Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde vollständig im Zuge der Ersatzpflanzung (P1 und P3) kompensiert.

Mit der Umsetzung der Planinhalte geht im Bereich der nicht versiegelten Bereiche kein Nutzungswandel einher, der die Leistungsfähigkeit der Fläche dauerhaft einschränkt. Die Flächen werden, wie bisher, einer saisonal schwankenden, teilweise intensiven Ferien- bzw. Freizeitnutzung unterworfen. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass sich die Nutzungsintensität bzw. -dauer durch die Errichtung von Ferienhäusern wesentlich ändern bzw. verlängern wird. Funktionsverluste die mit der Anlage von Nebenanlagen wie Zufahrten, Stellplätze, Lagerflächen etc. einhergehen können, werden im Zuge der Bilanzierung des Totalverlustes (mit einem geminderten Versiegelungszuschlag von 0,2 berücksichtigt. Die Leistungsfähigkeit der Freiflächen in der pot. Eingriffsfläche (des Ferienhausgebietes) bleibt somit faktisch in ihrem derzeitigen Niveau erhalten. Ggf. verbessern sich die Lebensraumstrukturen durch die geplante Anlage der Heckenpflanzungen noch.

Additives Kompensationserfordernis

Ein additives Kompensationserfordernis entsteht durch den Verlust von mehreren Laubbäumen infolge der Baufeldfreimachung. Mit dem Hinweisschreiben zur Ersatzpflanzung von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen (Aktenzeichen: 44.30.OWI-2014-02) vom 13. Mai 2014 wurde das notwendige Kompensationserfordernis auf die Pflanzung von 15 heimischen Laubbäumen sowie einer ca. 200 m langen, einreihigen Hecke festgesetzt (vgl. Kapitel 3.2; Erläuterung Maßnahme P1 und P3).

Zusammenstellung des Kompensationsbedarfes

Zusammenfassend ergibt sich folgender Kompensationsbedarf:

Tabelle 3: Bestimmung des Kompensationserfordernis‘

Summe aus	Flächenäquivalent für Kompensation
Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)	2.142
Gesamt:	2.142

3.2 Ableitung der Kompensationsmaßnahmen

Nach der Bestimmung des Kompensationserfordernisses ergibt sich entsprechend Tabelle 3 ein Flächenäquivalent für die Kompensation von gerundet 2.142 Kompensationsflächenäquivalente (KFÄ) sowie die Ersatzpflanzung infolge der notwendigen Baumfällungen (P1 und P3).

Ersatzpflanzungen für Baumfällungen (P1 und P3)

Als Ersatz für die bereits erfolgten Baumfällungen im Vorfeld des Bauleitverfahrens erfolgt, wie in dem Hinweisschreiben des Landkreises Vorpommern-Rügen (Aktenzeichen: 44.30.OWI-2014-02) vom 13. Mai 2014) gefordert, eine Pflanzung von 15 heimischen Laubbäumen (StU 14-16 cm) wie Eiche (*Quercus robur*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*) oder Ahorn (*Acer platanooides*, *A. Pseudoplatanus*, *A. campestre*) und einer 200 m langen, einreihigen Hecke mit der Pflanzqualität 2 x verpflanzt, 60-100 cm aus Weißdorn (*Crataegus monogyna/laevigata*), Holunder (*Sambucus nigra*), Gemeine Hasel (*Coryllus avellana*) und Wildrose (*Rosa canina*) in einem Abstand von 1 m, entlang der nördlichen und westlichen Sondergebietsgrenze. Der gefällte Baumbestand ist in der Planzeichnung gesondert gekennzeichnet.

Ergänzend zu der im Hinweisschreiben des Landkreises Vorpommern-Rügen (Aktenzeichen: 44.30.OWI-2014-02) festgeschriebenen 200 m langen Heckenpflanzung wird zur vollständigen Eingrünung des Ferienhausgebietes die einreihige Heckenpflanzung in westlicher und nördlicher Richtung bis zu den Grundstücksgrenzen um insgesamt ca. 160 m verlängert.

Die Pflanzmaßnahmen sind einer 3 jährigen Entwicklungspflege mit bedarfsweiser Wässerung zu unterziehen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Exemplare sind gleichartig und –wertig zu ersetzen.

Pflanzung von Einzelbäumen (P2)

Entlang der Planstraße A wird die Pflanzung von 19 Einzelbäumen mit der Pflanzqualität 3 x verpflanzt, StU 14-16 cm (Obstgehölze abweichend 10-12 cm) vorgesehen. Anlehnend an die Maßnahme Ersatzpflanzung für Baumfällung (P3) werden Eiche (*Quercus robur*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*) oder Ahorn (*Acer platanooides*, *A. Pseudoplatanus*, *A. campestre*) zur Verwendung empfohlen. Darüber hinaus werden die straßenbaumtauglichen Arten (gem. GALK-Straßenbaumliste, Stand 08.05.2014) Traubenkirsche (*Prunus padus*), Kornelkirsche (*Cornus mas*) und die Pyramiden Hainbuche (*Carpinus betulus*, *Fastigiata*) empfohlen.

