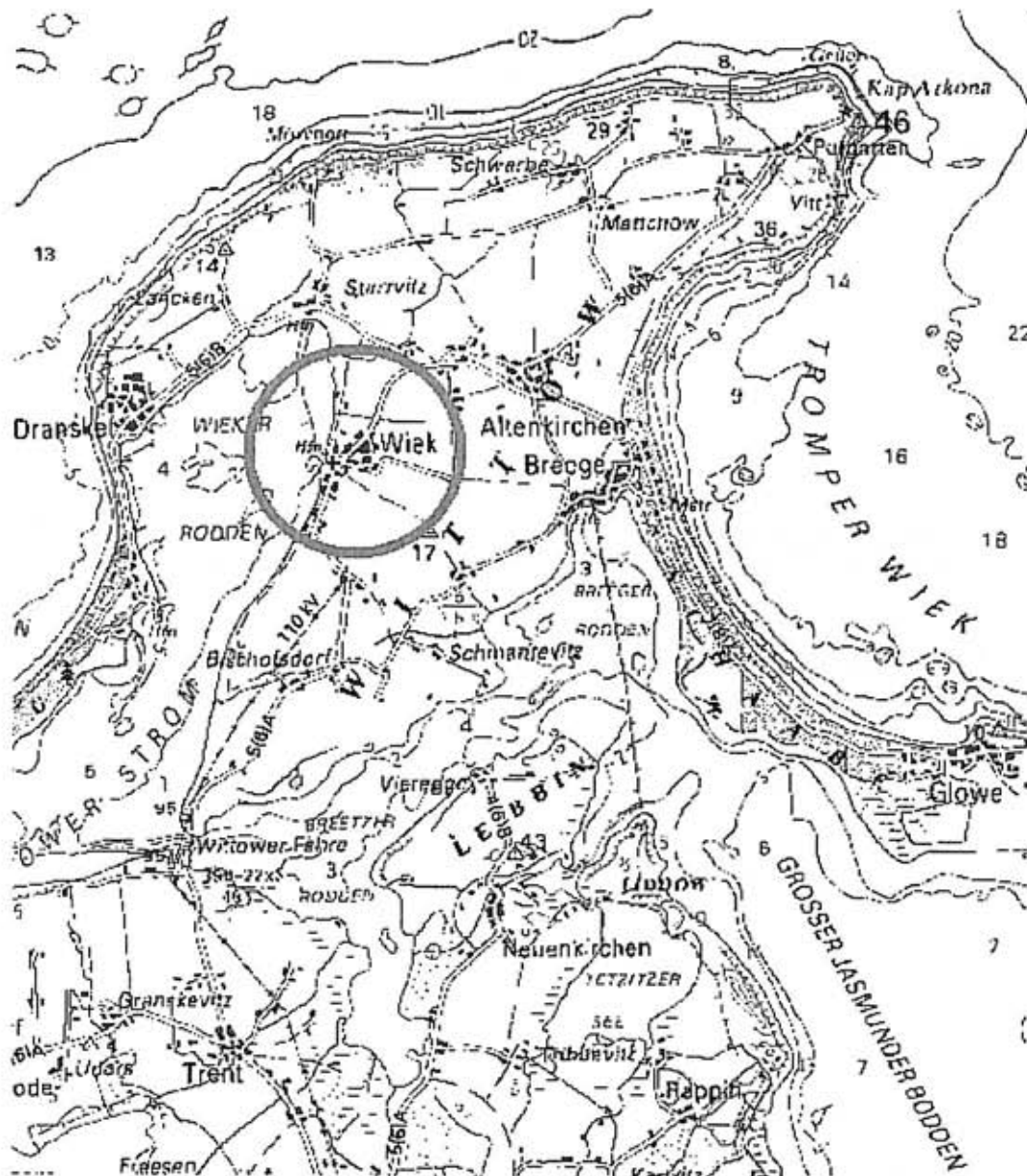


Gemeinde Wiek

Landkreis Rügen



BEBAUUNGSPLAN NR. 6 „Feriendorf am Storchennest“ Begründung

Stand: 13.06.2006

INGENIEURTEAM NORD GbR
- Vermessung * Architektur -

Inhaltsverzeichnis

- 1. Anlass, Ziel und Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes**
 - 1.1 Vorbemerkungen
 - 1.2 Planungsziel
 - 1.3 Rechtsgrundlagen

- 2. Charakteristik und Geltungsbereich des Plangebietes**
 - 2.1 Charakteristik des Plangebietes
 - 2.2 Geltungsbereich des Plangebietes
 - 2.3 Nutzungseinschränkungen

- 3. Städtebauliche Konzeption**
 - 3.1 Planungsgrundlagen
 - 3.2 Städtebauliche Konzeption

- 4. Festsetzungen des B - Planes**
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3 Bauweise
 - 4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

- 5. Örtliche Bauvorschriften**
 - 5.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
 - 5.2 Dachform, Dachgestaltung und Dachneigung

- 6. Erschließungsmaßnahmen**
 - 6.1 Verkehrstechnische Erschließung
 - 6.2. Technische Ver- und Entsorgung
 - 6.2.1. Schmutzwasserentsorgung
 - 6.2.2. Regenwasserentsorgung
 - 6.2.3. Trinkwasserversorgung
 - 6.2.4. Elektroversorgung
 - 6.2.5. Gasversorgung
 - 6.2.6. Löschwasserversorgung
 - 6.2.7. Müllentsorgung

7. Maßnahmen zur Pflege der Landschaft

- 7.1. Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalents (Bedarf)
 - 7.1.1. Ermittlung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades
 - 7.1.2. Abgrenzung von Wirkzonen und Beeinträchtigungsintensitäten
 - 7.1.3. Ermittlung des biotopbezogenen Kompensationserfordernisses
 - 7.1.4. Ermittlung des Kompensationserfordernisses auf Grund betroffener Biotoptypen
 - 7.1.4.1. Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung
 - 7.1.4.2. Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust
 - 7.1.4.3. Biotopbeseitigung (mittelbare Eingriffswirkungen)
 - 7.1.4.4. Berücksichtigung qualifizierter landschaftlicher Freiräume, faunistischer und abiotischer Sonderfunktion und Sonderfunktion des Landschaftsbildes
 - 7.1.5. Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfes
- 7.2. Bilanzierung der kompensationsmindernden Maßnahmen
- 7.3. Ermittlung des geminderten Sockelbetrages für die multifunktionale Kompensation (Korrigiertes Kompensationsflächenäquivalent Bedarf)
- 7.4. Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalentes Planung
- 7.5. Gegenüberstellung der Kompensationsflächenäquivalente Bedarf und Planung
- 7.6. Ermittlung des Kompensationsbedarfes für den Verlust des geschützten Baumbestandes

8. Kostenüberschlag

Anlagen

1. Anlass, Ziel und Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

1.1. Vorbemerkungen

Die Gemeinde Wiek befindet sich auf der Halbinsel Wittow und ist gem. Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern als Tourismusedwicklungsraum ausgewiesen worden (RROP 7.2.2)

Mit diesem Status ist für die Gemeinde sowohl eine qualitative als auch eine quantitative Entwicklung des Fremdenverkehrswesens anzustreben.

Mit der 3. Änderung zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiek wurde dem Rechnung getragen und es wurden die Voraussetzungen zur Ausweisung des Sondergebietes - Ferien geschaffen.

Auf dem Areal mit einer bisher genutzten Fläche von ca. 2 ha betrieb das Energieunternehmen BEWAG eine Ferienanlage mit insgesamt 34 Bungalow's und einem zentralen Sozialbau. Die Anlage entspricht nicht mehr den Anforderungen an eine dem heutigen Standard entsprechenden Beherbergung und wurde im Mai 2004 an die GbR Feriendorf Boddenblick mit Sitz in Raben Steinfeld/bei Schwerin veräußert.

