

BEBAUUNGSPLAN NR. 3

„Diabetes-Dorf“

der

Gemeinde Dreschwitz

Begründung

mit Grünordnungsplan zur

SATZUNG

aufgestellt:
Breege, den 12.11.1997

Architektur + Stadtplanung
H.-J. Herrmann & Partner
Dorfstr. 59, 18556 Breege

Inhaltsverzeichnis

A Grundlagen der Planung

- A1 Rechtsgrundlagen
- A2 Geltungsbereich
- A3 Gründe und Ziele der Planaufstellung
- A4 übergeordnete Planung
- A5 Gelände- und Umfeldbeschreibung
- A6 Städtebauliche Ziele
- A7 Kapazitäten

B Begründung der wesentlichen Festsetzungen

- B1 Art der baulichen Nutzung
- B2 Maß der baulichen Nutzung
- B3 Bauweise, überbaubare Fläche, Nebenanlagen
- B4 Erschließung
- B5 Immissionsschutz
- B6 Grünordnung

C Ver- und Entsorgung

D Auswirkungen der Planung

E Hinweise

- E1 Denkmalschutz/Bodendenkmalpflege
- E2 Altlasten
- E3 Verfahrensvermerke

Anlage

1. Städtebauliches Konzept B-Plan Nr. 3 „Diabetes-Dorf“ mit angrenzendem städtebaulichen Konzept. B-Plan Nr. 2 „Wohn- und Ferienpark Kubitzer Bodden“.
2. Flächennutzungsplanausschnitt Stand August 1997 (Entwurf)
3. Grünordnungsplan (Planzeichnung und Erläuterungstext)

A Grundlagen der Planung

A1. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan Nr. 3 „Diabetes-Dorf“ Dreschvitz der Gemeinde Dreschvitz liegen folgende Gesetze, Verordnungen und Beschlüsse zugrunde:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geänd. durch Art. 1 BauGBÄndG vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189)
2. Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26. April 1994 (GVOBL., M-V S. 518)
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs-Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993, BGBl. I S. 466).
4. Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58)
5. Beschlüsse der Gemeinde

A2. Geltungsbereich

Das zu überplanende Gebiet liegt in der Ortslage Dreschvitz, Gemarkung Dreschvitz, Flur 1, Teilstücke aus Flurstücke 339/3 und 339/4 und wird begrenzt.

1. Im Westen durch die vorhandene Grundstücksgrenze zum Flurstück 340/3, 340/1, 340/4 und 326
2. Im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstückes 339/3
3. Im Osten durch den B-Plan Nr. 2 = an der Nordgrenze gemessen 100 m von der westlichen Grenze in östlicher Richtung = Ostgrenze
4. Im Süden durch die im B-Plan festgelegte Geltungsbereichsgrenze in einer Tiefe von 235 m senkrecht gemessen zur nördlichen Grundstücksgrenze (Flurstück 339/3)

A3. Gründe und Ziele der Planung

Die Insel Rügen ist in ihren touristischen Schwerpunktbereichen durch den Urlaubsbetrieb vergangener Zeiten und durch den streckenweise unangepassten Ausbau bis an die Grenze ihrer Tragfähigkeit belastet, sodaß hier die Voraussetzungen für eine therapiemedizinische Anlage wie das „Diabetes-Dorf“ nicht gegeben sind.

Andere Teile der Insel haben ein sehr hohes Potential an Naturschönheiten, sodaß eine Inanspruchnahme unzulässig ist.

Die Investoren des „Diabetes-Dorfes“ haben sich aufgrund der zentralen Lage der Gemeinde Dreschvitz auf der Insel, die Nähe zur Kreisstadt Bergen und zum nahegelegenen Flughafen Güttin, sowie durch die reizvolle landschaftliche Lage der Sondergebietsfläche zum Kauf und zur Bebauung dieser Fläche entschieden.

Eine der vordringlichsten Aufgaben der Daseinsvorsorge einer Gemeinde besteht im Erhalt vorhandener und in der Schaffung ausreichender Möglichkeiten für die Bereiche Wohnen, Arbeiten und Erholen.

Die Gemeinde Dreschvitz liegt mit ihren 810 Einwohnern (Stand 25.5.1997) im südlichen Teil des Nationalparks Vorpommersche Boddenlandschaft auf einer Gesamtfläche von 2.551 ha mit einem direkten Zugang zum Kubitzer Bodden. Dreschvitz ist ein ländlich geprägter Wohn- und Ferienstandort ohne zentralörtliche Funktion.

Mit dem Therapiezentrum „Diabetes-Dorf“ werden nicht nur Langzeitarbeitsplätze geschaffen, sondern es entsteht auch ganzjährig Anspruch auf Dienstleistungen.

In ihrem II. Entwurf zum Flächennutzungsplan hat die Gemeinde westlich der Landstraße L 30 Samtens - Gingst und südlich der Landower Straße ein Baugebiet ausgewiesen.

Nach Abstimmung mit den Investoren der PEG - „Diabetes-Dorf“ hat die Gemeinde den westlichen Teil in ein Sondergebiet SO₁ „Diabetes-Dorf“ umbenannt.

Der II. Entwurf zum F-Plan (siehe Anlage Nr. 2) befindet sich in der Aufstellung. Der jetzige Entwurf wird überarbeitet und ist mit eingeschränkter paralleler TÖB - Beteiligung erneut öffentlich auszulegen.

In östlicher Richtung zwischen dem Baugebiet „Diabetes-Dorf“ und der Landstraße L 30 entsteht über den B-Plan Nr. 2 ein Wohn- und Ferienpark Kubitzer Bodden.

Am 7.5.1997 hat die Gemeinde nach Abschluß des städtebaulichen Vertrages mit den Investoren des „Diabetes-Dorfes“, der PEG, den Aufstellungsbeschluß für den B-Plan Nr. 3 - „Diabetes-Dorf“ gefaßt.

Beide B-Pläne werden in einem Parallelverfahren entwickelt, um eine geordnete, verträgliche städtebauliche Lösung zu gewährleisten. (siehe Anlage 1)
Das Vorhaben stimmt mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein.

In der Beratung vom 4. Dez. 1996 begrüßt das Landratsamt Bergen die Planung „Diabetes-Dorf“ und beurteilt die Planung als ein Vorhaben mit Pilotfunktion für die Modellregion RÜGEN.

Es wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, der Bestandteil dieser Begründung ist, und über den die Eingriffsmaßnahmen nach § 8a des Naturschutzes abgearbeitet worden sind.

Der B-Plan Nr. 3 sichert über die Festsetzungen zur örtlichen Gestaltung, daß sich die geplanten Baukörper in ihrem Erscheinungsbild in das vorhandene dörfliche Gesamtbild einfügen.

A4. Übergeordnete Planung

Die Planung des B-Plan Nr. 3 „Diabetes-Dorf“ entwickelt sich aus dem II. Entwurf des in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dreschvitz, der über das Plangebiet des B-Plan Nr. 3 und B-Plan Nr. 2 unstrittige Baulandflächen ausweist, die von der aufgeführten Nutzungsfestsetzung die Planungen bestätigt.

Auch entspricht die Planung den Zielen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung.

A5. Gebäude- und Umfeldbeschreibung

Das Gebiet des Geltungsbereiches zum B-Plan Nr. 3 ist ein ebenes, 2.341 ha großes Brachgelände, das in der Vergangenheit als Ackerland genutzt wurde. Längs der Gemeindestraße nach Landow, außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes, stehen einige Hofgebäude, die in 1½ geschossiger Bauweise mit Satteldach als Wohngebäude mit Nebengebäuden, meist landwirtschaftlich genutzt, errichtet wurden.

Im Norden, außerhalb des Geltungsbereiches, grenzt die Industriebrache (ehem. KIM, ugs. „BROIKA“) an.

Die Gebäude werden nicht mehr bewirtschaftet und stehen leer.

Die Gemeinde läßt eine Nutzung dieses Gebäudes nur durch ein nichtstörendes Gewerbe zu, was sie über die Festsetzung in ihrem Flächennutzungsplan sichert.

A6. Städtebauliche Ziele

Die Gebäude des Diabetesdorfes werden dem ländlichen Charakter der ansässigen Hofgebäude in Art und Maß angepaßt. Geplant ist ein der Öffentlichkeit zugänglicher Bereich im Norden des Plangebietes an der Straße nach Landow. Hier wird in dörflicher Hofstruktur das Rathaus mit Arztpraxis und Schulungsgebäude, sowie die Patientenwohnhäuser mit in der Höhe niedriger ausgeführten Verbindungsgebäuden entstehen. Im sich bildenden Hof, der mit Bäumen angepflanzt zum Verweilen einlädt, wird der Treffpunkt der Patienten angestrebt; ein Bereich ebenfalls geeignet, um dort Veranstaltungen stattfinden zu lassen, die auch für Bürger des Ortes interessant werden können.

In der sehr offenen und lockeren Bebauung soll die Anlage den Übergang von der Dorfstruktur zur offenen Landschaft bilden. Durch Vermeidung von abgrenzenden Bepflanzungen im Süden wird dieser Eindruck noch erhöht.

A7. Kapazitäten

Das Konzept des „Diabetes-Dorfes“ sieht den ganzjährigen Betrieb der Anlage vor.

Die Kapazitäten der Anlage stellen sich wie folgt dar:

Beschäftigte:	Arzt	
	Verwaltung	
	Betreuung	
	Verkauf	= 14 Personen

Stationäre Patienten in 3 Häusern a 16 Patienten	
über einen Zeitraum von jeweils 3 Wochen	= 48 Personen

Patienten im Bereich Betreutes Wohnen	
mit Angehörige zur Therapieoptimierung	= 30 Personen

Patienten ambulant (pro Tag)	= 30 Personen
------------------------------	---------------

Kapazität maximal	= <u>122 Personen</u>
-------------------	-----------------------

B. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

B1. Art der baulichen Nutzung

Die Nutzung des Geländes ist als Sondergebiet SO - „Diabetes-Dorf“ nach § 11 (2) BauNVO festgesetzt.

Das Diabetesdorf Dreschwitz auf der Insel Rügen wird durch den Modellcharakter der komplexen Therapieanwendung und der strukturierten Schulungskonzeption zur aktiven Betreuung an Diabetes melitus chronisch erkrankten Patienten eine Signalwirkung über die Landesgrenzen bewirken.

Hier entsteht eine Diabetes-Schwerpunktpraxis für den ländlichen Versorgungsbe- reich mit Beherbergungskapazität zur Therapieoptimierung, Diabetesschulung und Spätschädendiagnostik, die auch überregional tätig sein wird.

Zur besseren Betreuung werden hier auch Gebäude für ein „betreutes Wohnen“ angelegt, die ermöglichen, bereits behandelte Patienten regelmäßig zu betreuen und über Seminare, die im Rathaus angeboten werden, zu schulen und weiterzubilden.

Für die spezifische Gebäudenutzung wurden die Baufelder im Geltungsbereich mit fortlaufenden Nummern festgesetzt.

SO₁ = Rathaus

Im Erdgeschoß entstehen im Eingangsbereich ein Wartebereich für die Arztpraxis, ein Verkaufsbereich für Diabetikerprodukte und ein Café als Ergänzung zum Wartebereich und als Treffpunkt der Schulungsgruppen.

Weiter entsteht im EG eine Arztpraxis für den behandelnden Diabeto- logen. Ebenfalls ein Schulungsraum für 30 Teilnehmer.

Im OG entstehen Verwaltungsraum sowie ein Schulungsraum für 30 Teilnehmer.