Es ist ein durchwurzelbarer Raum von 12 m³ zu gewährleisten. Zudem sind die Pflanzmaßnahmen sind einer 3 jährigen Entwicklungspflege mit bedarfsweiser Wäs-

serung zu unterziehen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Exemplare sind gleichartig und –wertig zu ersetzen.

Pflanzung von mehrreihigen Heckenstrukturen (P4)

Im Bereich der mit P4 gekennzeichneten Flächen sind standortheimische Sträucher, mit der Pflanzqualität Str., 2 x verpflanzt, 80 bis 100 cm in Form einer zweireihigen Hecke anzupflanzen. Heister müssen eine Höhe von 150- 175 cm aufweisen. Verwendet werden die entsprechend in der Maßnahme P1 festgesetzten Arten: Weißdorn (*Crataegus monogyna/laevigata*), Holunder (*Sambucus nigra*), Gemeine Hasel (*Coryllus avellana*) und Wildrose (*Rosa canina*).

Um den angrenzenden lockern uferbegleitenden Gehölzbestand adäquat zu ergänzen sowie eine natürliche Entwicklung weiterhin zuzulassen, wird eine Pflanzdichte von 1 Strauch pro 1,5 m² festgesetzt.

Die Festsetzung von Baumpflanzungen als Überhälter innerhalb der geplanten Heckenpflanzungen zur Einfassung des Sondergebietes ist entbehrlich. Die zum Erhalt festgesetzten Bestandsbäume (6 Stück in der südöstlichsten Heckenpflanzung, 5 Stück in der mittleren Heckenpflanzung) können als Überhälter dienen. In der Heckenpflanzung westlich des Einfahrtbereichs der Planstraße ist eine Baumpflanzung über das festgesetzte Maß hinaus (1 Baum aus P2 und 2 Bäume aus P3) aufgrund der bestehenden Pumpstation (Mindestabstände) nicht möglich.

Die unmittelbar angrenzenden Grünflächenbereiche, die generell von einer Bebauung freizuhalten sind, können als Entwicklungsraum für die Heckenpflanzung fungieren.

Die Strauchpflanzungen sind einer 3 jährigen Entwicklungspflege mit bedarfsweiser Wässerung zu unterziehen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Exemplare sind gleichartig und –wertig zu ersetzen.

Tabelle 4: Zusammenstellung interner Kompensationsmaßnahmen

Maßnahme	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
Anpflanzen von Einzelbäumen (P2)	475	2	2,5	0,6	712,50
Anpflanzen einer zweireihigen Hecke (P4)	503	2	2,5	0,6	754,50
Gesamtumfang der Kompensation innerhalb des Plangebietes					1.467,00

Erläuterung Bewertung der Kompensationsmaßnahmen: Den Kompensationsmaßnahmen wurden die in den „Hinweise zur Eingriffsregelung“ aufgeführten Wertstufen (WS) zugeordnet. Die Wertstufen drücken einen voraussichtlichen Biotopwert nach einer Entwicklungszeit von ca. 25 Jahren aus. Analog zur Ableitung des Kompensationserfordernisses werden aus den Wertstufen Kompensationswertzahlen, die innerhalb einer festgesetzten Bemessungsspanne liegen, abgeleitet. Die gewählten Kompensationswertzahlen von 2,5 liegen im unteren mittleren Bereich der Bemessungsspanne, da die geplanten Maßnahmen, trotz der erforderlichen Pflanzqualität, erst nach einer längeren Entwicklungszeit vollständiges ihr Wertpotential entwickeln können. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass sich die Strauchpflanzung schneller entwickelt.

Die Leistungsfähigkeit der Kompensationsmaßnahmen wird in Abhängigkeit von einer zu erwartenden Beeinträchtigung der Biotopentwicklung im Einflussbereich von Siedlungsflächen mit 60 % zugrunde gelegt (Leistungsfaktor 0,6). Ausschlaggebend für diese Einstufung sind die zu erwartenden anthropogenen Einflüsse infolge der Nutzung des Ferienhausgebietes.

