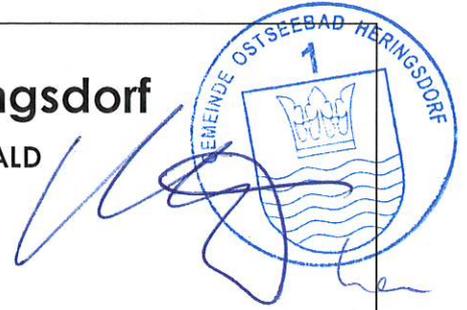


Gemeinde Ostseebad Heringsdorf

LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD
MECKLENBURG - VORPOMMERN



Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

zum

BEBAUUNGSPLAN NR. 64

„Alte Mühle Bansin Dorf“



ENTWURFSFASSUNG VON 09-2023

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	1
2	EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG	3
2.1	METHODIK	3
2.1.1	Bewertung der Eingriffe	3
2.1.2	Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs	4
2.1.3	Ermittlung des Kompensationsumfangs.....	7
2.1.4	Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ/ KFÄ)	9
3	EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG ZUM PLANVORHABEN	9
3.1	ERMITTLUNG DES MULTIFUNKTIONALEN KOMPENSATIONSBEDARFS	9
3.1.1	Ermittlung der betroffenen Biotope und Zuordnung eines Biotopwertes.....	9
3.1.2	Ermittlung des Lagefaktors	17
3.1.3	Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen)	18
3.1.4	Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung (mittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen)	20
3.1.5	Ermittlung der Versiegelung und Überbauung	20
3.1.6	Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs	21
3.1.7	Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen/ Korrektur Kompensationsbedarf	21
3.2	ERMITTLUNG DES KOMPENSATIONSFLÄCHENÄQUIVALENTES DER AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN	22

1 Einleitung

Die Gemeindevertretung Ostseebad Heringsdorf hat am 19.10.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Alte Mühle Bansin Dorf“ gefasst. Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt 8.446 m². Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die bauplanerischen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Reinen gemäß § 3 BauNVO geschaffen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Grundstücke in Ortsrandlage des Dorfes Bansin, auf denen sich eine Mühle befand. Diese war nach Stilllegung des Mühlenbetriebes um 1950 dem Verfall preisgegeben. Bei einem Brand am 11.04.2009 ist dieses technische Denkmal vollkommen zerstört worden.

Im Zuge der Auflassung haben sich im Plangebiet in zunehmendem Maße Sukzessionsflächen mit ruderalen Vegetationen sowie Wald- und Vorwaldflächen entwickeln können. In ortsnaher Lage und unmittelbar an den Kreisstraßen 38 und 39 sowie an einem touristisch stark frequentierten Radweg ist dieser städtebauliche Missstand augenscheinlich.

Nunmehr hat sich der Eigentümer der Grundstücke zu einer Rekonstruktion der Mühle entschieden. Diese soll die Kubatur der ehemaligen Mühle und auch wesentliche Gestaltungselemente aufweisen. Die Mühlenflügel sollen feststehend in Aluminiumleichtkonstruktion hergestellt werden.

Die Mühle einschließlich des Wohngebäudes werden im Bereich der noch vorhandenen Bausubstanz errichtet. Hierzu wurde ein entsprechendes Baufeld ausgewiesen und in der Nutzungsschablone zu diesem eine überbaubare Grundfläche von 322 m² festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu maximal 500 m² zugelassen. Die Wohnnutzung soll sich über das gesamte Baufeld erstrecken. Das Obergeschoss der Mühle wird als Hohlkörper konzipiert. Nördlich des Baufeldes befindet sich ein Nebengebäude, welches erneuert und der Ergänzung der Wohnnutzung dienen soll.

Für die Mühle und den eingeschossigen Gebäudeteil wurden Höhen festgelegt, die eine höhenmäßige Einordnung der Baulichkeiten in das Landschaftsbild sicherstellen sollen. Die Mühle und der Gebäudeteil bleiben hinter den Wipfelhöhen des umgebenden Baumbestandes zurück, so dass negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild ausgeschlossen werden können. Auch aus südlicher Richtung sind negative Auswirkungen der Mühle auf das Landschaftsbild nicht gegeben.