1.2. Planungsziel

Von Seiten der Investoren ist vorgesehen, nach Vorliegen der entsprechenden Planungsreife sämtliche baulichen Anlagen abzureißen, um die Bebauung neu zu ordnen.

Mit dem Beschluss zur Aufstellung des B - Planes Nr. 6 am 12.02.2004 hat die Gemeinde das Bauleitverfahren eingeleitet.

1.3. Rechtsgrundlagen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind unter anderem nachfolgend aufgeführte Gesetze bzw. Richtlinien gültig:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl.I S. 2141),
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.I S. 132)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990
4. Landesbauordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVOB. M-V S. 468, 612)
5. Landesverordnung über die Verbindlichkeit des Regionalen Raumordnungsprogramms Vorpommern vom 29.9.1998 (GS Meckl.-Vorp. Nr. 230-1-3)
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 12.03.1987, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1993 (BGBl. I. S. 1458)

7. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
8. Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturenschutzgesetz-LNatG M-V) vom 21.07.1998 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 791-5)
9. Satzung des Landkreises Rügen, die Interessen der mit öffentlichen Aufgaben betrauten Institutionen

Satzung der Gemeinde Wiek, einschl. Hauptsatzung und Beschlüssen der Gemeindevertretung.

2. Charakteristik und Geltungsbereich des Plangebietes

2.1. Charakteristik des Plangebietes

Das Besondere des Plangebietes ist die ruhige naturverbundene Lage bei gleichzeitig guter Verkehrsanbindung. Das B - Plangebiet liegt an der Gemeindestraße „Straße der Jugend“, welche vom Ortsmittelpunkt parallel zur Boddenküste führt, und wird darüber verkehrstechnisch erschlossen.

Eine Anbindung an die Landesstraße L 30 ohne Durchfahrung des Ortskernes von Wiek ist ebenfalls gegeben.

2.2. Geltungsbereich des Plangebietes

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst die Flurstücke 649 - 656 der Flur 1, Gemarkung Wiek bei einer Fläche von insgesamt 19.887,00 m².

Das Gebiet wird begrenzt

- Im Westen durch die Straße Strandpromenade/Straße der Jugend
- Im Osten und Norden durch Grünland- bzw. Grünlandbrachflächen
- Im Süden durch Wohnbebauung (B-Plan Nr.5 der Gemeinde Wiek)

2.3. Nutzungseinschränkungen

Evtl. Nutzungseinschränkungen durch vorhandene Schadstoffe im Boden sind nicht bekannt. Ebenso sind Bodendenkmale im Planungsgebiet nicht zu erwarten. Sollten bei Tiefbauarbeiten archäologische Funde entdeckt werden bzw. Verfärbungen des Bodens auftreten, ist sofort die Untere Denkmalbehörde über diese Funde zu informieren.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalbehörde mindestens 2 Wochen vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

3. Städtebauliche Konzeption

3.1. Planungsgrundlagen

Als Planungsgrundlagen standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

1. Flurkartenauszug, Gemarkung Wiek, Flur 1, Flurstücke 649 - 656
2. Lage- und Höhenplan mit Grenzdarstellung des Vermessungsbüro`s Krautschke . Meißner . Schönemann aus Bergen vom Juni 2004
3. 3. Änderung zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiek
4. Bestandspläne der Bewag, ZWAR, EWE und e.dis
5. Grünplanerische Zuarbeit durch das Planungsbüro Umweltplan GmbH Stralsund
6. Straßenentwurf in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Wittenburg
7. Gutachterliche Stellungnahme zu den Untergrundverhältnissen und Gründungsbeurteilung des Ingenieurbüros Palasis

3.2. Städtebauliche Konzeption

Ausgangspunkt der vorliegenden Planung bildeten die Vorgaben aus der 3. Änderung zum Flächennutzungsplan.

In Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Umweltplan GmbH Stralsund sowie in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises wurde eine Kartierung erhaltenswerter Baum- und Strauchbestände vorgenommen.

Die gegenwärtige Wirkung der Einzelhausbebauung soll auch in die neu zu ordnende Bebauung übernommen werden, jedoch sollen hier bei einer Neustrukturierung max. 25 Bauplätze mit je einem qualitativ hochwertigen Ferienhaus und einer Belegung mit ca. 3 - 4 Personen entstehen. Das ergibt eine max. Bettenkapazität von 99 Betten. Bei der neu zu ordnenden Strukturierung des Baugebietes hielt man am Erhalt der vorhandenen Baum- und Strauchgruppen fest, da durch sie der wesentliche Charakter des Baugebietes geprägt wird. Darauf rücksichtnehmend wurde der neue Straßenentwurf zur verkehrstechnischen Erschließung des Gebietes entwickelt, wobei natürlich auch auf eine sinnvolle Erschließung der einzelnen Parzellen geachtet werden musste.

Die somit entstehenden Grundstücke unter Berücksichtigung des gewachsenen Baum- und Strauchbestand mit Größen von ca. 600 m² bis ca. 1.100 m² gestatten den künftigen Bauherren vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Auf der Planzeichnung „Teil A“ sowie in der textlichen Festsetzungen „Teil B“ sind bereits detaillierte Aussagen getroffen worden.

4. Festsetzungen des B - Planes

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet entsprechend § 10 BauNVO als Sondergebiet, dass der Erholung dient (SO), als Ferienhausgebiet nach Abs. 4, festgelegt.

Das Ferienhausgebiet dient zu Zwecken der Erholung, dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

- Ferienhäuser
- Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Um eine vielfältige Gestaltung der Ferienhäuser (sowohl Bungalows als auch eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss) zu ermöglichen, wurde das Maß der baulichen Nutzung auf eine Grundfläche von 120 m²/Baufenster festgesetzt.

Der B-Plan Nr. 6 der Gemeinde Wiek stellt eine Fortentwicklung der Grundkonzeption der Gemeinde aus ihrem Flächennutzungsplan heraus dar, daraus resultiert eine globale Betrachtungsweise des gesamten Geltungsbereiches und nicht die Beurteilung einzelner ausgewählter Grundstücke:

Bei einer Grundfläche der baulichen Anlagen (GR) von 120 qm pro Grundstück ergibt sich eine mögliche bebaubare Fläche von insgesamt 3.000 qm.

Größe Geltungsbereich:		ca. 19.850 qm
Größe Maßnahmefläche M 1:	abzgl.	ca. 4.623 qm
Summe Grünflächen auf den Grundstücken:	abzgl.	ca. 1.565 qm
<u>Größe Verkehrsflächen:</u>	<u>abzgl.</u>	<u>ca. 1.966 qm</u>
<u>Bebaubare Fläche:</u>		<u>11.696 qm</u>

Das ergibt eine GRZ von $\frac{3.000 \text{ qm}}{11.696 \text{ qm}} = 0,256$;

die mit Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten mit 50 % überschritten werden darf (§ 19 (4) BauNVO).

Zum Vergleich: Im Flächennutzungsplan ist eine GRZ von 0,25 vorgegeben, ebenfalls ohne Ausschluss des § 19 (4) BauNVO.

Das Entwicklungsgebot des Flächennutzungsplanes wird damit eingehalten, die Charakteristik des Gebietes aus dem FNP heraus gewahrt.

(Diese Verfahrensweise wurde am 13.06.2006 mit dem Bauministerium M-V abgestimmt.)

Der Bezugspunkt aller festgesetzten Höhen ist 2,10 mHN als OKFF Erdgeschoss (Auf-
lage STAUN aus Gründen des Hochwasserschutzes). Die durchschnittliche gewach-
sene Oberkante Gelände (OKG) beträgt 1,20 mHN. Daraus ergibt sich ein Sockel von
teilweise 90 cm, der durch eine mögliche Anböschung **ausschließlich an den Häu-
sern** auf die üblichen 50 cm abgemindert werden sollte. Im Bereich der zu erhaltenden
Bäume und Gehölze wurde zu deren Schutz ein Anböschung im gesamten Wurzelbe-
reich der geschützten Bäume (Kronentraufe + 1,50 m) ausgeschlossen.