SO₂ = Arztwohn- und praxishaus

Im Arztwohnhaus laufen die Notfallmelder aus den Krankenzimmern zusammen. Der behandelnde Diabetologe hat sofort Kenntnis über Ort und Zeitpunkt eines Notfalles und kann eingreifen.

Im Arzthaus befindet sich zur Sofortanalyse im Notfall eine Labor- einrichtung. Dadurch können zu jeder Zeit Maßnahmen der Sofort- therapie sicher eingeleitet werden.

Im Arzthaus befindet sich ein Kommunikationszentrum für das Betreuerpersonal.

Im Arzthaus wird eine spezielle Räumlichkeit zur individuellen psychischen Einzelbehandlung eingerichtet und steht dem behandeln- den Arzt ständig zur Verfügung.

$SO_3 + SO_4 =$ Patientenwohnhäuser

In diesen Gebäuden werden die Diabetespatienten stationär auf den Umgang mit ihrer chronischen Erkrankung betreut eingestellt.
In den Erdgeschossen befinden sich zwei Gemeinschaftsküchen sowie 4 Doppelzimmer.

Im OG befinden sich 4 Doppelzimmer.

In den Gebäuden SO_3 befinden sich weiterhin Hauswirtschaftsräume, Lager sowie der Bereich des Hausmeisters.

$SO_5 =$ Betreuergebäude

In den mit SO_5 bezeichneten Baufenstern befinden sich die Bereitschaftsräume der Betreuer.

$SO_6 + SO_7 =$ Wohnhäuser betreutes Wohnen

In den entstehenden Wohngebäuden können betroffene Patienten gemeinsam mit ihren Familien den Urlaub verbringen und an dem strukturierten Schulungsprogramm teilnehmen bzw. die Leistung des Diabetologen zur Stoffwechseleinstellung in Anspruch nehmen.

B2. Maß der baulichen Nutzung

$SO_1 =$ Rathaus
wurde in seiner überbaubaren Grundfläche mit 450 m², Geschoßfläche 800 m² und einer Firsthöhe von 9,50 m jeweils als Höchstmaß festgesetzt.

$SO_2 =$ Arzt- Wohn + Praxishaus
wurden in seiner überbaubaren Grundfläche mit 150 m², Geschoßfläche 250 m² und einer Firsthöhe von 9,50 m festgesetzt.

$SO_3 =$ 2 Patientenwohnhäuser
wurden in ihrer überbaubaren Grundfläche mit jeweils 330 m², Geschoßfläche mit jeweils 550 m² und einer Firsthöhe von 9,50 m festgesetzt.

$SO_4 =$ 1 Patientenwohnhaus
wurde in seiner überbaubaren Grundfläche mit 220 m², Geschoßfläche 350 m² und einer Firsthöhe von 9,50 m festgesetzt.

$SO_5 =$ 2 Betreuergebäude
wurden in ihren überbaubaren Grundflächen mit 50 m² ohne ausgebautes Dachgeschoß und mit einer Firsthöhe von 6,50 m festgesetzt.

$SO_6 =$ 2 x 3 - Wohnhäuser betreutes Wohnen
wurden in ihren Grundflächen mit jeweils 380 m² ohne ausgebautes Dachgeschoß und mit einer Firsthöhe von 6,50 m festgesetzt.
Diese 3 Wohnhäuser werden jeweils mit 2 Zwischengebäuden verbunden.

SO₇ = 2 x 2 - Wohnhäuser betreutes Wohnen
wurden in ihren Grundflächen mit jeweils 250 m² ohne ausgebaut
Dachgeschoß und mit einer Firsthöhe von 6,50 m
festgesetzt.
Die 2 Wohnhäuser werden jeweils mit einem Zwischengebäude
verbunden.

B3. Bauweise, überbaubare Flächen, Nebenanlagen

In den Gebieten SO₁ + SO₂ sowie SO₆ + SO₇ werden die Gebäude in
o = offener Bauweise festgesetzt.

In den Gebieten SO₃ - SO₄ + SO₅ - Patientenwohnhäusern werden die
Gebäude in g = geschlossener Bauweise festgesetzt, wobei durch die
Festsetzung unterschiedlicher Firsthöhen eine optische Kleingliedrigkeit
erreicht wird und der Eindruck einer offenen Bebauung entsteht.
Somit gliedert sich auch die geschlossene Bebauung in die dörfliche Bebauung
von Haupthäusern mit Nebengebäuden ein.

Die geschlossene Bebauung ist aus Gründen der ärztlichen Überwachung
notwendig.
Im Bereich der Flächen für Nebenanlagen GSt entstehen 47 Gemeinschafts-
Stellplätze entsprechend Stellplatzverordnung § 49 LBauO M-V.
Im Bereich der Fläche für Nebenanlagen Ga entsteht eine Einzelgarage mit
integrierten Kellerersatzräumen.

B4. Erschließung

Die Erschließung des Diabetes-Dorfes erfolgt von der Landower Straße aus.
An der Geltungsbereichsgrenze endet die öffentliche Straße und es beginnt
die innere Erschließung.
Die Fahrstraßen für Rettungsfahrzeuge, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sind
in ausreichendem Maß vorhanden.
Die östlich mit Abstand parallel zur Grundstücksgrenze des B-Plans 2 verlaufende
Plan-Straße A wird in 4 m Breite mit Schwerlastrasengittersteinen befestigt,
wobei der 1,20 m breite, seitliche Gehweg mit Verbundsteinpflaster belegt und
somit rollstuhlgeeignet ist.
Diese Erschließungsstraße endet in einem Wendehammer mit ausreichender
Wendemöglichkeit für LKW.

Die Planstraße „B“ von der Landower Straße zwischen dem Rathaus und
den Patientenwohnhäusern bis zur Planstraße „A“ wird 4 m breit in
Verbundsteinpflaster ausgeführt.
Neben den Planstraßen „A“ und „B“ erschließen Fußwege in 2,0 m Breite
und in 1,20 m Breite mit Verbundsteinpflaster rollstuhlgerecht sämtliche
Praxis- und Wohnbereiche.

B5. Immissionsschutz

Um die notwendige Ruhe für das Therapiezentrum „Diabetes-Dorf“ zu gewähr-
leisten, stimmt die Gemeinde einer Wiederinbetriebnahme der ehemaligen
Tierhaltungsanlage „Broika“ nicht zu und sichert diesen Punkt über die
Festsetzung der Nutzung als „Grünfläche“ in ihrem F-Plan.

Um angrenzende Bebauungen nicht zu beeinträchtigen, wurden die im I.-Entwurf des B-Plans geplanten Stellplätze von der östlichen Grenze zum B-Plan Nr. 2 an die Landower Straße verlegt. Lediglich 3 Stellplätze im Bereich des Wendehammers für das Be- und Entladen der Wohnhausgäste sowie ein Behindertenstellplatz sind geblieben.

B6. Grünordnung

Über den als Bestandteil dieser Begründung beigefügten Grünordnungsplan (Anlage 3) werden die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft kompensiert.

Die wesentlichen Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind in den B-Plan eingeflossen.

Auch nach der Bebauung soll die Ausstrahlung des Geländes und der freie offene Blick auf Bodden und Landschaft erhalten bleiben.

Die Bebauung ist in die nördliche Hälfte zur Landower Straße zusammengerückt und stellt sich nun als lockerer Übergang in die Natur und Landschaft dar.

Die Planung der Grünordnung ist anspruchsvoll und eindeutig.

Es entsteht nach Realisierung der festgesetzten Maßnahmen eine Parkanlage, die den Ansprüchen einer Gutshofgestaltung entspricht.

Auf der gemeinsamen Grenze zwischen dem B-Plan 3 und dem B-Plan 2 wird hälftig ein Erdwall max. 1 m hoch aufgeschüttet und mit Sträuchern bepflanzt, um evtl. anfallende Lärmquellen beiderseits zu minimieren.

Für Anpflanzungen werden standortgerechte, vorrangig einheimische Laub- und Nadelbäume und Sträucher entsprechend der Pflanzliste „Grünflächen“ und „Kletterpflanzen“ eingesetzt.

C. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung Trinkwasser, Abwasser und Niederschlagswasser wird mit dem Zweckverband Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen geregelt.

Unverschmutztes Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück versickert.

Verschmutztes Niederschlagswasser von Parkflächen wird nach mechanischer Behandlung in den Graben Nr. 11/42 eingeleitet. Die wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 7 Wasserhaushaltsgesetz wird bei der Unteren Wasserbehörde eingeholt. Nach Vorlage des Bodengutachtens werden weitere Abstimmungen mit dem Wasser- und Bodenverband auch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorgenommen.

Die Untere Wasserbehörde empfiehlt eine Einleitung des Oberflächenwassers in den verrohrten Graben Nr. 11/42.

Die Trinkwasserversorgung ist nach Erneuerung der Trinkwasserleitung und Anschluß an die HTL DN 300 gewährleistet.

Eine endgültige Zustimmung des Zweckverbandes wird in Form eines Erschließungsvertrages geregelt.

Abwassertechnisch wird mit dem gültigen Bauzeitenplan des Abwasserzweckverbandes zum Neubau der Abwasserkläranlage Dreschwitz der Probetrieb der neuen Kläranlage zum August 1998 gesichert.

Der Versorgungsträger Strom, Gas und Telekom sichern die Versorgung des Plangebietes.

Der Versorgungsträger Strom, Gas und Telekom sichern die Versorgung des Plangebietes.

D. Auswirkung der Planung

D1. Natur und Landschaft

Der Grünordnungsplan sowie die Festsetzungen im B-Plan gleichen den Eingriff in Natur und Landschaft überschüssig aus. Negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind nicht zu erwarten.

Durch die Schaffung einer homogenen Siedlungsstruktur wird auch das Landschaftsbild nicht negativ beeinflusst.

E. Hinweise

E1. Denkmalschutz/Bodendenkmalpflege

Das Vorhaben liegt in einer bedeutenden vorgeschichtlichen Fundregion, in der bei Erdarbeiten mit der Entdeckung von Bodendenkmalen gerechnet werden muß.

Wenn während der Erdarbeiten Funde, Gräber oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DschG M/V die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Sachkundigen der Unteren Denkmalschutzbehörde oder des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde spätestens vier Wochen vor Baubeginn schriftlich und verbindlich unter Angabe des Aktenzeichens und der Adresse des Bauvorhabens mitzuteilen.

E2. Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen erfaßt.

E3. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des B-Planes Nr. 3 „Diabetes-Dorf“ Dreschvitz hat mit dem dazugehörigen Entwurf der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung und dem Begründungsentwurf gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 15.09.1997 bis 17.10.1997 öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat die Gemeindevertretung von Dreschvitz in ihrer Sitzung am 12.11.1997 den B-Plan und die örtliche Bauvorschrift als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Dreschvitz, den 12. Nov. 1997

Bürgermeister
M. Schuch

GRÜNORDNUNGSPLAN
ZUR
SATZUNG DES B-PLAN NR. 3 "DIABETES DORF"
DER GEMEINDE DRESCHVITZ

►BESTANDSPLAN
►ENTWURFSPLAN

M 1: 500
M 1: 500

dierk evert dipl.-Ing.
GARTEN- UND LANDSCHAFTSARCHITEKT
18528 LIETZOW/RÜGEN WALDSTR. 51A - TEL. 038302 - 20 61 & 20 96 FAX 30 75

Grünordnungsplan
zur
Satzung des B-Plan Nr. 3 "Diabetes Dorf"
der Gemeinde Dreschwitz

November 1997

Auftraggeber

Architektur + Stadtplanung
H.-J. Herrmann & Partner
Breege
Tel.: 038391/4040

Auftragnehmer

Planungsbüro Evert
Dierk Evert Dipl. Ing.
Garten- und Landschaftsarchitekt
Waldstraße 51a
18528 Lietzow / Rügen
Tel.: 038302/2061 bzw. 2096

Bearbeiter

Dierk Evert
Dipl. Ing. Garten- & Landschaftsarchitekt

Thomas Nießen jun.
Dipl. Ing. Garten- & Landschaftsarchitekt

Annette Faber
Dipl.-Ing. Agr.

