

Ausgleichsbilanzierung als gesonderter Teil der Begründung

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Ummanz „Erlebnisbauernhof Kliewe“

1. Einführung

Nordöstlich der Ortslage Mursewiek besteht der Bauernhof Kliewe. Seit 1840 besteht der landwirtschaftliche Produktionsstandort der sich auf die Vermarktung von Geflügelprodukte spezialisiert hat. Im Rahmen der Diversifizierung der Landwirtschaft werden seit 1995 Ferienwohnungen vermietet.

Der Erlebnis-Bauernhof gehört heute zur touristischen Infrastruktur der Halbinsel Ummanz. Neben Familien mit Kindern, die Urlaub auf dem Bauernhof machen, nutzen vermehrt Tagestouristen die gastronomischen und kulturellen Angebote.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, die Aufstockung der Ferienwohnungen sowie deren Qualität und Attraktivität durch weitere Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen (Wellnessbereich, Gastronomie, Reithalle, etc.) planungsrechtlich zu ermöglichen.

Entscheidend ist dabei, dass bestehende und geplante Nutzungen mit den besonderen Belangen des Naturschutzes, der Landespflege und der touristischen Gemeindeentwicklung in Einklang gebracht werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränkt sich im Außenbereich auf Teilflächen der Flurstücke 50 und 51, Flur 1 Gemarkung Mursewiek und beläuft sich auf eine **Fläche** von **2,9 ha**.

Die Errichtung von Gebäuden beschränkt sich auf die ausgewiesenen Baufelder.

Für die geplanten Sondergebiete Ferienhaus wurde jeweils eine Grundflächenzahl von 0,70 festgesetzt. Somit dürfen maximal 70 % im Sondergebiet versiegelt werden.

Vermeidbare Eingriffe bzw. deren Folgen wurden ausgeschlossen. Unvermeidbare Eingriffe wurden auf das notwendige Maß minimiert. Verbleibende Folgen des Eingriffs auf die Funktionen des Natur- und Landschaftshaushaltes sind auszugleichen bzw. im erforderlichen Umfang zu ersetzen.



2. Planungsgrundlagen

2.1 Gesetzliche Grundlagen

Neben den gebietsspezifischen Rechtsgrundlagen gelten folgende Landes- und Bundesgesetzgebungen bei der Umsetzung des benannten Bauvorhabens:

- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009, BGBl. I S. 2542, in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz NatSchAG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395)
- **Hinweise zur Eingriffsregelung**, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Heft 3/1999)

A Kurzbeschreibung der geplanten Baumaßnahme

Bestand:

Das Plangebiet umfasst den bereits touristisch geprägten Standort des Erlebnisbauernhofes Kliewe.

Ausgehend von der Kreisstraße RÜG 9 wird das Bebauungsplangebiet erschlossen. Im Plangebiet dominieren die bestehenden Stallgebäude des landwirtschaftlichen Produktionsstandortes, die Gastronomie, das Gebäude mit den Ferienwohnungen sowie die bestehenden Freizeitanlagen (Reit- und Spielplatz, Pedal-Go-Card-Bahn, Traktorstrecke, etc.).

Verbleibende Freiflächen wurden mit Ziergehölzen gegliedert und mit Landschaftsrasen begrünt.

Darüber hinaus grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Geltungsbereich.

Die **Sondergebietsflächen** im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mit einer Gesamtfläche von **22.743 m²** anzusetzen.

Darüber hinaus wurden **3.725 m²** als Verkehrsfläche festgesetzt.



Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Reduzierung der erforderlichen Eingriffe auf ein unbedingt notwendiges Maß wurden die Grundflächen der bestehenden baulichen Anlagen, Garagen, Stellplätze, Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO ermittelt und die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,70 begrenzt.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen, Gebäude, Stellplätze, Zufahrten sowie Nebenanlagen in einem Umfang von 3.213 m² ergibt sich eine verbleibende Eingriffsfläche von 16.432 m².