Es wird eine maximale Firsthöhe von 7,00m ü. OKFFEG (9,10 mHN) über dem vor-
geschriebenen Bezugspunkt (2,10 mHN) festgelegt.

Im Flächennutzungsplan (3. Änderung) wurde eine Firsthöhe von 7,00m ü. OK Gelän-
de gefordert. Hierbei handelt es sich um einen nachrichtlichen Übernahmefehler, da
das Bemessungshochwasser von 2,10mHN (OK FFEG – Forderung des STAUN)
nicht berücksichtigt worden ist.

In diesem B-Plan - Verfahren soll klargestellt werden, dass die Forderung von 7,00 m
nicht auf das Gelände, sondern auf die OK FFEG bezogen ist.

Dabei sind nur Gebäude mit **1 Vollgeschoss** zulässig. (siehe auch Gebäudeschnitt-
beispiel in den textlichen Festlegungen).

4.3. Bauweise

Die Bebauung erfolgt als Einzelhausbebauung in offener Bauweise, um die bereits
vorhandene ursprüngliche aufgelockerte Bebauung beizubehalten.

4.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im gesamten Plangeltungsbereich
durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Überschreitungen der Baugrenzen
sind unzulässig. Die Größe der Baufenster wurden so entwickelt, so dass die Bebau-
ung mit nur einem Gebäude pro Baufeld unter Einhaltung der erforderlichen Abstands-
flächen möglich ist.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1, BauNVO sind außerhalb der überbaubaren
Grundstücksflächen unzulässig.

5. Örtliche Bauvorschriften

5.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Glasbausteine, da nicht ortstypisch, dürfen an Außenwänden, die zur öffentlichen
Straße/Erschließungsfläche gerichtet sind, nicht verwendet werden.

Einfriedungen sind zum öffentlichen Bereich bzw. sonstigen Erschließungsflächen hin
mit einer maximalen Höhe von 1,20 m bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehöri-
gen Erschließungsfläche, zulässig. Um die Anlage entsprechend „rügentypisch“ zu
gestalten, wurden die Einfriedungsarten zur Straßenseite hin auf Staketenzäune, Find-
lingsmauern oder heimische Hecken begrenzt.

Als Befestigung für zeitweiligen Müllstandorte sind vorrangig kleinteilige Baustoffe, wie
Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflasterklinker zu verwenden. Die Abpflanzung
dieser Stellflächen aus Sichtschutzgründen wird durch die Grundstückseigentümer
erwartet.

Privat erforderliche Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück zu realisieren. Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück dauerhaft unterzubringen.

5.2. Dachform, Dachgestaltung und Dachneigung

Im Plangebiet sind Flachdächer unzulässig. Die geneigten Dächer der Gebäude sind mit einer Dachneigung von 25 ° - 45 ° zu errichten, um sowohl Walmdächer als auch Satteldächer mit ausgebautem Dachgeschoss zu ermöglichen. Die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind als Beton- oder Tondachsteine in allen üblichen Farbtönen außer blau (RAL 5000 - 5024) und grün (RAL 6000 - 6034) zulässig.

6. Erschließungsmaßnahmen

6.1. Verkehrstechnische Erschließung

Das Plangebiet wird direkt an die Gemeindestraße „Straße der Jugend“ angebunden. Die zur Anwendung kommenden Regelprofile sind in Anlage 1 dargestellt. Die Feuerwehrezufahrt ist in Abstimmung mit dem Erschließungsplaner (Büro Wittenburg) auf den dargestellten Straßenquerschnitten möglich.

6.2. Technische Ver- und Entsorgung

6.2.1. Schmutzwasserentsorgung

Unmittelbar an der Grenze zur „Straße der Jugend“ befindet sich ein Abwasserpumpwerk in Rechtsträgerschaft des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen (ZWAR). An dieses Pumpwerk kann die Freigefälleleitung aus dem Plangebiet problemlos angeschlossen werden. Bei der Straßenplanung wird eine Überbauung des Abwasserpumpwerkes ausgeschlossen. Der Straßenentwurf des B-Planes ist in Abstimmung mit dem Ingenieurbüro Wittenburg nimmt bereits darauf Rücksicht.

Die vorhandenen Schmutzwasserkanäle auf dem Gelände sind stillzulegen; die Dreikammerausfallgrube ist im Zusammenhang mit der Baufeldfreimachung zu entfernen und die Baugrube fachgerecht zu verfüllen.

6.2.2. Regenwasserentsorgung

Eine Regenwasserkanalisation, an die primär angeschlossen werden könnte, ist nach Aussage des ZWAR nicht vorhanden. Das anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken ist vor Ort zur Versickerung zu bringen. Der Baugrund läßt lt. gutachterlicher Stellungnahme zu den Untergrundverhältnissen des Ingenieurbüros Palasis alle Versickerungsarten uneingeschränkt zu, wobei die Grundwasserfließrichtung zum Wieker Bodden hin ausgerichtet ist.

Das Regenwasser im öffentlichen Straßenraum ist über Versickerungsmulden zu versickern. (siehe Regelprofile der Erschließungsstraßen)

6.2.3. Trinkwasserversorgung

Nach Absprache mit dem Zweckverband Rügen ist die Wasserversorgung des Planbereiches über die vorhandene WV - Leitung in der „Straße der Jugend“ sichergestellt.

6.2.4. Elektroversorgung

Auf dem Gelände befindet sich eine Trafostation in Rechtsträgerschaft der e.dis. In Absprache mit dem Unternehmen ist vorgesehen, dass auf der in der Planzeichnung dargestellten Fläche eine neue Station errichtet wird. Die erforderlichen Absprachen dazu werden rechtzeitig mit dem Versorgungsträger geführt. Im nicht überfahrbaren Straßenbereich sind entsprechende Trassen freizuhalten. Die Versorgung des verbleibenden Gebäudes im südlichen Bereich des Plangebietes erfolgt über ein einzutragenes Leitungsrecht innerhalb einer festgesetzten Trasse (siehe Planzeichnung). Die Verlegung hat nach DIN 1998 zu erfolgen.

6.2.5. Gasversorgung

Das Gebiet kann nach Aussage der EWE problemlos an das Erdgasnetz angeschlossen werden. Der Anschluss befindet sich unmittelbar an der Baugebietsgrenze.

6.2.6. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung soll durch Setzen eines Hydranten erfolgen. Laut Absprache mit der zuständigen Behörde ist der „Grundschutz“ für die geplante Anlage ausreichend. Nach Aussage des Zweckverbandes kann der Löschwasserbedarf durch die Aufsattelung eines Hydranten auf die vorhandene Transportleitung in der Zufahrtsstraße für den normalen Bedarf (48m³/h auf 2 Stunden) abgesichert werden. Die genaue Platzierung des Hydranten hat im Rahmen der Genehmigungsplanung zur Erschließung des B-Plangebietes und in Abstimmung mit der zuständigen örtlichen Feuerwehr und dem Zweckverband zu erfolgen.

6.2.7. Müllentsorgung

Die Müllentsorgung des Gebietes erfolgt auf der Planstraße A mit einem abschließendem Wendehammer (Wendeanlagentyp 3). Auf der Nordseite der Planstraße A sind ausreichend große und befestigte Standorte zur zeitweiligen Aufstellung der Müllbehälter am Tag der Entsorgung der an den Planstraßen B-E liegenden Grundstücke zu schaffen.

7. Maßnahmen zur Pflege der Landschaft

Der Aufstellung des B-Planes stehen nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises keine Bedenken entgegen.

Geschützte Landschaftsbestandteile nach § 26 LNatSchG sowie § 20-Biotop sind im Geltungsbereich des B-Planes nicht vorhanden.