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung	4
1.1	Anlaß der Planung	4
1.2	Lage und Geltungsbereich	4
1.3	Rechtliche Grundlagen	5
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	7
1.4.1	Flächennutzungsplan	7
1.4.2	Landschaftsplan	8
1.4.3	Schutzgebiete nach Naturschutzrecht und Wasserhaushaltsgesetz	8
2.	Analyse und Bewertung	9
2.1	Allgemeine Gebietsbeschreibung	10
2.2	Naturräumliche Gliederung	10
2.3	Geomorphologie und Bodenverhältnisse	10
2.3.1	Bewertung des Schutzgut Boden	11
2.4	Höhenschichten	12
2.5	Klima/Luft	12
2.5.1	Bewertung des Schutzgut Klima/Luft	13
2.6	Hydrologie	15
2.6.1	Bewertung des Schutzgut Grundwasser	15
2.7	Potentielle natürliche Vegetation	16
2.8	Arten- und Lebensgemeinschaften	17
2.8.1	Bewertung des Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften	18
2.9	Landschaftsbild	19
2.9.1	Bewertung des Schutzgut Landschaftsbild	21
2.10	Zusammenfassung	22
3.	Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung	23
3.1	Beeinträchtigungen des Schutzgut Boden	23
3.2	Beeinträchtigungen des Schutzgut Klima/Luft	24
3.3	Beeinträchtigungen des Schutzgut Grundwasser	24
3.4	Beeinträchtigungen des Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften	25
3.5	Beeinträchtigungen des Schutzgut Landschaftsbild	25
4.	Eingriffsbilanzierung	26
4.1	Ermittlung des Kompensationsbedarfs des Eingriffs	26
4.2	Bilanzierung	28
4.3	Kompensationsmaßnahmen	29

5.	Planungsrechtliche Festsetzungen	31
6.	Kostenschätzung	35

Tabellenverzeichnis:

T 1.	Klimadaten	12
T 2.	Artenliste der Gefäßpflanzen im PG	17
T 3.	Beeinträchtigungen des Schutzgut Boden	23
T 4.	Beeinträchtigungen des Schutzgut Wasser - Grundwasser	24
T 5.	Beeinträchtigungen des Schutzgut Klima / Luft	24
T 6.	Beeinträchtigungen des Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	25
T 7.	Beeinträchtigungen des Schutzgut Landschaftsbild	25
T 8.	Bilanzierung Bestand /Planung	28
T 9.	Pflanzliste "Grünflächen" und "Kletterpflanzen"	32
T 10.	Kostenschätzung der landschaftpflegerischen Maßnahmen	35

Abbildungsverzeichnis:

Abb.1:	Lage im Raum	5
---------------	--------------	---

1. EINLEITUNG

1.1 Anlaß der Planung

Die Gemeinde Dreschvitz hat die Aufstellung des B-Plans Nr. 3 "Diabetes Dorf" beschlossen.

In Abstimmung mit der Gemeinde Dreschvitz sowie dem Bauherrn der Planungs-und Errichtungsgesellschaft GBR (PEG) wurde der Entwurf des B-Plans durch das Architektur- & Stadtplanungsbüro H-J. HERRMANN & PARTNER erarbeitet.

Das Planungsbüro Evert erhielt den Auftrag, einen Grünordnungsplan (GOP) zum B-Plan zu erstellen, der die gesetzlich (BNatSchG und 1.NatSchG M-V) erforderlichen Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen darstellt und Vorschläge für dessen Integration in den B-Plan aufzeigt.

Der B-Planentwurf vom August 1997 bildete die Grundlage des vorliegenden GOP.

1.2 Lage und Geltungsbereich

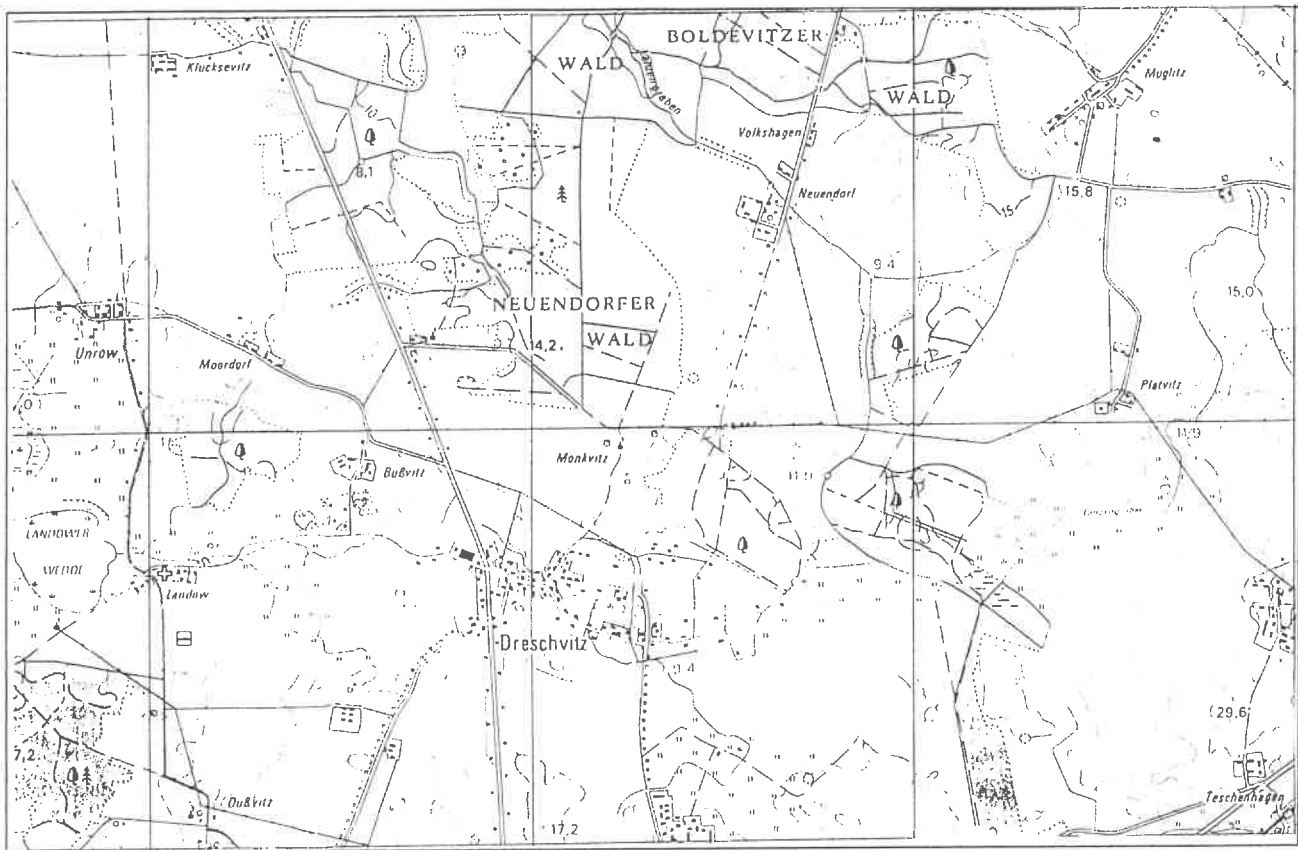
Der Ort Dreschvitz befindet sich im Westen der Insel Rügen zwischen den Orten Samtens und Gingst.

Das PG liegt im Westen des Ortes Dreschvitz, südlich des ehemaligen Geflügel- und Kaninchenmastbetriebes.

Begrenzt wird das PG durch:

- die vorhandene Straße im Norden, Richtung Landow
- die vorhandene Bebauung im Westen
- die vorhandene Bebauung und landwirtschaftlich genutzte Flächen im Osten und
- landwirtschaftlich genutzte Flächen im Süden

Der Geltungsbereich des PG beinhaltet Teile der Flurstücke 339/3 und 339/4 der Flur 1 in der Gemarkung Dreschvitz. Das PG umfaßt insgesamt ca. 2,30 ha.

Abb. 1: Lage im Raum

Maßstab: 1: 50.000

1.3 Rechtliche Grundlagen

Durch die Aufstellung des B-Plans Nr. 3. "Diabetes-Dorf" werden bauliche Maßnahmen vorbereitet, die nach § 8 (1) BNatSchG und § 1 (1) des 1.NatSchG M-V einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen. Bei Unvermeidbarkeit des Vorhabens sind die damit verbundenen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nach § 8 (2) BNatSchG und § 1 (2) 1.NatSchG M-V vom Verursacher des Eingriffes zu kompensieren.

Zur Vorbereitung der nach § 1 (2) und (3) 1.NatSchG M-V erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurde zum Entwurf des B-Plans Nr. 3 für das "Diabetes-Dorf" der vorliegende GOP erarbeitet.

Mit der Einführung des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Inv.-WoBaulG) wurde durch den Gesetzgeber die Beziehung zwischen dem Naturschutzrecht bzw. der in § 8 verankerten Eingriffsregelung und der Bauleitplanung, insbesondere bei der Aufstellung, Ergänzung, Änderung und Aufhebung von Bebauungsplänen gem. § 9 BauGB neu geregelt. Es gilt nunmehr gem. Artikel 5 Inv.-WohnBaulG (Ausführung zu § 8a BNatSchG): "Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan ... zu entscheiden.

Dazu gehören auch Entscheidungen über Darstellungen und Festsetzungen ... die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes auf den sonstigen Geltungsbereich des Bauleitplanes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern".

Somit sind Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im B-Plan zu erfassen und gewinnen in diesem Rechtsverbindlichkeit.

Eine Möglichkeit der Erarbeitung dieser Festsetzungen bei Eingriffen in Natur und Landschaft stellt die Erarbeitung eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes dar. Im Rahmen der Bauleitplanung und der durch sie zu erwartenden Eingriffe wird häufig ersatzweise die Aufstellung eines "GOP" gefordert.

Festsetzungen im Bebauungsplan zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft, eingeschlossen sind hier auch Festsetzungen für Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, können dabei "im allgemeinen" und/oder "im besonderen" erfolgen. Festsetzungen "im allgemeinen" ergeben sich zwangsläufig durch die Bestimmung von Art und Maß der baulichen Nutzung (Negativplanung im Sinne der Festlegungen nicht überbaubarer Flächen), Festsetzungen "im besonderen" durch die Festsetzung von:

- Grünflächen
- Wasserflächen
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Gebote zur Pflanzung von Bäumen, Sträuchern u.a.
- Bindung von Bepflanzung

(vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 16, 18a, 18b, 20 und 25 BauGB) als sogenannte Positivplanung im Sinne der Bindung von Flächen für die Belange von Natur und Landschaft.

Festsetzungen, die insbesondere der Minderung, dem Ausgleich und dem Ersatz zu erwartender Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes dienen, können gemäß Artikel 5 Abs. 2 Satz 2 Inv.-Wohnbl.G sowohl für "Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind als auch im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgen".