Die überwiegend derzeit unbefestigten Flächen sind dem Biotoptyp – *Artenarmer Zierrasen* – bzw. - *Acker* - zuzuordnen und entsprechen der Wertstufe 0 bzw. 1.

Die Rasenflächen werden regelmäßig gemäht und weisen somit einen geringen Natürlichkeitsgrad auf. Teilflächen sind bereits mit ungebundenen Befestigungen für fußläufige Wege usw. überbaut.

Je nach Vorbelastung, Versiegelungsgrad und der vorhandenen ökologischen Funktion ist bei Flächen mit allgemeiner Funktionsausprägung ein Zahlenwert der Bemessungsspanne für die Kompensationswertzahl (K) anzusetzen. Für den vorliegenden Fall werden aus der vorgegebenen Spanne ein unterer Kompensationswert mit **K=0,1** sowie ein Zuschlag für mögliche Vollversiegelung mit **z=0,5** gewählt.

Bei der Überplanung von intensiv genutzten Ackerflächen sind primär und sekundär lediglich Funktionen mit geringer Bedeutung betroffen. In der Folge wurde durch den Planer die untere Grenze der innerhalb der in der *Eingriffsregelung M-V* vorgegebenen Spanne gewählt. Damit ergibt sich eine Kompensationswertzahl von **k=1**.

Der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen (bestehende touristische Nutzung, intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen, Gemeinestraße) ist kleiner als 50 m. Damit beträgt der **Freiraumbeeinträchtigungsfaktor** für die o. g. Maßnahme **F = 0,75**.

Im Ergebnis sind für die möglichen Neuversiegelungen **8.264 m²** mit Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Die Bewertung in Abhängigkeit des Funktionsverlustes erfolgt unter Punkt **B** dieser Unterlage.



B Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes

1 Kompensationserfordernis auf Grund betroffener Biotoptypen

1.1 Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Biotoptyp	Flächenverbrauch	Wertstufe	$A = [(K + Z) \cdot F] \cdot W *$	Kompensationsbedarf
14.5.6	15.144 m ²	0	$[0,1+0,5] \cdot 0,75 \cdot 1 = 0,45$	6.815 m ²
12.1	1.288 m ²	1	$[1+0,5] \cdot 0,75 \cdot 1 = 1,125$	1.449 m ²
Summe aller erforderlichen Kompensationsflächenäquivalente:				8.264 m²

* Anpassungsfaktor = [(Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung) · Freiraumbeeinträchtigungsfaktor] · Wirkfaktor

Der **Wirkfaktor** im unmittelbaren Baufeld wurde auf Grund der geplanten Versiegelung mit $W = 1$ gewählt.

Als **Flächenäquivalent für die Kompensation** sind rund **8.264 m²** zu berücksichtigen.

1.2 Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Das geplante Sondergebiet *Ferienhaus* nimmt ausschließlich anthropogen vorgeprägte Flächen in Anspruch.

Im Geltungsbereich bestehen bereits Anlagenteile baulichen Anlagen, Garagen, Stellplätze, Zufahrten sowie Nebenanlagen. Die derzeit unversiegelten Flächen unterliegen einer regelmäßigen Mahd und sind dem Biotoptyp Artenarmer Zierrasen zuzuordnen.

Es werden keine wertvollen Biotope in Anspruch genommen.

- nicht vorhanden -



1.3 Biotopbeeinträchtigungen (mittelbare Wirkung)

Mittelbare Wirkungen des o. g. Vorhabens auf hochwertige Biotopstrukturen könnten das etwa 15 m nordöstlich des Plangebiets liegenden Salzgrasland und die daran anschließenden Wasserflächen des Varbelvitzer Boddens, die Teil des FFH-Gebietes DE 1544-302 „*Westrügensche Boddenlandschaft mit Hiddensee*“, des SPA-Gebietes DE 1542-401 „*Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund*“ und des Nationalparks Vorpommersche Boddenlandschaft sind und zudem als gesetzlich geschützte Biotop eingestuft wurden, berühren.