Im B-Plangebiet befinden sich eine große Menge geschützter Bäume (lt. Baumschutzsatzung der Gemeinde Wiek vom 30.06.2003), deren Erhaltung vorrangig ist. Jedoch müssen aufgrund der Breite der Planstraße A und zur Schaffung der Baufreiheit auf der Parzelle 5 drei geschützte Bäume aufgegeben werden, für die ein Ausgleich zu schaffen ist.

Im Bereich der Maßnahme­fläche M 1 (10m breiter Streifen am Rand des Planungsgebietes) sind als Ersatz acht Laubbäume zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Insgesamt ist diese Fläche als eine naturnahe, landschaftsgerechte Eingrünung mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu entwickeln.

Die sich östlich des Geltungsbereiches des B-Plans befindliche Grünfläche auf den Flurstücken 649 - 657, Flur 1 der Gemeinde Wiek ist als Maßnahme­fläche M 2 als extensives Grünland zu entwickeln und zu pflegen. Dieses ist zweimal jährlich (in der Regel nicht vor dem 15.06. und 15.09.) zu mähen. Das Mähgut ist während der ersten drei Jahre zu entfernen.

Die Fläche ist als Dauergrünland zu nutzen und darf nicht umgebrochen werden. Veränderungen der Bodenoberfläche sind nicht zulässig. Die Verwendung von Mineraldünger, Pflanzschutzmitteln sowie von Gülle ist nicht zulässig. Die Fläche darf nicht unbewirtschaftet liegengelassen werden. Ablagerungen von Materialien jeglicher Art sind nicht gestattet.

Es wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Er regelt die Kostenfreistellung der Gemeinde, sodass eine Umlage durch die Gemeinde auf die einzelnen Grundstücke nicht erfolgt bzw. die erforderlichen Maßnahmen auf der Maßnahme­fläche M 2 rechtlich abgesichert werden.

Der Grünordnungsplan mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der UmweltPlan GmbH ist als eigenständige Fachplanung Bestandteil der vorliegenden Begründung:

7.1. Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalents (Bedarf)

7.1.1. Ermittlung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades

Das Vorhaben befindet sich außerhalb der Ortslage Wiek und wird im Norden durch Grünlandflächen, im Osten durch Grünlandbrachflächen, im Süden durch eine Wohnbebauung sowie im Westen durch die Straße der Jugend begrenzt. Das Planungsgebiet selbst wurde in der Vergangenheit bereits als Ferienanlage genutzt.

Auf Grund direkt angrenzender Störquellen ergibt sich daher der Freiraumbeeinträchtigungsgrad 1. Daraus wird für die Ermittlung der Kompensationsflächenäquivalente ein Korrekturfaktor von 0,75 abgeleitet (vgl. Tabelle 9).

7.1.2. Abgrenzung von Wirkzonen und Beeinträchtigungsintensitäten

Für den vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich nur Eingriffe im vorbelasteten Siedlungsbereich, da das Planungsgebiet ehemals eine Ferienanlage war und wieder als eine solche geplant wird. Es wird daher nur mit Beeinträchtigungen im Bereich des unmittelbaren Planungsgebietes gerechnet.

Wirkzonen (Beeinträchtigungszonen, die über das Planungsgebiet hinaus wirksam sind) werden entsprechend der Projektwirkungen in Bezug auf die Biotopfunktion nur im Bereich der geplanten Kompensationsmaßnahmen (vgl. Tabelle 10) angenommen. Auf Grund der Randlage im Siedlungsraum sind über das Vorhaben hinaus keine Auswirkungen auf Vorkommen störungsempfindlicher Tierarten zu erwarten.

Tabelle 10: Darstellung der Wirkzonen/Beeinträchtigungsintensitäten

Lage	Intensitätsgrad	Wirkungsfaktor
Baukörper/ Baufeld	100 %	1,0
Wirkzone I		
a) Flächen, die der Kompensation dienen	10 %	0,1

7.1.3. Ermittlung des biotopbezogenen Kompensationserfordernisses

In der folgenden Tabelle erfolgt die Ermittlung des biotopbezogenen Kompensationserfordernisses. Die Bewertung der Biotope ist der Tabelle 6 entnommen. Die Ableitung des Kompensationserfordernisses bei Biotoptypen mit der Werteinstufung „0“ erfolgt abgestuft nach dem Versiegelungsgrad bzw. nach der ökologischen Funktion und der Regenerierbarkeit.

Auf Grund der fast ausschließlichen Betroffenheit von Biotopen der Siedlungsbereiche sowie der Vorbelastung durch die frühere Nutzung wird jeweils der untere Zahlenwert innerhalb der Bemessungsspanne zu Grunde gelegt.

Tabelle 11: Ermittlung des biotopbezogenen Kompensationserfordernisses

Biotop-Nr.	Biotoptyp	Bezeichnung	Biotopwert (höchste Bewertung Einzelkriterium)	Kompensationserfordernis
1	GMF	Frischwiese	2	2
2	OER	Verdichtetes Einzel- und Reihenhausbaugebiet ¹	0	0

¹ hier nur ausschließlich Gebäudeflächen

Biotop-Nr.	Biototyp	Bezeichnung	Biotopwert (höchste Bewertung Einzelkriterium)	Kompensations- erfordernis
3	OSK	Kläranlage	0	0
4	OSS	Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage	0	0
5	OVP	Parkplatz, versiegelte Freifläche	0	0
6	OVP/ PER	Parkplatz, versiegelte Freifläche/ Artenarmer Zierrasen	0	0,4
7	OVP/ PZS	Parkplatz, versiegelte Freifläche/ sonstige Sport- und Freizeitanlage	0	0
8	OVU/ RTT	Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt/ Ruderaler Trittrassen	0	0,4
9	OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt	0	0
10	PER	Artenarmer Zierrasen	0	0,6
11	PER/ PZS	Artenarmer Zierrasen/ sonstige Sport- und Freizeitanlage	0	0,6
12	PEU/ OVU	Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation/ Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt	0	0,4
13	PHW	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten	1	1
14	PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	1	1
15	PHY	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten	0	0,7
16	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	2	2
17	PWY	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten	1	1
18	RHU	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	2	2

7.1.4. Ermittlung des Kompensationserfordernisses auf Grund betroffener Biototypen

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das Sondergebiet Ferienhäuser (SO FH) ist mit 120 m²/ Baufenster festgesetzt. Eine zusätzliche Überschreitung der GRZ, im Sinne § 19 (4) BauNVO, um 50 % ist zulässig.

Die Biotopverluste werden für sämtliche im Sondergebiet Ferienhäuser (SO FH) vorhandenen Biototypen, die nicht mit Erhaltungsfestsetzungen bzw. als Maßnahmenflächen belegt sind, unter Zugrundelegung der maximal möglichen Gesamtversiegelung prozentual berechnet. Bereits versiegelte Flächen, wie Terrassen und Verkehrsflächen (OER, OSK, OSS, OVP, OVP/PZS, OVW) werden hierbei nicht berücksichtigt. Funktionsverluste durch die Neugestaltung von Grünflächen werden nur für die in Tabelle 12 genannten Biotope betrachtet, da sie eine Wertstufe von 1 bzw. 2 haben (vgl. Tabelle 11). Bei allen anderen Biotopen im Vorhabensraum handelt es sich ausschließlich um Biotope der Siedlungsbereiche, auf denen, bei Nichtversiegelung der Flächen, sich innerhalb kurzer Zeit wieder ähnliche Biototypen ansiedeln bzw. angelegt werden.