Hinsichtlich der Möglichkeiten einer bauleitplanerischen Sicherung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Zuge der Neuregelung des § 8a, bieten sich kontrovers diskutierte Lösungsansätze, in deren Vordergrund einerseits die geordnete städtebauliche Entwicklung und anfechtungsfreie Umlegung zu erwartender Belastungen und andererseits die Berücksichtigung der Belange des Umwelt-, Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB durch sinnvolle Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen stehen sollte.

Da die für diesen Problemkreis zuständigen Landesbehörden M-V, insbesondere das zu beteiligende Umwelt- und Innenministerium in dieser gewichtigen Frage bisher keine handhabbare Ausführungsrichtlinie des Gesetzes erarbeitet hat, muß die Auslegung der Rechtsnorm durch praxisbezogene Anwendung vollzogen werden.

In der nachfolgenden Interpretation des Gesetzes und den daraus resultierenden Maßnahmen und planungsrechtlichen Festsetzungen wurden folgende Axiome eingestellt.

1. Naturschutzrechtliche Aspekte
2. Bauleitplanerische Aspekte
3. Umsetzungstechnische Aspekte d.h. reale Verhältnisse des Falles

Der ausdrückliche Verweis auf die Beachtung der Darstellung der Landschaftspläne als übergeordnete Planung in diesem Zusammenhang sowie die in Artikel 5 (2) Satz 4 Inv.-Wohnbl.G getroffene Regelung, daß Festsetzungen im Zuge von Minderung, Ausgleich und Ersatz, die auf Flächen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, jedoch nicht auf der eigentlichen Eingriffsfläche getroffen wurden, dieser dennoch trotz räumlicher Trennung "per Festsetzung" zugeordnet werden können, gestatten die nachfolgende Gesetzesinterpretation. Sie ist die Grundlage einer weiterhin sinnvollen Festlegung und Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

1. Soweit auf Eingriffsgrundstücken kein ausreichender Ausgleich und Ersatz erbracht werden kann, können andere Grundstücke im Bebauungsplangebiet hierzu genutzt werden. Der Zuschnitt des Bebauungsplangebiet muß entsprechend groß gewählt sein.
2. Soweit die Flächen des Bebauungsplangebiet hierfür nicht ausreichen, bzw. sich der Zuschnitt nicht verändern läßt und/oder soweit auch die Landschaftsplanung als übergeordnetes Planungsinstrument dies für die Abdeckung der Belange von Natur und Landschaft sinnvoll erscheinen läßt, können in weiteren Bebauungsplangebieten Flächen für die Belange von Natur und Landschaft durch Festsetzungen gesichert und den Eingriffsflächen an anderen Ort zugeordnet werden (vgl. BIELENBERG, KRAUTZBERGER, SÖFKER [1994]).

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

Im folgenden werden die Aussagen von übergeordneten Planungen kurz aufgezeigt:

1.4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP), als vorbereitender Bauleitplan, stellt die zukünftige Art der Bodennutzung der jeweiligen Gemeinde in ihren Grundzügen in einer Art Grobraster dar. Es werden also Flächen bestimmter Nutzung lokalisiert.

Nach Paragraph 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln.

Bauleitplanerische Grundlage für die Bearbeitung des B-Planes und damit des vorliegenden GOP ist der

FNP-Vorentwurf der Gemeinde Dreschwitz. Der FNP-Vorentwurf weist das PG als SO₁ = Sondergebiet "Diabetes Dorf" aus.

1.4.2 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan für die Gemeinde Dreschwitz liegt nicht vor.

1.4.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht und Wasserhaushaltsgesetz

Das PG befindet sich in keinem durch das BNatSchG (§§ 13-18 und 20c) bzw. 1.NatSchG M-V (§§ 2-3 und 7) gesetzlich geschützten Teil von Natur und Landschaft.

Die nördliche Hälfte des PG liegt in Trinkwasserschutzzone III.

2. ANALYSE UND BEWERTUNG

Bewertungsgegenstand des GOP sind alle für den Naturschutz relevanten Schutzgüter wie:

- Boden
- Wasser
- Klima/Luft
- Arten und Lebensgemeinschaften
- Landschaftsbild

Bewertet wird der aktuelle Zustand der einzelnen Schutzgüter, soweit es für die Bewertung vorhabenbedingter Beeinträchtigungen sowie für die Ableitung von Vermeidungs- und Kompensationsstrategien, einschließlich der Ermittlung von Kompensationsflächen erforderlich ist.

Generell erfolgt im Vorfeld der Bewertung der einzelnen Schutzgüter eine flächendeckende Erfassung der vorhandenen Biotoptypen, da diesen eine besondere Bedeutung zukommt, da sie nicht nur Informationsgrundlagen für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften bereitstellen, sondern auch wichtige Bewertungshilfen für die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft, sowie Hinweise über die Ausprägung des Schutzgutes Landschaftsbild geben.

Anhand der Erfassungsergebnisse wird entschieden, welche Bedeutung die einzelnen Bereiche für den Naturschutz haben. Dabei wird jeder Bereich, bezogen auf die einzelnen Schutzgüter, getrennt einer von drei möglichen Wertstufen zugeordnet.

Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz **Wertstufe 1**

Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz **Wertstufe 2**

Bereich mit geringer Bedeutung für den Naturschutz **Wertstufe 3**

Die Zuordnung der einzelnen Schutzgüter in Wertstufen erfolgt anhand von bestimmten Bewertungskriterien. Diese sind für:

Arten und Lebensgemeinschaften: **die Naturnähe des Biototypes**

Boden, Wasser und Klima/Luft: **der Natürlichkeitsgrad**

Landschaftsbild: **die naturraumtypische Vielfalt und Eigenart**

Eine Aggregation der Teilbewertungen zu einem Gesamtwert wird bei diesem Bewertungsverfahren nicht durchgeführt, da dieser Wert fachlich nicht begründbar wäre.

Ein und derselbe Bereich kann nämlich für ein Schutzgut von geringer, für ein anderes Schutzgut aber von allgemeiner oder möglicherweise sogar von besonderer Bedeutung sein.

So kann z.B. ein Acker ohne Vorkommen von gefährdeten Arten und ohne eine andere Bedeutung für den Naturschutz zwar für das Schutzgut **Arten und Lebensgemeinschaften** von geringer Bedeutung, für andere Schutzgüter, z.B. **Landschaftsbild** aber von allgemeiner Bedeutung sein.

2.1 Allgemeine Gebietsbeschreibung

Das PG umfaßt eine Fläche von ca. 2,30 ha. Es handelt sich um eine Ackerbrache, die noch nicht lange aus der Nutzung genommen ist. So finden sich überwiegend Pionierarten wie Gemeine Quecke (*Elytrigia repens*), Acker-Schachtelhalm (*Equisetum arvense*), Acker-Hornkraut (*Cerastium holosteoides*) u.a. vor, die häufig die Fähigkeit zur vegetativen Verbreitung haben.

2.2 Naturräumliche Gliederung

Die Oberflächengestalt der Insel Rügen wurde im wesentlichen während der letzten Eiszeit, der "Weichselkaltzeit", durch Gletscher und Schmelzwasser geformt. Während des Holozäns wurde die Insel durch abiotische Wirkungen von Meer, Niederschlag, Wind, Verwitterung und Schwerkraft sowie von biotischen Wirkungen durch Vegetation, Tierwelt und Mensch weiter verändert (nach SCHMIDT, KNAPP und JESCHKE, in LANGE et al., 1986).

So ist das Bild im Süden und Westen der Insel von Grundmoränen geprägt, während im Norden und Osten von Rügen Endmoränen vorherrschen. Durch das Vor- und Zurückziehen der Gletscher sind hier wellenförmige Staffeln entstanden. Durch die Schürfwirkung der Gletscherzungen bildeten sich Hohlformen wie z.B. der Jasmunder Bodden.

Das PG liegt im Westen der Insel Rügen, im Grenzbereich der "Gingster Heide" und der "Rambin-Negaster Sandflächen- und Niederungslandschaft".

(LANGE, JESCHKE, KNAPP, 1986, Schriften zur Ur- und Frühgeschichte 38: Ralswiek und Rügen)

2.3 Geomorphologie und Bodenverhältnisse

Das Geologische Ausgangssubstrat im PG stellen Pleistozäne Sande dar.

(LANGE, JESCHKE, KNAPP, 1986, Schriften zur Ur- und Frühgeschichte 38: Ralswiek und Rügen)

Die Mittelmaßstäbige landwirtschaftliche Standortkartierung im Maßstab 1 : 100.000 von 1978 (Rügen, Blatt

2) gibt als Standorteinheit sickerwasserbestimmte Sande z.T. mit Tieflehm an. Die Bodenverhältnisse werden als Sand-Braunerde mit Sand-Braungley definiert.

2.3.1 Bewertung des Schutzgut Boden

Bewertungskriterium: Natürlichkeitsgrad

Von besonderer Bedeutung

Wertstufe 1

Naturböden:	gewachsenes Bodenprofil weitgehend unverändert sowie weitgehend unveränderte bodenpyhsikalische Eigenschaften z.B. alte Waldstandorte
Schwach überprägter Naturboden:	seit längerem extensiv bewirtschaftet, brachliegend oder ungenutzt z.B. Naßgrünland, Gebüsch, Acker- und Grünlandbrachen
überprägter Naturboden:	durch frühere Landnutzungsformen stärker veränderte Böden mit einer vom Menschen weitgehend unbeeinflussten Sekundärentwicklung, durch frühere Übernutzung (z.B. Plaggenentnahme) degradiert (heute z.B. Wald, Heide) oder durch nicht standortgemäße Nutzung erodiert (heute z.B. Hutung, Wald)

Von allgemeiner Bedeutung

Wertstufe 2

Stark überprägter Naturboden:	durch wasserbauliche, kulturtechnische oder bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen bis in den Untergrund überprägter Boden; Zerstörung des Bodenprofils und der Bodeneigenschaften z.B. Ackernutzung, intensive Grünlandnutzung in Niederungen nach Entwässerung
Anthropogen entwickelter Boden:	weicht durch Kulturverfahren vollkommen vom natürlichen Bodenprofil ab z.B. Hortisole, Rigisole
Junger, sich entwickelnder Boden:	nach Abbau mineralischer Rohstoffe z.B. Rekultivierungsboden
Befestigter Boden, zusammenhängend bebaute Bereiche mit geringerem Anteil versiegelter Siedlungsflächen (< 50 %)	

Von geringer Bedeutung

Wertstufe 3

Befestigter Boden, zusammenhängende bebaute Bereiche mit höherem Anteil versiegelter Flächen (> 50 %)	
vollständig versiegelte Flächen z.B. Verkehrsflächen	
Stark kontaminierte Flächen z.B. Seitenstreifen von Straßen mit > 5.000 DTV Verkehrsbelastung, Deponien	

Bezugnehmend auf die o.g. Bewertungskriterien ist das gesamte PG "von allgemeiner Bedeutung" für das Schutzgut Boden, da es sich hier um einen stark überprägten Naturboden handelt. So ist der Boden lange Zeit

in ackerbaulicher Nutzung gewesen und das Bodenprofil bis zur Pflugsohle durch die Bodenbearbeitung zerstört. Das jetzige Brachestadium liegt erst seit kurzer Zeit vor, das zeigt die Vegetation (überwiegend einjährige Arten) auf den Flächen deutlich an.