Im Rahmen unterschiedlicher Diskussionen zur Vermeidung und Minimierung von Wirkungen auf Lebensräume und Arten mit einer besonderen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz wurden folgende Maßnahmen in das gemeindliche Planungskonzept integriert:

- **Berücksichtigung eines ausreichend großen Abstands zu den nordöstlich liegenden Biotopstrukturen.**

Der Abstand neuer baulicher Anlagen muss sich an vorgeprägte Strukturen des Hofes orientieren, denn besonders die vielfältige Vogelwelt der Boddenlandschaft kann auf eine Unterschreitung von artspezifischen Meide-Distanzen empfindlich reagieren.

- **Regulierung und Optimierung der geplanten baulichen Anlagen sowie des zu erwartenden Besucherverkehrs**

Demnach ist die Planung so auszurichten, dass zusätzliche betriebsbedingte Beunruhigungen durch erhöhten Personenverkehr oder auch Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die Bebauung auf ein Minimum reduziert werden. Die zukünftigen Nutzungen und alle daraus resultierenden Auswirkungen sind so zu steuern, dass der sanfte naturverträgliche Natur-, Wellness- und Gesundheitstourismus im Nahbereich der Boddenküste keine zusätzlichen Störreize schafft. Sowohl die städtebauliche Gliederung als auch die geplanten Kubaturen nebst Grünzsuren sollen daran ausgerichtet werden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung von störungsempfindlichen Tierarten durch visuelle Wirkungen, erhöhten Personen- und Fahrzeugverkehr kann somit ausgeschlossen werden.

Mittelbare Wirkungen des o.g. Vorhabens auf hochwertige Biotopstrukturen sind nicht zu erwarten.

- nicht vorhanden -



2 Berücksichtigung von landschaftlichen Freiräumen

2.1 Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit der Wertstufe 4

- **nicht vorhanden** -

2.2 Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit der Wertstufe 3 bzw. mit überdurchschnittlichem Natürlichkeitsgrad

- **nicht vorhanden** -

3 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

3.1 Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen

- **nicht vorhanden** -

3.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen

- **nicht vorhanden** -

3.3 allgemeine Beeinträchtigungen von Schutzgebieten

Eine erhebliche Beeinträchtigung auf nahegelegene Wertbiotope durch Immissionen ist auszuschließen. Die mit den geringfügigen Erweiterungsabsichten in Verbindung stehende Schaffung zusätzlicher baulicher Anlagen für Gastronomie-, Versorgungs- und Wellnessanlagen sowie Übernachtungsmöglichkeiten erzeugen keine Immissionen die sich auf Schutzgebiete erheblich auswirken.

- **nicht vorhanden** -

4 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

4.1 Boden

- **nicht vorhanden** -

4.2 Wasser

- **nicht vorhanden** -

4.3 Klima / Luft

- **nicht vorhanden** -



5 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Die bereits vorhandenen baulichen Anlagen des Erlebnis-Bauern-Hofes Kliewe, die unmittelbar daran angrenzenden landwirtschaftlichen Zweckbauten der Tierproduktionsanlage, der aufgeschotterte Parkplatz, die Auslauflächen für das Geflügel, der Spielplatz die Traktorstrecke sowie die Pedal-Go-Card-Strecke sorgen im Zusammenwirken für eine erhebliche Vorprägung des Landschaftsbildes im Umfeld des Vorhabenstandortes.

Die zusätzlich geplanten baulichen Anlagen sollen sich an den bereits bestehenden Bestand orientieren.

Die Zahl der Vollgeschosse wurde im Bebauungsplan (Planzeichnung Teil A) bau-feldbezogen beschränkt.

Geplante Gehölzpflanzungen entlang der nordöstlichen und östlichen geltungsbe-reichsgrenze des Bebauungsplanes tragen zur Eingrünung des Vorhabenstandor-tes bei und minimieren deutlich eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Resultierend ist aus Sicht des Planers keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten.