Tabelle 12: Konflikte Biotopfunktion

Konflikt	Art
Verlust einer Frischwiese (GMF) durch die Überplanung des Ferienhausgebietes	Anlagebedingt
Funktionsverlust von Siedlungshecken aus nichtheimischen Gehölzarten (PHW)	Anlage-, bau- und betriebsbedingt
Funktionsverlust von Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX)	Anlage-, bau- und betriebsbedingt
Funktionsverlust von Siedlungsgehölzen aus heimischen Baumarten (PWX)	Anlage-, bau- und betriebsbedingt
Funktionsverlust von Siedlungsgehölzen aus nicht heimischen Baumarten (PWY)	Anlage-, bau- und betriebsbedingt
Verlust einer Ruderalflur (RHU) durch die Überplanung des Ferienhausgebietes	Anlagebedingt

Tabelle 13: Berechnung der Eingriffsflächen

Biotop	Bestand im Geltungsbereich [m ²]	mit Festsetzungen zum Erhalt und zur Bepflanzung belegte Flächen [m ²]	verbleibende Flächen [m ²]
GMF	346	80	266
OER	1.567	660	907
OSK	74	-	74
OSS	44	32	12
OVP	588	164	424
OVP/PER	350	21	329
OVP/PZS	76	76	-
OVU/RTT	412	-	412
OVW	647	91	556
PER	5.889	348	5.541
PER/PZS	281	-	281
PEU/OVU	198	-	198
PHW	2.641	2.498	143
PHX	207	59	148
PHY	884	47	837
PWX	1.664	1.220	444
PWY	3.920	1.058	2.862
RHU	99	21	78
	19.887	6.375	13.512

Die geplante Verkehrsfläche (Planstraßen A - E) hat eine Größe von 1.983 m².

$19.887 \text{ m}^2 - 1.983 \text{ m}^2 = 17.904 \text{ m}^2$ (Bestand im Geltungsbereich abzüglich der geplanten Verkehrsfläche = SO FH)

$17.904 \text{ m}^2 - 6.375 \text{ m}^2 = 11.529 \text{ m}^2$ (SO FH abzüglich der mit Festsetzungen zum Erhalt und zur Bepflanzung belegten Flächen = verbleibende Eingriffsfläche)

Berechnung der zulässigen Versiegelung:

Grundfläche je Baufenster: 120 m ²	25 x 120 m ² = 3.000 m ²
Zulässige Überschreitung der Grundfläche: 50 %	25 x 60 m ² = 1.500 m ²
Zulässige Gesamtversiegelung:	4.500 m ²

Berechnung des Biotopflächenanteils, der durch Versiegelung betroffen ist:

$$\frac{11.529 \text{ m}^2}{4.500 \text{ m}^2} = \frac{100}{x} \quad x = 39 \%$$

Für die Bestimmung des Kompensationserfordernisses für Biotopbeseitigungen durch Versiegelungen wird somit ein Flächenanteil von 39 % berechnet.

Der Biotopverlust für geplante Verkehrs- und Erschließungsflächen wird als Vollversiegelung gerechnet.

Tabelle 14: Vorhabensbezogene Übersicht der Versiegelungsfaktoren

Baumaßnahme	GR	Versiegelung (%)	Aufschlag Vollversiegelung
Ferienhausgebiet (SO FE)	120 m ² je Baufenster (+ 50 % Überschreitung) 25 Baufenster	100 %	0,5
<u>Erschließung:</u>		100 %	0,5
Planstraße A	4,50 m Versiegelung	100 %	0,5
Planstraße B, C, D und E	4,00 m Versiegelung	100 %	0,5

Der vollständige Kompensationsbedarf ergibt sich jeweils aus folgender multiplikativen Verknüpfung (vgl. Kapitel):

$$\text{Fläche des betroffenen Biotops} \times \text{Konkretisiertes biotopbezogenes Kompensationserfordernis (Stufe 1, 2)} \times \text{Wirkungsfaktor (Stufe 3)} = \text{Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf)}$$

Die Berechnungen des Kompensationsflächenäquivalentes (Bedarf) sind in Tabelle 15 bis Tabelle 17 dargestellt. Das in diesen Tabellen aufgeführte konkretisierte Kompensationserfordernis beinhaltet bereits den Korrekturfaktor auf Grund vorhandener Störungen (vgl. Kapitel).

7.1.4.1. Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung

In der folgenden Tabelle werden die Kompensationserfordernisse für die Biotopverluste mit Flächenversiegelung dargestellt.

Tabelle 15: Bestimmung des Kompensationsbedarfs Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung Sondergebiet Ferienhäuser (Vollversiegelung)

Biotoptyp	Flächenverbrauch [m ²]	39 % der Fläche	Wert-Stufe	Kompensations-Erfordernis + Zuschlag Vollversiegelung von 0,5	Korrekturfaktor Freiraumbelastbarkeit	Konkretisiertes Kompensations-Erfordernis	Kompensations-flächenäquivalent (Bedarf)	
GMF	266	103,74	2	2 + 0,5	0,75	1,875	194,51	
OVP/PER	329	128,31	0	0,4 + 0,5	0,75	0,675	86,61	
OVUJ/RTT	412	160,68	0	0,4 + 0,5	0,75	0,675	108,46	
PER	5.541	2.160,99	0	0,6 + 0,5	0,75	0,825	1.782,82	
PER/PZS	281	109,59	0	0,6 + 0,5	0,75	0,825	90,41	
PEU/OVU	198	77,22	0	0,4 + 0,5	0,75	0,675	52,12	
PHW	143	55,77	1	1 + 0,5	0,75	1,125	62,74	
PHX	148	57,72	1	1 + 0,5	0,75	1,125	64,94	
PHY	837	326,43	0	0,7 + 0,5	0,75	0,9	293,79	
PWX	444	173,16	2	2 + 0,5	0,75	1,875	324,68	
PWY	2.862	1.116,18	1	1 + 0,5	0,75	1,125	1.255,70	
RHU	78	30,42	2	2 + 0,5	0,75	1,875	57,04	
Summe (gerundet)								4.373,82

Tabelle 16: Bestimmung des Kompensationsbedarfs Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung durch geplante Verkehrs- und Erschließungsflächen (Vollversiegelung)

Biotoptyp	Flächenverbrauch [m ²]	Wert- stufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Vollversiege- lung von 0,5	Korrekturfaktor Freiraumbelinträch- tigung	Konkretisiertes Kompensations-Er- fordernis	Kompensationsflä- chenäquivalent (Be- darf)
OVU/ RTT	78	0	0,4 + 0,5	0,75	0,675	52,65
PER	692	0	0,6 + 0,5	0,75	0,825	570,90
PER/ PZS	19	0	0,6 + 0,5	0,75	0,825	15,68
PEU/ OVU	45	0	0,4 + 0,5	0,75	0,675	30,38
PHW	24	1	1 + 0,5	0,75	1,125	27,00
PHX	2	1	1 + 0,5	0,75	1,125	2,25
PHY	70	0	0,7 + 0,5	0,75	0,9	63,00
PWX	181	2	2 + 0,5	0,75	1,875	339,38
PWY	620	1	1 + 0,5	0,75	1,125	697,50
Summe (gerundet)						1.798,74

7.1.4.2. Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

In der folgenden Tabelle werden die Kompensationserfordernisse für die Biotopverluste mit Funktionsverlust dargestellt. Betroffen sind sämtliche Flächen mit einer Wertstufe von 1 und 2, die weder versiegelt werden, noch mit Erhaltungsgeboten und Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen belegt sind.

Tabelle 17: Bestimmung des Kompensationsbedarfs Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust Sondergebiet Ferienhäuser

Biototyp	Flächenverbrauch [m ²]	61 % der Fläche	Wertstufe	Kompensations- Erfordernis	Korrekturfaktor Freiraumbein- trächtigkeit	Konkretisiertes Kompensations- Erfordernis	Kompensations- flächenäquivalent (Bedarf)
GMF	266	162,26	2	2	0,75	1,5	243,39
PHW	143	87,23	1	1	0,75	0,75	65,42
PHX	148	90,28	1	1	0,75	0,75	67,71
PWX	444	270,84	2	2	0,75	1,5	406,26
PWY	2.862	1.745,82	1	1	0,75	0,75	1.309,37
RHU	78	47,58	2	2	0,75	1,5	71,37
Summe (gerundet)							2.163,52

7.1.4.3. Biotopbeeinträchtigungen (mittelbare Eingriffswirkungen)

Mittelbare Eingriffswirkungen sind durch den Betrieb der Ferienhausanlage nicht zu erwarten. Da es sich bei der Planung um die Umstrukturierung eines bereits bestehenden Feriendorfes handelt, kommt es zu keinen weiteren Beeinträchtigungen des Planungsgebietes und angrenzender Biotope.