2.4 Höhengschichten

Es handelt sich um ein flaches Gebiet mit mäßig geneigten Anteilen, d.h. ca. 80% des Flächenanteils liegt unter 5° Hangneigung und ca. 20 % der Fläche weist eine Hangneigung von 2-5° auf (Mittelmaßstäbige landwirtschaftliche Standortkartierung im Maßstab 1 : 100.000 von 1978, Rügen Blatt 2)

2.5 Klima/Luft

Rügen gehört großräumig zum "Ostdeutschen Küstenklima". Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang der deutschen Ostseeküste, der unter maritimen Einfluß steht.

Das Klima wird charakterisiert durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern. Der im Mittel kälteste Monat ist mit - 0,3 °C der Februar, die wärmsten der Juli und der August mit 16,7 °C, was einer mittleren Jahresschwankung von 17 K (Kelvin) entspricht. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei 8,0 °C.

Die mittlere Jahressumme der Niederschlagshöhe beträgt 601 mm (Meßstelle Sassnitz; 1 mm entspricht 1 Liter/ Quadratmeter). Im Mittel entfallen auf den niederschlagsreichsten Monat (August) 12 %, auf den trockensten Monat (Februar) 5 % der mittleren Jahressumme.

Das Jahresmittel der relativen Luftfeuchtigkeit beträgt im langjährigen Durchschnitt 83 %, auf die Monate Mai und Juni entfällt das niedrigste Monatsmittel mit 76 %, auf den Monat Dezember und Januar mit 89 % das höchste Monatsmittel.

Die Hauptwindrichtung ist West mit 16,0 % und Südwest mit 15,0 % aus diesen beiden Windrichtungen treten bevorzugt auch die hohen Windgeschwindigkeiten auf.

Tab. 1: Klimadaten der Wetterstationen Putbus, Arkona und der Meßstation Sassnitz

Nr.	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Jah
1.	21,8	19,5	16,0	4,0	0,1	-	-	-	-	0,2	5,7	14,8	82,1
2.	9,4	8,6	2,6	0,1	-	-	-	-	-	-	0,4	4,6	25,7
3.	-	-	-	0,0	0,6	2,2	2,8	2,4	0,5	0,0	-	-	8,6
4.	-	-	-	-	-	0,1	0,1	0,2	-	-	-	-	0,4
5.	5,4	5,4	6,0	7,3	9,7	12,9	14,9	15,0	12,8	10,2	7,6	6,2	9,5
6.	89	87	83	79	76	76	79	80	82	86	88	89	83

7.	6,4	6,1	5,4	5,1	4,9	4,6	5,0	4,8	4,8	5,6	6,3	6,5	5,4
8.	19,0	15,4	14,1	10,8	10,4	8,3	9,8	8,4	8,1	13,2	17,0	19,5	154,0
9.	7,8	7,7	6,4	4,0	2,1	0,8	1,0	1,3	2,6	5,2	6,0	7,5	52,4
10.	43	67	128	184	263	295	248	246	177	109	48	34	1841
11.	42	30	35	40	44	53	70	71	59	50	56	51	601
12.	17,9	14,2	13,1	13,3	13,0	12,0	14,3	13,4	13,7	13,9	17,7	18,2	174,8
13.	10,7	9,2	6,7	2,6	0,2	-	-	-	-	0,1	2,9	8,2	40,6
14.	5,6	4,9	5,6	5,0	4,6	4,2	4,6	4,0	4,2	4,8	6,0	6,2	5,0
15.	-0,1	-0,3	1,8	5,6	10,4	14,9	16,7	16,7	13,8	9,7	5,1	1,9	8,0

Quelle: Deutscher Wetterdienst (Wetteramt Rostock)

1. mittlere Anzahl der Tage mit Minimum der Lufttemperatur $< 0^{\circ}\text{C}$ (Frosttage)
2. mittlere Anzahl der Tage mit Maximum der Lufttemperatur $< 0^{\circ}\text{C}$ (Eistage)
3. mittlere Anzahl der Tage mit Maximum der Lufttemperatur $\geq 25^{\circ}\text{C}$ (Sommertage)
4. mittlere Anzahl der Tage mit Maximum der Lufttemperatur $\geq 30^{\circ}\text{C}$ (heiße Tage)
5. mittleres Monats- und Jahresmittel des Dampfdruckes in hPa
6. mittleres Monats- und Jahresmittel der rel. Luftfeuchte in Prozent
7. mittleres Monats- und Jahresmittel des Bedeckungsgrades des Himmels mit Wolken in Achtel
8. mittlere Anzahl der trüben Tage (Bedeckung $> 6,4/8$)
9. mittlere Anzahl der Tage mit Nebel (horizontale Sichtweite $< 1000\text{ m}$)
10. mittlere Monats- und Jahressumme der Sonnenscheindauer in Stunden
11. mittlere Monats- und Jahressumme der Niederschlagshöhe in mm
12. mittlere Anzahl der Tage mit einer Niederschlagshöhe $\geq 0,1\text{ mm}$
13. mittlere Anzahl der Tage mit Schneefall und/oder Schneeregen
14. mittleres Monats- und Jahresmittel der Windgeschwindigkeit in m/s
15. mittleres Monats- und Jahresmittel der Lufttemperatur in $^{\circ}\text{C}$

Beim PG handelt es sich im Hinblick auf das Geländeklima um ein Kaltluft-Entstehungsgebiet. So findet auf offenen landwirtschaftlichen Flächen in windschwachen Strahlungsnächten eine Abkühlung der bodennahen Luftschicht (bis 2 m Höhe) statt.

Konkrete Meßdaten zum Geländeklima lagen zum Zeitpunkt der Erarbeitung des GOP nicht vor.

2.5.1 Bewertung des Schutzgut Klima/Luft

Bewertungskriterium: Natürlichkeitsgrad

Von besonderer Bedeutung

Wertstufe 1

ist im mitteleuropäischen Raum nicht mehr vorhanden

Von allgemeiner Bedeutung

Wertstufe 2

wenig beeinträchtigte Bereiche

Frischlufteinstehungsgebiete z.B. Waldgebiete

Kaltluftentstehungsgebiete z.B. Wiesen

Bereiche mit luftreinigender (Staubfilterung) oder klimaschützender Wirkung

Luftaustauschbahnen z.B. zwischen unbelasteten und belasteten Gebieten

Bereiche mit Klimaausgleichsfunktion innerhalb des besiedelten Bereiches

Von geringer Bedeutung

Wertstufe 3

stark beeinträchtigte Bereiche z.B. Straßenverkehr, Siedlungsbereiche, Betriebe in Branchen, in denen u.a. nach BImSchG genehmigungspflichtige Anlagen eingesetzt werden

- Bereiche hoher Schadstoffkonzentration
- großflächig versiegelte Bereiche
- Bereiche mit hohem Anteil wärmeerzeugender Oberfläche
- Bereiche mit künstlich behindertem Luftaustausch

Nach Auswertung der o.g. Bewertungskriterien für das Schutzgut Klima/Luft, läßt sich das PG der Wertstufe 2 zuordnen. So handelt es sich wie oben beschrieben um ein Kaltluftentstehungsgebiet.

2.6 Hydrologie

Im Allgemeinen wird hierbei unterschieden zwischen oberirdischen und unterirdischen Gewässern.

Oberirdische Gewässer:

Bei der Bestandserfassung wurden im PG keine Oberflächengewässer erfaßt.

Grundwasser:

Aus der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale in Mecklenburg-Vorpommern (1996) Karte: Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen (1994) läßt sich entnehmen, daß das PG gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt ist. Es handelt sich um ungespanntes Grundwasser im Lockergestein (Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone < 20 %). Der Grundwasserflurabstand des obersten Grundwasserleiters beträgt weniger als 2 m.

Die Grundwasserneubildung (Versickerung des atmosphärischen Niederschlages in %) beträgt 20-25 % und das nutzbare Grundwasserdargebot liegt bei > 500 bis < 1000 m³/d.

2.6.1 Bewertung des Schutzgut Grundwasser

Bewertungskriterium: Natürlichkeitsgrad

Von besonderer Bedeutung

Wertstufe 1

sehr wenig beeinträchtigte Grundwassersituation z.B. Wald und extensive Grünlandgebiete

- sehr geringer bis geringer stofflicher Eintrag
- sehr geringe bis geringe Beeinträchtigung des Grundwasserstandes

Von allgemeiner Bedeutung

Wertstufe 2

beeinträchtigte Grundwassersituation z.B. Nadelforste mit starker Bodenversauerung, Äcker, Wohn- und Mischgebiete, Gewerbe- und Industriegebiete

- mittleres Stoffeintragsrisiko, auf Ackerflächen z.T. hohes bis sehr hohes Nitratauswaschungsrisiko
- Verringerung der Grundwasserneubildung infolge Versiegelung, Verdichtung, Aufschüttung
- starke Beeinträchtigungen des Grundwasserstandes

Von geringer Bedeutung

Wertstufe 3

stark beeinträchtigte Grundwassersituation z.B. Siedlungsflächen mit Versiegelungsgrad > 50 %, Betriebsflächen potentiell kontaminierender Brachen, Altablagerungen, Altstandorte

- hohes Stoffeintragsrisiko, punktuell sehr hohes Nitratauswaschungsrisiko
- Verminderung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung, Aufschüttung, Verdunstung

- hohe Wahrscheinlichkeit der Belastung mit schwer abbaubaren oder persistenten Schadstoffen
- sehr starke Beeinträchtigungen des Grundwasserstandes

Anhand der Bewertungskriterien für das Grundwasser, läßt sich das PG der Wertstufe 2 zuordnen, da es sich um eine bis vor kurzem noch in ackerbaulicher Nutzung befindliche Fläche handelt.

Da keine Bodenanalyse vorliegt, kann nicht unterstellt werden, daß die Nutzung hohe Austräge oder andere Belastungen des Grundwassers verursacht hat. Ein gewisses Maß an Austrägen kann jedoch bei einer landwirtschaftlichen Ackernutzung nie gänzlich ausgeschlossen werden, zumal es sich im PG um sickerwasserbestimmte Sande handelt.

2.7 Heutige potentielle natürliche Vegetation

Unter der "heutigen potentiellen natürlichen Vegetation" (hpnV) wird das Artengefüge verstanden, das sich unter gegenwärtigen Umweltbedingungen ausbilden würde, wenn der Mensch überhaupt nicht mehr eingriffe und die Vegetation Zeit fände, sich bis zu ihrem Endzustand zu entwickeln.

Nach ELLENBERG (1982) wäre die Rotbuche (*Fagus sylvatica*), abgesehen von Sonderstandorten, von den höheren Lagen der Alpen und von deren niederschlagsarmen und winterkalten inneren Tälern, in Mitteleuropa unter natürlichen Verhältnissen beinahe allgegenwärtig. So kommt sie auf allen nicht zu nassen, nicht zu trockenen und nicht zu kalten Standorten zur Herrschaft und bleibt den anderen Baumarten Mitteleuropas überlegen.

SCAMONI (1954) stellt als natürliche Waldgesellschaft für Rügen den Buchen-Traubeneichenwald dar.

Eichen dürften jedoch nur auf den oben aufgeführten Sonderstandorten, auf denen die Rotbuche nicht mehr überlegen ist natürlicherweise stärker vertreten sein.

Nach KNAPP (1987) werden die Pflanzengesellschaften in Mecklenburg-Vorpommern in hohem Maße durch das ozeanisch-kontinentale Klimagefälle von Nordwest nach Südost geprägt. Mehr als 95% der Fläche Mecklenburg-Vorpommerns wären mit Wald bedeckt, welcher im wesentlichen dem baltischen Buchenwald zuzurechnen ist. KNAPP trennt zwei Formen voneinander:

Der stärker maritim beeinflusste, subatlantisch geprägte (Stieleichen-) Buchenwald im Norden und Westen des Landes und der klimatisch gemäßigte, schwächer maritim beeinflusste (Traubeneichen-) Buchenwald im Süden und Osten.