6 Gesamtbedarf an Kompensationsflächen

von 1.2 \Rightarrow **8.264 m²**

von 1.1, 1.3 bis 5 nicht vorhanden

Gesamtsumme: **8.264 m²**



C Geplante Ausgleichsmaßnahmen

C 1 Schaffung eines Kleingewässers

Östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes soll auf Teilflächen der Flurstücke 51 und 54/2, Flur 1 Gemarkung Mursewiek ein naturnahes Kleingewässer geschaffen werden.

Das Gewässer ist Bestandteil eines Naturerlebnisraumes der sich im Osten an den Bereich des geplanten Gebäudes der Nationalparkausstellung anschließt.

Die Herstellung der Wasserfläche in Verbindung mit der Errichtung einer naturnahen Ufervegetation hat zum Ziel ein naturnahes Kleingewässer mit einer standortgerechten Ufervegetation entstehen zu lassen.

Im Vordergrund steht die Entwicklung eines naturnahen Weihers mit einer ausreichend großen Flachwasserzone, der das Ansiedeln von Amphibien, Insekten und Vögel fördern wird.

Die Einrichtung einer umfassenden Ufervegetation durch Bepflanzung mit einheimischen Baum- und Straucharten sorgt langfristig für die Schaffung hochwertiger Rückzugs- und Biotopstrukturen.

Damit wird ein wichtiger Speicher für den örtlichen Wasserhaushalt als Gewässer vollständig hergestellt

Erreichbar ist hier die **Wertstufe 2** auf einer Gesamtfläche von ca. **10.131 m²**.

Die Flächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.



C 2 Baumpflanzungen

Innerhalb des Plangebietes im Bereich der ausgewiesenen privaten Grünflächen sollen 51 Bäume (Maßnahmefläche A) gepflanzt werden.

Folgende Arten sollen auf der genannten Fläche zur Pflanzung berücksichtigt werden:

Quercus robur–Stiel-Eiche

Sorbus aucuparia-Eberesche

Acer compestre–Feld-Ahorn

Nach ausreichender Entwicklung und Pflege stellen diese Baumpflanzungen einen vielseitigen Lebensraum für zahlreiche Artengruppen (Vögel, Amphibien, Reptilien, Insekten, Kleinsäuger) dar. Sie dienen als Rückzugs- und Schutzraum und bilden eine Pufferzone gegenüber den benachbarten Anlagen.

Zur Berechnung der Kompensationsäquivalente werden für einheimische, standortgerechte Laubbäume jeweils 25 m² angesetzt. Bei insgesamt 52 Bäumen ergibt sich eine anrechenbare Fläche von 1.300 m².

Die Pflanzgüte der Bäume sollte H 3xV mit Ballen, 18-20 cm nicht unterschreiten. Hinzu kommt der Bedarf an mehr als 12 m² unversiegeltem Wurzelraum und Abständen zwischen den Bäumen von mindestens 8 m.

Durch Mindestabstände zu Verkehrsflächen, ausreichende Pfahlsicherung (Dreibock), Wildverbisschutz aus Drahtzäunen oder Schälenschutz sowie eine den Anforderungen entsprechende Anwuchs- und Entwicklungspflege bis drei Jahre nach der Pflanzung wird der Erfolg der Baumpflanzungen abgesichert.

Erreichbar ist hier die **Wertstufe 2.**



C 3 Gehölzpflanzungen

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze soll eine naturnahe Hecke als Pufferzone zu den geplanten Nutzungen entwickelt werden. Die etwa 90 m lange und 5 m breite Heckenpflanzung stellt einen vielseitigen Lebensraum für zahlreiche Artengruppen (Vögel, Amphibien, Reptilien, Insekten, Kleinsäuger) dar.

Grundvoraussetzung für die Umsetzung der geplanten Pflanzungen ist die Einhaltung gewisser Anforderungen an Qualität und Schutz während und nach der Ausführung.