7.1.4.4. Berücksichtigung qualifizierter landschaftlicher Freiräume, faunistischer und abiotischer Sonderfunktionen und Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Durch das Vorhabens wird in ein bereits bestehendes Feriendorf eingegriffen. Es kommt daher zu keinen Eingriffen in qualifizierte landschaftliche **Freiräume**.

Der Vorhabensraum erfüllt ausschließlich **faunistische Funktionen** allgemeiner Bedeutung, es kommt zu keinen Eingriffen in Vorkommen von Arten mit großen Raumsprüchen bzw. in Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen.

Durch das Vorhaben kommt es auf Grund der ausgleichenden Wirkung des Küstenklimas sowie der relativ geringen Versiegelung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des **Lokal-klimas**.

Die Böden des Vorhabensraumes besitzen auf Grund ihrer anthropogenen Überformung nur allgemeine Bedeutung im Naturhaushalt. Es besteht daher kein additiver Kompensationsbedarf für Sonderfunktionen der **Böden**.

Das Planungsgebiet besitzt auf Grund seines hohen Grundwasserdargebotes sowie seiner hohen Gefährdung gegenüber Schad- und Nährstoffeinträgen eine besondere Bedeutung. Das im B-Plan-Gebiet anfallende Niederschlagswasser soll größtenteils auf den Grundstücken versickert werden, so dass es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der **Grundwasserneubildungsfunktion** kommt. Auf Grund der Vorbelastung als Feriendorf und der angrenzenden Straße entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der **Grundwasserqualität**.

Das Ortsbild im Vorhabensraum besitzt hinsichtlich der Kriterien Vielfalt, Naturnähe, Eigenart und Schönheit nur eine allgemeine Bedeutung, so dass kein additiver Kompensationsbedarf für Sonderfunktionen des **Landschaftsbildes** besteht.

7.1.5. Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfes

In der folgenden Tabelle erfolgt die Zusammenstellung des Kompensationsbedarfes für die vorhabensbedingten Eingriffe in Funktionen des Naturhaushaltes.

Tabelle 18: Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs

Verlust/Beeinträchtigungen von Funktionen	Kompensationsflächenbedarf (Äquivalente), Bezugsgröße = m ²
Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)	6.172,56
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	2.163,52
Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkungen)	-
Teilsomme 1	8.336,08
Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 4	-
Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit Wertstufe 3 und überdurchschnittlichem Natürlichkeitsgrad	-
Teilsomme 2	-
Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen	-
Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen	-
Teilsomme 3	-
Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen: Boden	-
Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen: Wasser	-
Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen: Klima/Luft	-
Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes	-
Teilsomme 4	-
Gesamtsumme:	8.336,08

7.2. Bilanzierung der kompensationsmindernden Maßnahmen

Die Eingriffe in die Biotopfunktion durch Vollversiegelung können vollständig im Geltungsbereich des B-Plans kompensiert werden.

Die im Rahmen des Grünordnungsplan festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umfasst einen 10 m breiten Streifen am Rand des Planungsgebietes mit einer Gesamtfläche von 4.876 m² (Maßnahmenfläche M 1). Der vorhandene Gehölzbestand ist mit Aus-

nahme der Pappeln zu erhalten. Neupflanzungen erfolgt auf ca. 40 % der Maßnahmenfläche M 1. Hierfür werden bislang gehölzfreie Flächen (ca. 30 % der Maßnahmenfläche M 1) sowie die Grundfläche des Pappelbestandes (ca. 10 % der Maßnahmenfläche M 1), der entnommen und durch heimische und standortgerechte Arten ergänzt wird, genutzt.

Die Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsmaßnahmen erfolgt in den folgenden Tabellen 19 bis 21.

Der Maßnahme wird eine Wertstufe von < 1 zugeordnet. Auf Grund des angestrebten Struktur- und Artenreichtums wird eine Kompensationswertzahl von 0,9 festgelegt. Für die Entsiegelung der Bungalows, der Terrassen und der ehemaligen Kegelbahn wird nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“² noch ein Aufschlag bei der Kompensationswertzahl von 0,5 berücksichtigt, da die entsiegelten Flächen dauerhaft Lebensraumfunktionen übernehmen können.

Tabelle 19: Bilanzierung der kompensationsmindernden Maßnahme

	Kompensationsmindernde Maßnahme	40 % der Fläche [m ²]	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Kompensationsflächenäquivalent (Planung) ³
M 1	Entwicklung und Ergänzung einer Baumhecke (4.876 m ²) in eine strukturreiche Hecke mit standorttypischen und heimischen Arten (Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes, Entnahme Pappelbestand, Ergänzungspflanzung standorttypischer, heimischer Gehölze)	OER,OSS,OVP, OVP/PZS,OVW 1.011 m ²	< 1	0,9 + 0,5	1.415,40
		GMF/PER/ PHW/RHU 939,40 m ²		0,9	845,46
Gesamtumfang:					2.260,86

² LUNG Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, 1999

³ Bezugsgröße = m²

7.3. Ermittlung des geminderten Sockelbetrages für die multifunktionale Kompensation (Korrigiertes Kompensationsflächenäquivalent Bedarf)

Die unter Kapitel 6.2.5 in Tabelle 18 „Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfes“ ermittelte Gesamtsumme des Kompensationsflächenäquivalentes für die Biotopfunktion wird um das errechnete Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme verringert.

Tabelle 20: Korrigierter Kompensationsflächenbedarf

Kompensationsflächenbedarf gesamt	Flächenäquivalent gesonderte kompensationsmindernde Maßnahmen	Korrigierter Kompensationsflächenbedarf
8.336,08	2.260,86	6.075,22

7.4. Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalentes Planung

Als Kompensationsmaßnahme M 2 ist die extensive Grünlandbewirtschaftung auf den östlich angrenzenden verbleibenden Flurstücken 649-656 der Flur 1 Gemarkung Wiek vorgesehen. Diese sind zweimal jährlich (in der Regel nicht vor dem 15.06. und 15.09.) zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen.

Die Flächen befanden sich vor wenigen Jahren noch in einer intensiven Bewirtschaftung und sind derzeit durch artenarme Ausprägungen der Ruderalfluren frischer bis trockener Standorte (RHU) geprägt. Durch die extensive Pflege sollen artenreiche Wiesen frischer bis feuchter Standorte entwickelt werden.

Auf Grund dieser besonderen qualitativen Aufwertung wird der obere Wert innerhalb der Bemessungsspanne der Kompensationswertzahl gewählt (vgl. 6.1.2 - 1.Stufe). Da das Feriendorf westlich an die Grünlandflächen angrenzt, wird von einer Beeinträchtigungsintensität von 10 % und damit von einem Leistungsfaktor von 0,9 ausgegangen.

Tabelle 21: Ermittlung des Flächenäquivalentes der geplanten Kompensationsmaßnahme

	Kompensationsmaßnahme	Fläche [m ²]	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent (Planung) ⁴
M 2	Extensive Grünlandbewirtschaftung östlich des Planungsgebietes, auf den verbleibenden Flächen der Flurstücke 649-657 der Flur 1 Gemarkung Wiek	4.500,16	1	1,5	0,9	6.075,22
Gesamtumfang der Kompensationsmaßnahmen (Flächenäquivalent für Kompensation)						6.075,22

⁴ Bezugsgröße = m²

7.5. Gegenüberstellung der Kompensationsflächenäquivalente Bedarf und Planung

In Tabelle 22 werden Bedarf und Planung (einschließlich der kompensationsmindernden Maßnahmen) in Form von Kompensationsflächenäquivalenten⁵ gegenübergestellt.