Der größte Teil von Rügen wäre von einem Stieleichen-Buchenwald geprägt, lediglich Süd-Ostrügen würde von einem Traubeneichen-Buchenwald und der nördlichste Teil Jasmunds (die Stubbenkammer) von einem reinen Buchenwald eingenommen.

Der Einordnung KNAPPS folgend wäre im Gebiet von Dreschvitz der Stieleichen-Buchenwald vertreten.

2.8 Arten- und Lebensgemeinschaften

Reale Vegetation und Biotoptypen

Die reale Vegetation ist der Pflanzenbewuchs, der bei der Erhebung der Bestandsdaten vorzufinden ist.

Die reale Vegetation stimmt in unseren Kulturlandschaften nur noch selten mit den natürlichen Gesellschaften überein - in der Regel finden sich anthropogen bedingte Ersatzgesellschaften.

Das gesamte PG wird von einer Ackerbrache eingenommen. Die Artenzusammensetzung deutet auf ein relativ junges Stadium der Brache hin.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Arten aufgeführt, die während der Geländebegehung im Juni 1997 erfaßt wurden:

Tab. 2: Artenliste der Flora

deutscher Name	wissenschaftl. Name
Acker-Spergel	<i>Spergula arvensis</i>
Gemeine Schafgarbe	<i>Achillea millefolium</i>
Wiesen-Fuchsschwanz	<i>Alopecurus pratensis</i>
Acker-Gauchheil	<i>Anagallis arvensis</i>
Acker-Krummhals	<i>Anchusa arvensis</i>
Wiesen-Kerbel	<i>Anthriscus sylvestris</i>
Weiche Tresse	<i>Bromus hordeaceus</i>
Gemeines Hirtentäschel	<i>Capsella bursa-pastoris</i>
Gemeines Hornkraut	<i>Cerastium holosteoides</i>
Strahlenlose Kamille	<i>Chamomilla suaveolens</i>
Weißer Gänsefuß	<i>Chenopodium album</i>
Acker-Kratzdistel	<i>Cirsium arvense</i>
Gemeines Knautgras	<i>Dactylis glomerata</i>
Gemeine Quecke	<i>Elytrigia repens</i>
Schmalblättriges Weidenröschen	<i>Epilobium angustifolium</i>
Acker-Schachtelhalm	<i>Equisetum arvense</i>
Gemeiner Reiherschnabel	<i>Erodium cicutarium</i>
Wiesen-Schwingel	<i>Festuca pratensis</i>
Gemeiner Erdrauch	<i>Fumaria officinalis</i>
Kleinblütiges Franzosenkraut	<i>Galinsoga parviflora</i>
Klettenlabkraut	<i>Galium aparine</i>
Zwerg-Storchnabel	<i>Geranium pusillum</i>
Wiesen-Bärenklau	<i>Heracleum sphondylium</i>
Habichtskraut	<i>Hieracium spec.</i>
Wolliges Honiggras	<i>Holcus lanatus</i>
Flatter-Binse	<i>Juncus effusus</i>
Gefleckte Taubnessel	<i>Lamium maculatum</i>
Deutsches Weidelgras	<i>Lolium perenne</i>
Acker-Vergißmeinnicht	<i>Myosotis arvensis</i>
Saat-Mohn	<i>Papaver dubium</i>
Klatsch-Mohn	<i>Papaver rhoeas</i>
Wiesen-Lieschgras	<i>Phleum pratense</i>
Schilf	<i>Phragmites australis</i>
Spitz-Wegerich	<i>Plantago lanceolata</i>
Breit-Wegerich	<i>Plantago major</i>
Einjähriges Rispengras	<i>Poa annua</i>
Wiesen-Rispengras	<i>Poa pratensis</i>
Gemeines Rispengras	<i>Poa trivialis</i>
Wiesen-Sauerampfer	<i>Rumex acetosa</i>
Kleiner Sauerampfer	<i>Rumex acetosella</i>
Krauser Ampfer	<i>Rumex crispus</i>
Gemeiner Beinwell	<i>Symphytum officinale</i>
Gemeiner Löwenzahn	<i>Taraxacum officinale</i>
Wiesen-Bocksbart	<i>Tragopogon pratensis</i>
Feld-Klee	<i>Trifolium campestre</i>
Weiß-Klee	<i>Trifolium repens</i>
Große Brennnessel	<i>Urtica dioica</i>
Gamander-Ehrenpreis	<i>Veronica chamaedrys</i>
Zaun-Wicke	<i>Vicia sepium</i>
Feld-Stiefmütterchen	<i>Viola arvensis</i>

Keine der erfaßten Arten befindet sich in der Roten Liste der Gefäßpflanzen Mecklenburg-Vorpommerns oder Deutschlands.

Es handelt sich um einjährige Arten, die sich relativ schnell auf Ackerflächen bei ausbleibender Nutzung ansiedeln und auch um ausdauernde Arten, von denen sich einige vegetativ mit Hilfe von Rhizomen oder Wurzelsprossen vermehren. Eine solche Ruderalflora ist an mäßig bis stark gestörte, oft sehr stickstoffreiche Standorte gebunden, wie sie auf ehemaligen Ackerstandorten häufig vorzufinden sind. Bestände mit zahlreichen einjährigen Arten findet man an offenen Stellen, wo die Bodenoberflächen mehr oder weniger regelmäßig aufgerissen wird.

2.8.1 Bewertung des Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Bewertungskriterium:

Naturnähe des Biotoptypes

Von besonderer Bedeutung

Wertstufe 1

Naturnahe Biotoptypen (wenig von Menschen beeinflusste Flächen) z.B.

- Naturnahe und strukturreiche Wälder der hpnV auf alten Waldstandorten, höchsten extensiv genutzt
- Naturnahe alte Gebüsche
- Naturnahe Verlandungsbereiche
- durch Gesetz geschützte Bereiche von Natur und Landschaft

Bedingt naturnahe Biotoptypen (Flächen, die stärker beeinflusst sind, aber dem naturnahen Zustand noch relativ nahekommen) z.B.

- Strukturärmere Wälder der hpnV auf alten Waldstandorten
- Artenreiche, alte Gehölzbestände

Halbnatürliche Biotoptypen (Flächen mit naturnahen Elementen, die durch land- und forstwirtschaftliche, sowie wasserwirtschaftliche Nutzungen geprägt sind; heimische, jedoch anthropogen stark veränderte Arten-Kombinationen; Standorte wenig verändert) z.B.

- Sonstige Laub- und Nadelholzwälder aus heimischen Baumarten mit typischen Waldarten in der Kraut und Strauchschicht)
- Jüngere Gebüsche als Ersatzgesellschaften auf Waldstandorten
- Alte Hecken
- Heiden und Magerrasen (Trockenrasen)
- artenreiches extensiv genutztes Feucht- und Grasgrünland

Von allgemeiner Bedeutung

Wertstufe 2

Bedingt naturferne Biotoptypen (Flächen mit halbnatürlichen Elementen, die durch intensive land- und forstwirtschaftliche sowie wasserwirtschaftliche Nutzungen geprägt sind; Standortverhältnisse stärker verändert)

z.B.

- Strukturarme Forste und Aufforstungen
- Artenreiches Grünland, mäßig gedüngt, z.T. entwässert
- Ruderalfluren und Brachflächen
- Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Arten
- Strukturreiche Klein- und Hausgärten

Von geringer Bedeutung

Wertstufe 3

Naturferne Biotoptypen (Flächen, die durch intensive land- und forstwirtschaftliche Nutzungen oder gärtnerische Pflege geprägt sind; Kulturpflanzen bzw. fremdländische Arten überwiegen z.T.; Standortverhältnisse stark verändert) z.B.

- Standortfremde Gebüsch- und Hecken
- Intensiv Grünland
- Acker
- Artenarme Rasenflächen
- Zirbelholze
- Siedlungsgehölze aus überwiegend nicht einheimischen Gehölzen
- Obst- und Gemüsegärten
- Strukturarme Klein- und Hausgärten
- Sport-, Spiel- und Erholungsanlagen

Künstliche Biotoptypen (technisch- baulich geprägte und genutzte Flächen) z.B.

- Siedlungsflächen
- Verkehrsflächen

Anhand der Bewertungskriterien läßt sich das PG als junge Ackerbrache in die Wertstufe "von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften" einstufen. So handelt es sich um eine nicht mehr in Nutzung befindliche landwirtschaftliche Fläche. Aufgrund des noch jungen Brachestadiums und der vorherigen vermutlichen intensiven Nutzung stellt die Fläche jedoch noch keinen Lebensraum für eine besondere Segetal- oder Ruderalflora dar.

2.9 Landschaftsbild

Unter Landschaftsbild wird die sinnlich-wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft verstanden.

In vielen Studien werden folgende Kriterien zur qualitativen Beschreibung und quantitativen Erfassung des Landschaftsbildes verwendet: Vielfalt, Struktur, Natürlichkeit und Eigenart.

Je vielfältiger eine Landschaft ist desto höher wird sie im allgemeinen bewertet. Das gleiche gilt für die

Natürlichkeit und Struktur einer Landschaft. Je deutlicher die Struktur ist, desto besser wird das Bedürfnis nach Orientierung erfüllt und umso höher wird die Landschaft bewertet. Unter Eigenart ist die Charakteristik einer Landschaft wie sie sich im Laufe der Geschichte herausgebildet hat zu verstehen. Allerdings ist die Eigenart eine wenig quantifizierbare Eigenschaft des Landschaftsbildes, denn jedes Landschaftsbild besitzt seine, nur für es typische Eigenart. Jedoch lässt sich ein Vergleich vor und nach einem Eingriff ziehen und je mehr es gelingt nach einem Eingriff die typische Eigenart eines Ortes wieder herzustellen, um so besser. Zudem kann das Bedürfnis nach Erholung am besten in einer Landschaft gestillt werden, die frei von Lärm und Geruchsbelastung ist.

Das PG wird von einer landwirtschaftliche Brachfläche eingenommen. Es handelt sich um eine Kulturlandschaft, die schon lange Zeit vom Menschen durch die Landwirtschaft geprägt wird.

Für die Erholungsnutzung ist diese Fläche von geringer Bedeutung, da eine Vielzahl von landschaftsgebundenen Erholungsformen wie z.B. Radfahren, Wandern u.a. nicht oder nur eingeschränkt möglich sind.

Auch durch die unmittelbare Nähe der Straße nach Landow sowie zur ehemaligen Geflügel- und Kaninchenmastanlage wird das Landschaftsbild nachhaltig negativ beeinträchtigt.

2.9.1 Bewertung des Schutzgut Landschaftsbild

Bewertungskriterium: Naturraumtypische Vielfalt und Eigenart

von besonderer Bedeutung

Wertstufe 1

sehr wenig beeinträchtigte Landschaftsbildbereiche, Bereiche, die weitgehend der naturraumtypischen Vielfalt, Eigenart und Schönheit entsprechen, z.B.