Bei der Pflanzgüte der Sträucher sind Richtwerte von 60/100 cm zu beachten. Neben der Anwuchspflege ist eine mindestens dreijährige Entwicklungspflege abzusichern. Auf Düngung ist vollständig zu verzichten.

Eine Bewässerung der Pflanzen im Bedarfsfall ist allerdings unbedingt notwendig, um eine gesunde Entwicklung zu garantieren. Das Pflanzgut ist mehrreihig, versetzt mit stufigem Querschnitt, anzuordnen (siehe Querschnittsdarstellung).

Umfang: **450 m²**
Wertstufe: **2**
Leistungsfaktor: **0,5**

Beispiel für einen stufigen Heckenaufbau:¹



Krautzone Mantelzone Kernzone Mantelzone Krautzone

¹ Abbildung nach „Hecken in Mecklenburg-Vorpommern“, Umweltministerium M-V, 2002



dtsch./botan. Name	Güte	Pflanzdichte	Anteil in Gesamtfläche
Winter-Linde/ <i>Tilia cordata</i>	HEI 2xV CO 150-200	1 je 2,5 m ²	5 %
Wild-Apfel/ <i>Malus sylvestris</i>	HEI 2xV CO 150-175	1 je 2,5 m ²	10 %
Weinrose/ <i>Rosa rubiginosa</i>	STR 2xV CO 60-100	1 je 1 m ²	10 %
Filzrose/ <i>Rosa tomentosa</i>	STR 2xV CO 60-100	1 je 1 m ²	5 %
Hunds-Rose/ <i>Rosa canina</i>	STR 2xV CO 60-100	1 je 1 m ²	10 %
Gem. Hartriegel/ <i>Comus sanguinea</i>	STR 2xV CO 60-100	1 je 1 m ²	10 %
Purgier-Kreuzdorn/ <i>Rhamnus catharticus</i>	STR 2xV CO 60-100	1 je 1 m ²	5 %
Gemeine Hasel/ <i>Corylus avellana</i>	STR 2xV CO 60-100	1 je 1 m ²	10 %
Schlehdorn/ <i>Prunus spinosa</i>	STR 2xV CO 60-100	1 je 1 m ²	15 %
Weißdorn/ <i>Crataegus spec.</i>	STR 2xV CO 60-100	1 je 1 m ²	20 %

Die Flächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Ausgleichsmaßnahme	Fläche in m ²	erreichbare Wertstufe	Kompensationszahl	Leistungsfaktor	$\ddot{A} = F \cdot (K+0,5) \cdot L$
Kleingewässer	10.131	2	2	0,5	10.131 m²
Baumpflanzungen	1.300	2	2	0,5	1.300 m²
Gehölzpflanzungen	450	2	2	0,5	450 m²
Gesamtumfang als Flächenäquivalent für Kompensation					11.856 m²



2. Bilanzierung

Bedarf (=Bestand)	Planung
Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus:	Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Ausgleichsmaßnahmen bestehend aus:
Gesamtbetrag für multifunktionale Kompensation	Gehölzpflanzungen
Gesamtbilanz	
Flächenäquivalent (Bedarf) 8.264 m²	Flächenäquivalent (Planung) 11.856 m²

Der Eingriff wird durch unter **C** aufgeführte Maßnahmen vollständig kompensiert.



Anlage 1:



Abbildung 1: Nordöstlich des Vorhabenstandortes soll auf einer Teilfläche der derzeit intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen ein naturnahes Kleingewässer mit einer ausreichend großen Flachwasserzone und einer Ufervegetation, die sich aus locker versetzten standorttypischen und heimischen Baum- und Straucharten zusammensetzt, geschaffen werden.

Die geplanten Baum- und Gehölzpflanzungen entlang der Geltungsbereichsgrenze (hier die graue Linie) tragen zur Eingrünung des Vorhabenstandortes bei und reduzieren bestehende Störreize.