Zudem ist eine naturnahe Einbindung der geplanten Bauungen durch den weitgehenden Erhalt der umgebenden Gehölzbestände gewährleistet. Die privaten Grünflächen mit verschiedenen Zweckbestimmungen je nach Biotopbestand werden

gesichert und entwickelt. Da es sich bei dem Großteil der Gehölzbestände um Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes M-V handelt und zu diesen ein 30m-Waldabstand zu gewährleisten ist, ist gemäß der Stellungnahme der zuständigen Forstbehörde eine Waldumwandlung erforderlich. Diese geht mit einer Reduzierung des Bestockungsgrades der Waldflächen einher, die eine entsprechende Kompensation sowohl aus naturschutzrechtlicher als auch forstrechtlicher Sicht erforderlich macht.

Eine an die Kreisstraße 39 angrenzende ruderaler Vegetationsfläche wird als Wiesenfläche entwickelt. Hier haben sich aufgrund der sandigen Bodenverhältnisse zahlreiche Pflanzenarten mageren Standortes entwickeln können, die zu erhalten sind. Ein Teil der Wiesenfläche wird als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Ausstellungsfläche festgelegt. Dieser Bereich soll mit Ausstellungsstücken zur Geschichte und Funktionsweise der Mühle gestaltet werden. Hierzu hat der Grundstückseigentümer schon zahlreiche Bauteile und Mühlengegenstände aus der Ruine geborgen.

Die Erschließung des Plangebietes ist über eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt von der Kreisstraße 38 vorgesehen. Hier wird eine historische Wegeverbindung wieder aufgenommen und der aufgeweitete Zufahrtbereich durch eine Natursteinmauer gestaltet.

Der innere Erschließungsweg wird als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten des Anliegers und der Träger der Ver- und Entsorgung ausgewiesen.

Mit der Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes sind Verluste von vorrangig ruderalen und siedlungstypischen Biotopen zu erwarten. Zudem ist aus forstrechtlicher Sicht eine Waldumwandlung erforderlich, die sich aus der Nutzungsänderung von Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes M-V in eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung Großgrün ergibt. Das sich daraus ergebende Kompensationserfordernis ist sowohl aus forstrechtlicher als auch aus naturschutzrechtlicher Sicht zu ermitteln. Weiterhin sind die geplanten Bebauungen mit Bodenversiegelungen verbunden.

Der Eingriffstatbestand ist durch die Definition „Versiegelung von Flächen von mehr als 300 Quadratmetern“ gemäß § 12, Abs. 1, Pkt. 12 NatSchAG M-V gegeben. Daraus ergibt sich das Erfordernis, die vom Vorhaben zu erwartenden Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter unter Berücksichtigung ihrer Empfindlichkeiten darzustellen. Dieses ist in umfassender Weise im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan umgesetzt worden.

Auch wenn aufgrund der Vermeidungsmaßnahmen Eingriffswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter teilweise vermieden und vermindert werden können, müssen nachfolgend die verbleibenden Beeinträchtigungen und zerstörten Werte und Funktionen von Natur und Landschaft ausgeglichen werden. In Anwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt M-V (2018) sind die vom Vorhaben zu erwartenden Eingriffe zu bilanzieren und den Ausgleichsmaßnahmen in Kompensationsflächenäquivalenten gegenüberzustellen. Können die Eingriffe durch geeignete Maßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes nicht ausgeglichen werden, sind Ersatzmaßnahmen festzulegen.

2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

2.1 Methodik

Die Methodik zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt entsprechend den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt M-V (HzE) in der Neufassung von Juni 2018. Die Kartierung des Bestandes und die Zuordnung der Vegetationsflächen zu den Biotoptypen wurde auf der Grundlage der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH- Lebensraumtypen“ im Land Mecklenburg- Vorpommern (2013) vorgenommen. Die Bewertung der Biotope erfolgt gemäß Anlage 3 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (2018).