Tabelle 22: Gegenüberstellung von Kompensationsbedarf und -planung

Bedarf	Planung
Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus: - Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation von Verlusten allgemeiner Wert- und Funktionselemente	Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Kompensationsmaßnahmen bestehend aus: - Maßnahmen zur Biotopverbesserung
Gesamtbilanz	
Flächenäquivalent (Bestand)	Flächenäquivalent (Planung)
8.336,08	Kompensationsmindernde Maßnahme M 1: 2.260,86 Kompensationsmaßnahme M 2: 6.075,22 8.336,08

Dem Bedarf an **8.336,08** Flächenäquivalenten stehen **8.336,08** Flächenäquivalente der geplanten Kompensationsmaßnahmen und kompensationsmindernden Maßnahmen gegenüber. Der Eingriff ist damit im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vollständig kompensiert.

⁵ Bezugsgrößen sind jeweils m²

7.6. Ermittlung des Kompensationsbedarfes für den Verlust des geschützten Baumbestandes

Die folgende Übersicht enthält die erforderlichen Ersatzpflanzungen für Eingriffe in den laut Satzung⁶ geschützten Baumbestand. Bei mehrstämmigen Bäumen wird zur Berechnung des Ersatzes die Summe der einzelnen Stämme betrachtet. Der Umfang der Ersatzpflanzungen richtet sich nach dem Stammumfang des geschützten Baumes, wobei Vitalitätszustand und Standort des Baumes zu berücksichtigen sind.

Stammumfang des zu fallenden Baumes:	Pflanzgebot:
50 - 75 cm	1
75 - 150 cm	2
> 150 cm	Für jeweils weitere 75 cm Stammumfang Ein zusätzlicher Baum

Die Ersatzpflanzungen sind mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm in 1 m Höhe und vorzugsweise mit einheimischen und standortgerechten Arten auszuführen.

Tabelle 23: Ermittlung der erforderlichen Ersatzpflanzungen für den Verlust geschützter Bäume

Nr.	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Stammdurchmesser [cm]	Stammumfang [cm]	Anzahl Ersatzpflanzungen
17	Sitka-Fichte	Picea sitchensis	20	65	1
18	Silber-Weide	Salix alba	35/16/34/40/ 23/17	101/53/85/99/ 76/65	6
22	Blau-Fichte	Picea pungens	22	69	1
Summe:					8

Im Geltungsbereich des B-Plans befinden sich insgesamt 43 Laub- und Nadelbäume, von denen 40 gemäß der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Wiek geschützt sind. Diese wurden alle bis auf drei Bäume (Baum Nr. 17, 18, 22) zum Erhalt festgesetzt, so dass sich ein Bedarf für Ersatzpflanzungen von 8 Bäumen ergibt.

⁶ Verordnung zum Schutz des Baumbestandes des Landkreises Rügen vom 06.02.2003

Tabelle 24: Übersicht der geplanten Baumpflanzungen als Ersatz für Verluste geschützter Bäume im B-Plan-Gebiet

	Kompensationsmaßnahme	Anzahl
E 1	Pflanzung von Bäumen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 6 „Feriendorf am Storchennest“	8
Gesamtanzahl der Ersatzpflanzungen		8

Quelle: Pkt. 7 der Begründung: UmweltPlan GmbH, Stand: Februar 2005


8. Kostenüberschlag

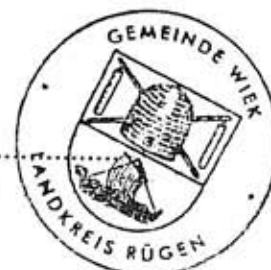
Bei der Realisierung des B - Planes Nr. 6 sind für die Herstellung der Erschließungsanlagen überschläglich nachfolgend zusammengestellte Nettokosten zu erwarten:

Baufeldfreimachung	15.000
Verkehrsflächen	100.000
Schmutzwasserkanalisation	60.000
Wasserversorgung	27.000
Straßenbeleuchtung	15.000
Abrissarbeiten (bauliche Anlagen)	100.000
Zusammen:	317.000

Quelle: Planungsbüro B. Ascher

Wiek, den 28.6.2006


Bürgermeisterin



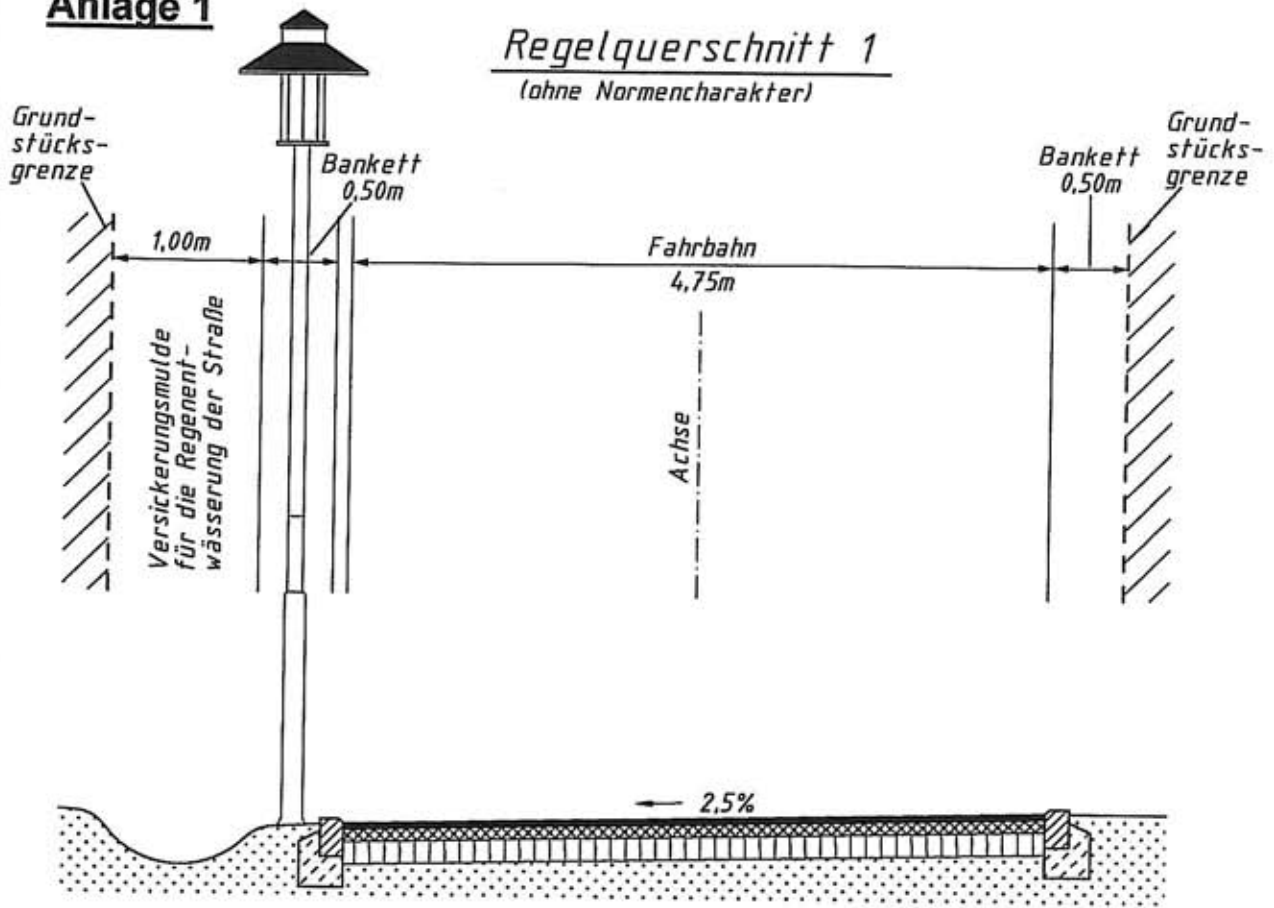
Anlagen

- Lage- u. Höhenplan (Vermessungsbüro Krawutschke . Meißner . Schönemann)
- Bestandsplan Baum- und Gehölzbestand (UmweltPlan GmbH)
- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 6 (UmweltPlan GmbH)
- Gutachterliche Stellungnahme zu den Untergrundverhältnissen/Gründungsbeurteilung (Ingenieurbüro Palasis)
- Regelprofile Planstraße A und B (Anlage 1)
- Schnittbeispiel (Anlage 2)