- Bereiche mit natürlichen landschaftsbildprägenden Oberflächenformen insbesondere mit Silhouettenwirkung, z.B. Hänge, Kuppen
- Bereiche mit hohem Anteil natürlicher und naturnaher Biotope und Vegetation, z.B. Wälder, Baumgruppen, Hecken, Alleen insbesondere in Verbindung mit landschaftsbildprägenden Oberflächenformen
- Bereiche traditioneller Kulturlandschaften bzw. historische Landnutzungsformen, z.B. Wallheckengebiete, Grünland in Niederungsgebieten
- Bereiche mit kulturhistorischen Siedlungs- und Bauformen, z.B. Kirchen, Schloßanlagen, Hofanlagen, Bodendenkmale

von allgemeiner Bedeutung

Wertstufe 2

beeinträchtigte Landschaftsbildbereiche, z.B. Bereiche, deren naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit zwar vermindert oder überformt ist aber im wesentlichen noch erkennbar ist

von geringer Bedeutung

Wertstufe 3

stark beeinträchtigte Landschaftsbildbereiche; Bereiche, deren naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit weitgehend zerstört, nivelliert oder überformt ist z.B.

- Bereiche ohne oder mit sehr geringem Anteil naturbetonter Biotoptypen z.B. ausgeräumte Ackerlandschaften mit Intensivnutzung
- dörfliche und städtische Siedlungsbereiche ohne regional- oder ortstypische Bauformen
- unbegrünte Ortsränder je nach Baukörpergestalt
- Industrie- und Gewerbegebiete ohne Eingrünung und ohne regionaltypisches Erscheinungsbild oder charakteristische Silhouette.
- mit mehr als 50 dB(A) verlärmte Flächen
- Fläche mit hohen Schadstoffbelastungen, z.B. ein ca. 50 m breiter Korridor entlang von stark befahrenen Straßen

Anhand der Bewertungskriterien läßt sich das PG als ein Gebiet von "allgemeiner Bedeutung" für das Landschaftsbild einordnen. So handelt es sich um einen noch bis vor kurzer Zeit genutzten Acker, der jetzt brach liegt. Das kurze Brachestadium hat jedoch noch keinen besonderen Blüheffekt und damit keine "besondere Bedeutung" für das Landschaftsbild. Es handelt sich hier vielmehr um eine Kulturlandschaft, deren naturraumtypische Vielfalt überformt, aber im wesentlichen noch erkennbar ist.

2.10 Zusammenfassung

Nach Auswertung der derzeitigen Situation des PG, läßt es sich wie folgt bewerten:

Schutzgut Boden:	Wertstufe 2
Schutzgut Grundwasser:	Wertstufe 2
Schutzgut Klima/Luft:	Wertstufe 2
Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften:	Wertstufe 2
Schutzgut Landschaftsbild:	Wertstufe 2

Anhand dieser Gegenüberstellung aller planungsrelevanten Schutzgüter ist das PG in seiner Gesamtheit von

Allgemeiner Bedeutung

für Natur und Landschaft.

3. BEEINTRÄCHTIGUNGEN VON NATUR UND LANDSCHAFT DURCH DIE GEPLANTE BEBAUUNG

In den nachfolgenden Ausführungen werden die jeweiligen bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter in einer "Beeinträchtigungs-Liste" zusammenfassend dargestellt.

Da die Beeinträchtigungen durch den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft wegen ihrer spezifischen Ausbreitungsmechanismen und -wege z.T. erst mittel- bis langfristig eintreten, werden diese bei der Prognose der Beeinträchtigungen auch kurz- bis langfristig, sowie bau-, anlage- und betriebsbedingt unterschieden und dargestellt.

Für die Prüfung der Nachhaltigkeit der Kompensationsmaßnahmen werden Prognosezeiträume von 5 Jahren (kurzfristig) und 25 Jahren (langfristig) nach Beendigung des Eingriffs festgesetzt. Da diese Zeiträume aus naturschutzfachlicher Sicht und nach Expertenaussagen (KIEMSTEDT; 1995) für eine Bewertung der Kompensationsmaßnahmen als ausreichend zu bewerten sind.

3.1 Beeinträchtigungen des Schutzgut Boden

Als potentielle und projektbezogene Beeinträchtigungen sind für das Schutzgut feststellbar:

Tab. 3: Beeinträchtigungen des Schutzgut Boden

Beeinträchtigungsfaktor	Beeinträchtigung	Zeitraum
Bodenverlust	anlagebedingt	langfristig
Bodenabtrag und Bodenauftrag	bau- & anlagebedingt	kurz- bis langfristig
Bodenverdichtung	bau- & anlagebedingt	kurz- bis langfristig
Veränderung des Bodengefüges	bau- & anlagebedingt	kurz- bis langfristig
Veränderung des Wasserhaushalts	bau- & betriebsbedingt	mittel- bis langfristig

3.2 Beeinträchtigungen des Schutzgut Wasser - Grundwasser

Als potentielle und projektbezogene Beeinträchtigungen sind für das Schutzgut feststellbar:

Tab. 4: Beeinträchtigungen des Schutzgut Wasser - Grundwasser

Beeinträchtigungsfaktor	Beeinträchtigung	Zeitraum
Veränderung der Schwankungsamplitude des Grundwassers	anlagebedingt	mittel- bis langfristig
Verringerung der Grundwasserneubildung	bau- & anlagebedingt	kurz- bis langfristig
Grundwasserkontamination	bau- & betriebsbedingt	kurz- bis langfristig

3.3 Beeinträchtigungen des Schutzgut Klima/Luft

Als potentielle und projektbezogene Beeinträchtigungen sind für das Schutzgut feststellbar:

Tab. 5: Beeinträchtigungen des Schutzgut Klima/Luft

Beeinträchtigungsfaktor	Beeinträchtigung	Zeitraum
Veränderung der geländebedingten Windgeschwindigkeiten	anlagebedingt	kurz- bis langfristig
Erhöhung der Lufttemperatur	anlagebedingt	langfristig
Verschlechterung der Luftqualität und -güte	anlage- & betriebsbedingt	kurz- bis langfristig
Veränderung des Mikroklimas	anlage- & betriebsbedingt	kurz- bis langfristig

3.4 Beeinträchtigungen des Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Als potentielle und projektbezogene Beeinträchtigungen sind für das Schutzgut feststellbar:

Tab. 6: Beeinträchtigungen des Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Beeinträchtigungsfaktor	Beeinträchtigung	Zeitraum
Flächenverlust von Lebensräumen	bau- & anlagebedingt	kurz- bis langfristig
Veränderung Lebensraumstrukturen der	bau- & anlagebedingt	kurz- bis langfristig
Beeinträchtigung der Standortbedingungen von Lebensräumen	bau- & anlagebedingt	kurz- bis langfristig
Dezimierung von Pflanzen und Tieren z.B. durch unmittelbaren Verlust, u.a.	bau-, anlage- & betriebsbedingt	kurz- bis langfristig

3.5 Beeinträchtigungen des Schutzgut Landschaftsbild

Als potentielle und projektbezogene Beeinträchtigungen sind für das Schutzgut feststellbar:

Tab. 7: Beeinträchtigungen des Schutzgut Landschaftsbild

Beeinträchtigungsfaktor	Beeinträchtigung	Zeitraum
Veränderung derzeitiger Raumstrukturen	anlagebedingt	kurz- bis langfristig
Überformung durch technische Elemente	anlagebedingt	kurz- bis langfristig
Reliefveränderung	bau- und anlagebedingt	kurz- bis langfristig
Lärmbeeinträchtigungen	bau- und betriebsbedingt	kurz- bis langfristig
Licht- und Bewegungsbeeinträchtigungen durch den Fahrzeugverkehr	bau- und betriebsbedingt	kurz- bis langfristig

4. EINGRIFFSBILANZIERUNG

4.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs des Eingriffs

Nach § 8 BNatSchG und § 1 1.NatSchG M-V stellt die Aufstellung eines B-Planes einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, welcher die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigt.

Nach § 8 BNatSchG und § 1 1.NatSchG M-V ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Es liegt bisher kein einheitliches Verfahren für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in Mecklenburg-Vorpommern vor.

Bei allen in Mecklenburg-Vorpommern verwendeten Bewertungsverfahren wird versucht, den Zustand vor Beginn (Bestand) und den zu erwartenden Zustand nach Beendigung (Planung) des realisierenden Bauvorhabens gegenüberzustellen und damit den Kompensationsbedarf nachvollziehbar zu demonstrieren.

Der geplante Eingriffsraum wird kartiert, nach Biotoptypen eingeteilt und bewertet. Anschließend werden die Flächen ermittelt und die jeweiligen Wertfaktoren mit den Flächeneinheiten multipliziert.

Auf diese Weise erhält man Vergleichswerte (Verrechnungseinheiten, VE) für den ökologischen Zustand vor und nach dem Eingriff sowie die zum Ausgleich notwendige ökologische Aufwertung der Ausgleichsflächen.

Der hier angewandte "**Bewertungsrahmen für Biotoptypen**" wurde 1989 in Rheinland-Pfalz entwickelt.

Die Verteilung der Wertigkeiten richtet sich nach Kriterien wie:

- strukturelle und visuelle Vielfalt
- Seltenheit und Repräsentanz
- Natürlichkeit
- Gefährdung
- Unersetzbarkeit
- Vollkommenheit

Biotoptypen bzw. Flächen, die nicht genau den Angaben des Schlüssels entsprechen, wurden neu definiert und mit einem eigenen Wertfaktor versehen. Einzelne Wertfaktoren wurden abgeändert, da in einigen Fällen der Biotoptyp nicht dieser Wertigkeit entsprach.

Wertfaktoren

Bitoptyp	Wertfaktor	Bemerkung
Versiegelte Fläche	0,0	
Pflasterflächen	0,1	
Rasengitterflächen	0,2	
aufgelassener Acker / Brache	0,4	jung und gestört
öffentliche Grünflächen		
(bestehend aus Gehölzen)	0,5	
öffentliche Grünflächen		
(bestehend aus Wiesenflächen)	0,4	hierunter fällt auch der Spielplatz
Gehölze	0,8	heimische und standorttypische Arten
Gehölze	0,4	nichtheimische und standortfremde Arten

4.2 Bilanzierung

Die Flächenbilanzierung erfolgte auf der Grundlage des vorliegenden Planentwurfes.

Die Flächenangaben der überbauten Flächen in der Bilanz entsprechen den Angaben des Büros für Architektur + Stadtplanung H.J. Herrmann & Partner. Die Größe der überbauten Flächen wird festgesetzt und darf nicht überschritten werden.

Tab. 8: Bilanzierung Bestand/Planung

NUTZUNGS- TYPEN		BESTAND FLÄCHE in m ²	BESTAND WERTIG- KEIT	BESTAND in VE		PLANUNG FLÄCHE in m ²	PLANUNG WERTIG- KEIT	PLANUNG in VE
überbaute Flächen		-				6.323,75		
Bebaute Fläche durch Gebäude		-	-	-		2.840	0,0	0,0
Verkehrsfläche vollversiegelt (Stellpl., Zufahrten und Garagen)		-	-	-		1.183,75	0,0	0,0
Verkehrsfläche gepflastert (Fußwege und Planstr. B)		-	-	-		1.625	0,1	162,5
Verkehrsfläche Rasengitter- steine (Planstr. A)		-	-	-		675	0,2	135
Vegetations- flächen		23.410				17.086,25		
Einzelbaum (25 m ²)		-	-	-		90 Stück	20 VE	1.800
Grünflächen bestehend aus naturnahen Wiesen und Rasenflächen		-	-	-		12.122,6	0,4	4.849,04
Grünflächen bestehend aus naturnahen und standortgerech- ten Gehölz- pflanzungen		-	-	-		4.963,65	0,5	2.481,83
aufgelassener Acker / Brache		23.410	0,4	9.364		-	-	-
Gesamt		23.410		9.364		23.410		9.428,37

Differenz Bestand / Planung

Planung: 9.428,37 VE

Bestand: 9.364,00 VE

Differenz: + 64,37 VE

Die Bilanzierung ergibt eine positive Bilanz von + 64,37 Verrechnungseinheiten (VE).