Dem rechnerisch ermittelten Kompensationsbedarf im Wert von 2.142 KFÄ stehen interne Kompensationsmaßnahmen im Wert von 1.467 KFÄ entgegen. Zudem wird durch die Festsetzung einer Grünfläche östlich der Straße „Am Pruchtener Weg“ ein Eingriff im Bereich der im FNP als Schutzgrün dargestellte Fläche vorbereitet. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises V-R wurde hierfür ein Kompensationserfordernis von 1.000 KFÄ generiert, so dass sich nach Anrechnung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen (1.467 KFÄ, vgl. Tabelle 4) ein Kompensationsdefizit von gesamt 1.675 KFÄ ergibt. Dieses Kompensationsdefizit wird durch eine externe Kompensationsmaßnahme auf dem mittelbar angrenzenden Flurstück 185 der Flur 2 der Gemarkung Bodstedt ausgeglichen (vgl. folgende Tabelle).

Maßnahme	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
Anpflanzen einer mehrreihigen Hecke mit Überhältern	850	2	2,0	1	1.700
Gesamtumfang der Kompensation außerhalb des Plangebietes					1.700

Hierbei handelt es sich um eine ca. 100 m lange und ca. 8,5 m breite, mehrreihige Heckenpflanzung aus standorttypischen heimischen Gehölzen (Str., 2mal verpflanzt, 80 bis 100 cm) mit Überhältern (Baumpflanzungen mit einem Stammumfang von 14-16 cm) in einem Abstand von ca. 12 m. Der Reihenabstand der Sträucher beträgt ca. 1,7 m, der Abstand der Sträucher untereinander ca. 1 m. Zu verwenden sind: Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*) Europäisches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Kreuzdorn (*Rhamnus cartharticus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*) oder Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*). Als Überhälter sind Stieleichen (*Quercus robur*) oder Hängebirken (*Betula pendula*) zu verwenden. Die Pflanzung ist einer 3jährigen Entwicklungspflege mit bedarfsweiser Bewässerung zu unterziehen. Zum Schutz gegen Verbiss ist die Pflanzung zudem durch einen ca. 1,6 m hohen Wildschutzzaun zu sichern. Dieser ist nach Ablauf der Entwicklungspflege zurückzubauen. Die Fläche des Flurstücks 185 der Flur 2 Gemarkung Bodstedt, die nicht von der Heckenpflanzung eingenommen wird, ist als Brachesaum dauerhaft frei von Bebauung und/oder Pflanzung bzw. gärtnerischer Gestaltung zu erhalten.

Eine entsprechende Festsetzung wurde auf der Planzeichnung getroffen. Die Sicherung der Maßnahmen bzw. der Fläche erfolgt über Eintrag einer persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Landkreises Vorpommern-Rügen/ Untere Naturschutzbehörde ins Grundbuch.

3.3 Hinweise auf Schwierigkeiten

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der umweltrelevanten Daten sind nicht aufgetreten.

3.4 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Nach § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Hierzu ist anzumerken, dass es keine bindenden gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich

des Zeitpunktes und des Umfanges des Monitorings gibt. Auch sind Art und Umfang der zu ziehenden Konsequenzen nicht festgelegt.

Zentraler Ansatzpunkt des Monitorings ist, festzustellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich frist- und sachgerecht umgesetzt wurden. Die Überwachung obliegt dem Amt Barth als administrative Instanz der Gemeinde.

3.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 18 „Ferienhausgebiet Bodensfelde“ sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Entwicklung eines ehemaligen Ferienlagers zu einer Ferienhaussiedlung durch Festsetzung eines Sondergebietes nach § 10 BauNVO geschaffen werden. Die Planung sieht die Errichtung von 21 Ferienhäusern sowie die Anlage einer Erschließungsstraße vor.

In der naturschutzfachlichen Gesamtbetrachtung wird ein Siedlungsbereich überplant, der keine besonderen Schutzfunktionen erfüllt. Sowohl die biotischen und abiotischen Schutzgüter als auch die Lebensraumfunktionen sind durch die vorherige Nutzung/Bebauung vorbelastet. Von höherer Wertigkeit sind ausschließlich die älteren Einzelbäume.

Unter Anwendung der Methodik HZE M-V vom LUNG und auf Grundlage der festgesetzten Grundflächenzahl wurde der kompensationspflichtige Eingriff, im Wert von gerundet 2.141 KFÄ, ermittelt. Der Wert der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen deckt den rechnerisch ermittelten Kompensationsbedarf im Sinne der HZE M-V nicht vollständig. Die Differenz von insg. 1.675 Punkten (675 Punkte durch die Umwandlung des Ferienlagers in ein Ferienhausgebiet und 1.675 Punkte durch die Festsetzung einer Grünfläche im Bereich des im FNP dargestellten Schutzgrüns) wird durch eine externe Heckenpflanzung auf dem mittelbar angrenzenden Flurstück 185 der Flur 2 der Gemarkung Bodstedt gedeckt, deren Sicherung durch den Eintrag einer persönlichen Dienstbarkeit ins Grundbuch erfolgt.