Anlage 1

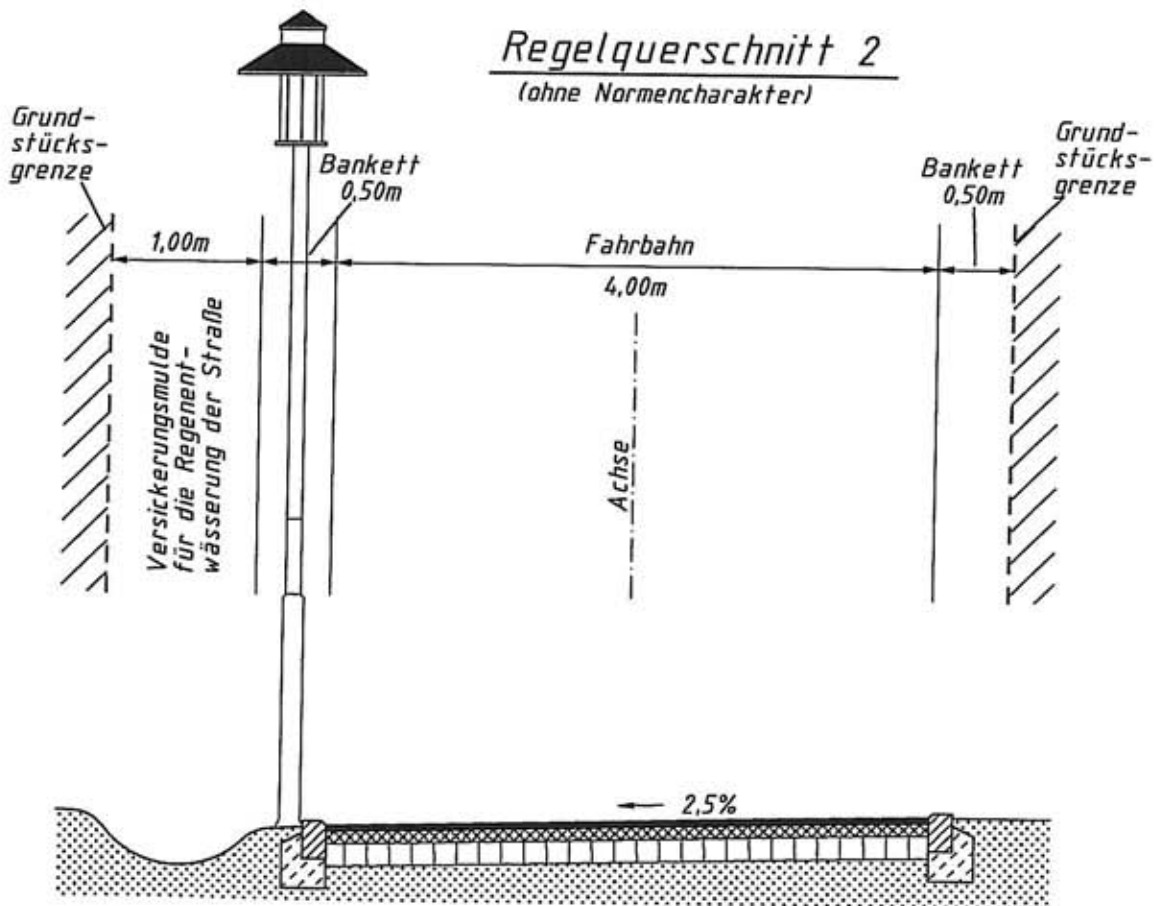
Regelquerschnitt 1

(ohne Normencharakter)

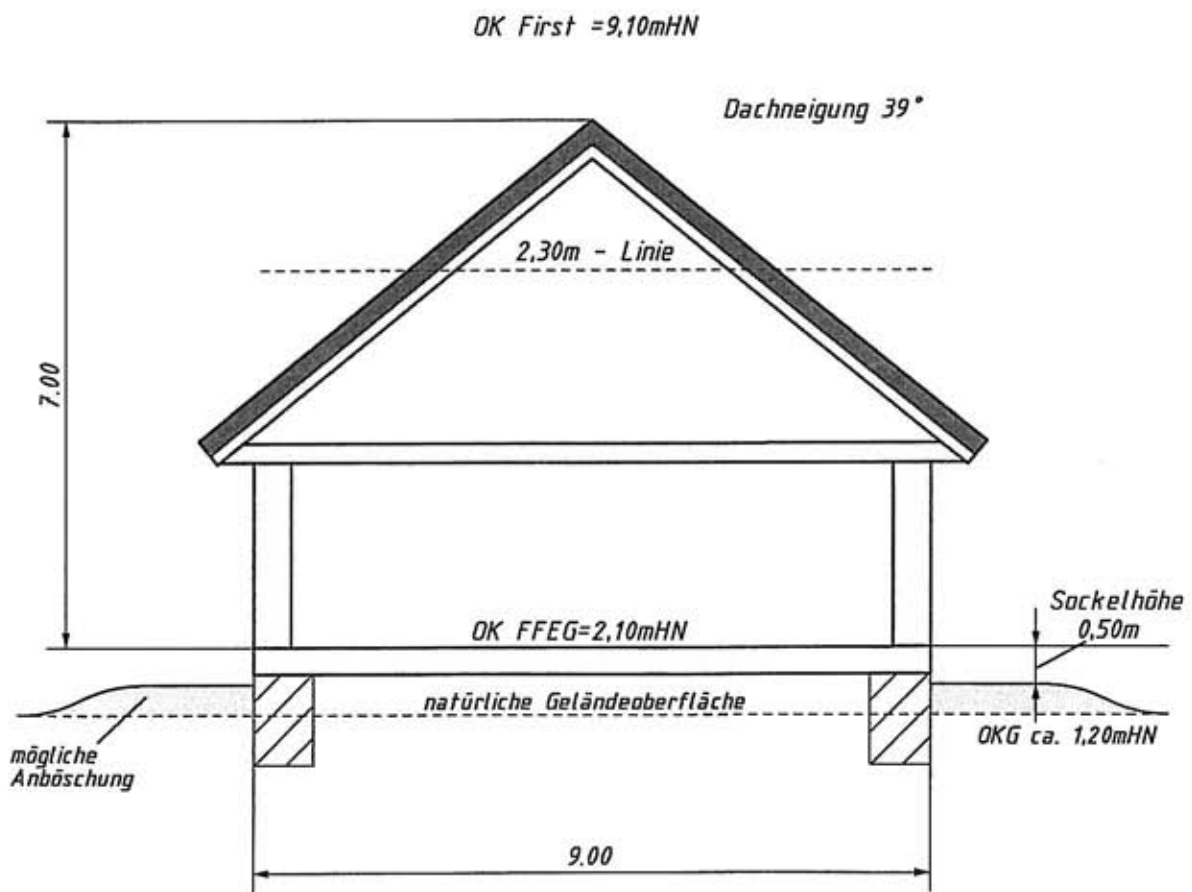


Regelquerschnitt 2

(ohne Normencharakter)



**GEBÄUDESCHNITT:
(Beispiel)**
Maßstab 1:100



Im Bereich von zu erhaltenden Bäumen und Gehölzen ist eine Aufschüttung im gesamten Wurzelbereich der geschützten Bäume (Kronentraufe + 1,50m) unzulässig!