Wie die Gegenüberstellung des Bestandes und der künftigen Planung zeigt, werden durch die geplante Bebauung die bestehenden Vegetationsflächen stark reduziert, jedoch auch höherwertige Grünflächen geschaffen.

4.3 Kompensationsmaßnahmen

Gezielte Maßnahmen in der näheren Umgebung des Eingriffs können dazu beitragen, die beeinträchtigte Funktionsfähigkeit des Landschaftsraumes wiederherzustellen und damit eine gleichwertige Aufwertung für den Naturhaushalt zu leisten.

Grundsätzlich soll ein gleichartiger Ausgleich (z.B. soll für Wald wieder Wald entstehen) erfolgen. Ist dies nicht möglich, kann durch gleichwertigen Ausgleich mit höher- oder geringerwertigen Biotoptypen mit entsprechenden Ab- oder Zuschlägen zum Ausgleichsbedarf ausgeglichen werden.

Für die Ausgleichsflächen ist eine Nutzung im Sinne des Naturschutzes, z.B. durch grundbuchrechtliche Sicherung oder Ankauf festzuschreiben.

Ist ein Ausgleich nicht möglich, weil in dem betroffenen Naturraum keine ökologisch gleichartigen Maßnahmen möglich sind, sind für die verbleibenden Beeinträchtigungen Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Innerhalb des Plangebiets werden verschiedene Maßnahmen vorgeschlagen um den Eingriff zu minimieren und zu kompensieren.

- ▶ Verwendung einheimischer standorttypischer Baum- und Straucharten
- ▶ Maßnahmen zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes
- Durchgrünung des Plangebiets
- Eingrünung des Plangebiets
- ▶ Minderung negativer Auswirkungen auf den Naturhaushalt
- Je nach Möglichkeit Anlage von Zisternen zur Nutzung des Niederschlagswassers z.B. für die Grünanlagenbewässerung

- Reduzierung der versiegelten Flächen bzw. überbauten Flächen zugunsten von Grünflächen
- Dach- und Fassadenbegrünung

Um den Eingriff zu kompensieren sind im PG 90 standorttypische und heimische Bäume zu pflanzen.

Für die Baumpflanzung sind heimische und standorttypische Bäume (siehe Pflanzliste) mindestens der Qualität 3 x verpflanzt und 14-16 bzw. 16-18 (je nach Gehölzart) Stammumfang zu verwenden. Die zu pflanzenden Bäume sind nach naturschutzfachlichen Kriterien zu pflegen.

Weiterhin ist eine Fläche von 12.122,6 m² als Grünfläche bestehend aus naturnahen Wiesen- und Rasenflächen sowie eine 4.963,65 m² große Gehölzfläche aus naturnahen und standortgerechten Gehölzen anzulegen und nach naturschutzfachlichen Kriterien zu pflegen.

Mit der Durchführung der o.g. Kompensationsmaßnahme ist der Eingriff in Natur und Landschaft rechnerisch als ausgeglichen zu bewerten.

5. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 16, Nr. 20 Nr. 25 BauGB)Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Nr. 25 a BauGB)

- In den Flächen des Straßenraumes, die mit einem Pflanzgebot - Bäume - belegt sind, sind Bäume der Pflanzliste "Grünflächen" zu pflanzen. Diese sind auf Dauer zu pflegen und ggf. zu ersetzen. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigungen von Kraftfahrzeugen zu schützen. Die Pflanzflächen sowie die Flächen zwischen den Baumstandorten sind gegen Bodenverdichtung zu schützen und mit standortgerechten Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen bzw. mit einer Blumenwieseneinsaat zu begrünen.
- An den in Teil A festgesetzten Standorten zur Pflanzung von Bäumen sind Bäume der Pflanzliste "Grünflächen" als Hochstamm bzw. Solitär (mindestens der Größenordnung 250 bis 300 cm Höhe) zu pflanzen, zu pflegen und ggf. zu ersetzen. Eine Abweichung vom festgesetzten Standort bis zu 5 m ist zulässig.
- Auf den in Teil A festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Gehölze der Pflanzliste "Grünflächen" zu pflanzen, auf Dauer zu pflegen und ggf. zu ersetzen. Eine Abweichung vom festgesetzten Standort bis zu 5 m ist zulässig.
- Für ebenerdige Kfz-Stellplätze sind Bäume der Pflanzliste "Grünflächen" im Mengenverhältnis 2 Bäume je 10 Stellplätze zu pflanzen, auf Dauer zu pflegen und ggf. zu ersetzen. Die Stämme sind durch geeignete Maßnahmen gegen Bodenverdichtung zu schützen und mit standortgerechten Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen bzw. mit einer Blumenwieseneinsaat zu begrünen. Die Pflanzstandorte können außerhalb der Stellplatzflächen im Bereich des sonstigen Baugrundstücks liegen.
- Öffnungslose Außenwandflächen mit einer zusammenhängenden Größe von mehr als 20 m² sind mit Gehölzen der Pflanzliste "Kletterpflanzen" zu begrünen.
- Die zu pflanzenden Gehölze müssen den Qualitäten und Bedingungen des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen. Sträucher und Kletterpflanzen müssen mindestens 2 x verpflanzt sein und eine Mindestgröße von 40 bis 60 cm bzw. 60 bis 100 cm haben. Leichte Heister müssen mindestens 2 x verpflanzt sein und eine Mindestgröße von 200 bis 250 cm haben. Bäume - ausgenommen Obstbäume und für Heckenpflanzungen vorgesehene Bäume - müssen mindestens 3 x verpflanzt sein und einen Stammumfang von 14 bis 16 bzw. 16 bis 18 cm (je nach Gehölzart) haben.

- Für die festgesetzten Pflanzgebote sind folgende Gehölzarten der Pflanzlisten "Grünflächen" und "Kletterpflanzen" zu verwenden.

Tab. 9: Pflanzliste "Grünflächen" und "Kletterpflanzen"

Deutscher Name	Botanischer Name	Grünflächen	Kletterpflanze
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	x	-
Feuer-Ahorn	<i>Acer ginnala</i>	x	-
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	x	-
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	x	-
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>	x	-
Kupfer-Felsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>	x	-
Gewöhnliche Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>	x	-
Sauerdorn	<i>Berberis thunbergii</i>	x	-
Gewöhnliche Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>	x	-
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>	x	-
Sommerflieder	<i>Buddleja spec.</i>	x	-
Gewöhnlicher Buchsbaum	<i>Buxus sempervirens</i>	x	-
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	x	—
Baumwürger	<i>Celastrus orbiculatus</i>	x	-
Waldrebe	<i>Clematis spec.</i>	x	x
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	x	-
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	x	-
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>	x	-
Zwergmispel	<i>Cotoneaster spec.</i>	x	-
Weiß- und Rotdorn	<i>Crataegus spec.</i>	x	-
Besenginster	<i>Cytisus scoparius</i>	x	-
Elfenbein-Ginster	<i>Cytisus x praecox</i>	x	-
Seidelbast	<i>Daphne mezereum</i>	x	-
Schmalblättrige Ölweide	<i>Elaeagnus angustifolia</i>	x	-
Schneeheide	<i>Erica carnea</i>	x	-
Glockenheide	<i>Erica tetralix</i>	x	-
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>	x	-

Rot-Buche	Fagus sylvatica	x	-
Forsythie	Forsythia spec.	x	-
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior	x	-
Ginster	Genista spec.	x	-
Efeu	Hedera spec.	x	x
Sanddorn	Hippophae rhamnoides	x	-
Hartheu	Hypericum spec.	x	-
Stechginster	Ilex spec.	x	-
Walnuß	Juglans regia	x	-
Kerrie	Kerria spec.	x	-
Liguster	Ligustrum spec.	x	-
Geißblatt	Lonicera spec.	x	x
Mahonie	Mahonia spec.	x	-
Apfel	Malus spec.	x	-
Wilder Wein	Parthenocissus spec.	x	x
Pfeifenstrauch	Philadelphus spec.	x	-
Kiefer	Pinus spec.	x	-
Schling-Knöterich	Polygonum aubertii	x	x
Fingerstrauch	Potentilla spec.	x	-
Vogel-Kirsche	Prunus avium	x	-
Steinweichsel	Prunus mahaleb	x	-
Traubenkirsche	Prunus padus	x	-
Kirsche	Prunus spec.	x	-
Schlehe	Prunus spinosa	x	-
Birne	Pyrus spec.	x	-
Trauben-Eiche	Quercus petraea	x	-
Stiel-Eiche	Quercus robur	x	-
Alpenrose	Rhododendron	x	-
Johannisbeere	Ribes spec.	x	-
Rose	Rosa spec.	x	x
Brombeere	Rubus spec.	x	x
Weiden	Salix spec.	x	x
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	x	-

Trauben-Holunder	Sambucus racemosa	x	-
Mehlbeere	Sorbus spec.	x	-
Spierstrauch	Spirea spec.	x	-
Schneebeere	Symphoricarpos spec.	x	-
Flieder	Syringa spec.	x	-
Eibe	Taxus baccata	x	-
Linde	Tilia spec.	x	-
Ulme	Ulmus spec.	x	-
Schneeball	Viburnum spec.	x	-
Immergrün	Vinca spec.	x	-
Weigeliae	Weigela spec.	x	-
Blauregen	Wisteria floribunda	x	x

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Nr. 20 BauGB)

- Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsschächte, -gräben, -mulden) weitestmöglich auf den Grundstücken zu versickern. Nur ¼ des Spitzenabflusses des auf den Bauflächen anfallenden Niederschlagswassers darf als Überschußwasser direkt an die öffentlichen Regenwasseranlagen abgegeben werden. Der übrige Regenwasseranfall darf bei Bedarf nur zeitverzögert an die öffentlichen Regenwasseranlagen abgegeben werden.

Sonstige grünordnerische Festsetzungen

- Die Sicht an Einmündungen und Ausfahrten ist gemäß RAS-K- 1 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Knotenpunkte, Abschnitt 1: Plangleiche Knotenpunkte) von Bepflanzungen freizuhalten.
- Innerhalb der Grünflächen ist die Anlage von Fußwegen zulässig.

5. Kostenschätzung

Für die landschaftspflegerischen Maßnahmen ergeben sich auf der Grundlage mittlerer Erfahrungswerte folgende Kosten:

Tab. 10: Kostenschätzung der landschaftspflegerischen Maßnahmen

Titel	Menge	EP	GP
1. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen inkl. Pflege			
1.1 Baumpflanzung im PG			
Qualität 3xv; StU 16/18 bzw. StU 14/16	90 St.	300,-/Stück	27.000,00
1.2 Anlage einer Grünfläche bestehend aus naturnahen Wiesen- und Rasenflächen inkl. Pflege	12.122,6 m ²	4,-/m ²	48.490,40
1.3 Anlage von flächigen naturnahen Gehölzpflanzungen inkl. Pflege	4.963,65 m ²	25,- /m ²	124.091,25
Gesamtsumme (Netto)			199.581,65
+ 10 % Unvorhergesehenes			19.958,17
			219.539,82
+ 15 % Baunebenkosten			32.930,97
			252.470,79
+ 15 % Mehrwertsteuer			37.870,62
Gesamtsumme (Brutto)			290.341,41

Für die im Rahmen des Grünordnungsplanes durchzuführenden landschaftspflegerischen Kompensationsmaßnahmen ergibt sich ein Kostensatz von rund 290.000 DM.


Aufgestellt Lietzow, November 1997