Im Folgenden werden die Arbeitsschritte zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs dargestellt.

2.1.1 Bewertung der Eingriffe

Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist zwischen einem multifunktionalen und einem additiven Kompensationsbedarf zu unterscheiden.

Bei der Ermittlung des **multifunktionalen Kompensationsbedarfs** sind Funktionen von allgemeiner Bedeutung betroffen. Es gehen neben der Biotopausstattung auch die abiotischen Naturhaushaltfaktoren, wie Boden, Wasser, Klima/ Luft sowie das Landschaftsbild ein.

Sind Schutzgüter mit Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung betroffen, ist der **additive Kompensationsbedarf** zu ermitteln. Hierbei sind die jeweils beeinträchtigten Funktionen im Einzelnen zu erfassen und zu bewerten, wodurch sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf ergibt. Die Funktionen von besonderer Bedeutung sind der Anlage 1 der HzE zu entnehmen.

Da die geplanten Bebauungen im Bereich der noch verbliebenen baulichen Substanz der Mühle errichtet wird, bleiben die Eingriffe auf die umgebenden ruderalen bzw. siedlungstypischen Biotopstrukturen begrenzt. Lediglich die mit der Waldumwandlung

erforderliche Reduzierung des Bestockungsgrades des Waldbestandes bedingt Eingriffe in die vorrangig von Kiefern geprägte Waldstruktur.

Es sind nur Biotop betroffen, die eine geringere bzw. mittlere naturschutzfachliche Bedeutung haben und somit der multifunktionale Kompensationsbedarf zu ermitteln ist.

2.1.2 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Die sich im Wirkungsbereich des Eingriffs befindenden Biotop sind zu erfassen und zu bewerten. Grundlage für die Biotopzuordnung bildet die „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen“ des LUNG M-V (2013).

Bei UVP- pflichtigen Vorhaben ist neben der Ermittlung des Biotoptyps eine differenzierte floristische und faunistische Kartierung durchzuführen. Auch wenn das Vorkommen von Rote-Liste-Arten nicht ausgeschlossen werden kann bzw. ein Biotop mit der Wertstufe 3 und einer Flächengröße ab 0,5 ha betroffen ist, ist eine Bestandserfassung vorzunehmen.

Der Kompensationsbedarf ist als **Eingriffsflächenäquivalent in m²** (m² EFÄ) anzugeben. Er ergibt sich aus folgenden Faktoren:

- **Ermittlung des Biotopwertes**

Für den betroffenen Biotoptyp ist aus Anlage 3 der HzE die naturschutzfachliche Wertigkeit, die unter Berücksichtigung der Faktoren „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ abgeleitet wurde, zu entnehmen.

Maßgeblich ist der jeweils höchste Wert für die Einstufung. Jeder Wertstufe ist, mit Ausnahme der Wertstufe 0, ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet. Diese Zuordnung ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Wertstufe (nach Anlage 3)	Durchschnittlicher Biotopwert
0	1 – Versiegelungsgrad *
1	1,5
2	3
3	6
4	10

*Bei Biotoptypen mit der Wertstufe „0“ ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach o.a. Formel zu berechnen.

Bei UVP- pflichtigen Vorhaben, bei der direkten Betroffenheit von gesetzlich geschützten Biotopen sowie von Biotopen mit einer Wertstufe größer als 3 und einer Fläche von 0,5 ha ist nicht der durchschnittliche Biotopwert zum Ansatz zu bringen. Hier erfolgt die Bewertung gemäß Anlage 4 der HzE wie folgt:

Wertstufe	Unterer Biotopwert	Durchschnittlicher Biotopwert	Oberer Biotopwert
1	1	1,5	2
2	2	3	4
3	4	6	8
4	8	10	12

Die Maßstäbe für die Zuordnung zu dem unteren, durchschnittlichen und oberen Biotopwert sind der Anlage 4 der HzE zu entnehmen.

- **Ermittlung des Lagefaktors**

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotope in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt. Die Zuordnung wird wie folgt vorgenommen:

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	0,75
> 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,25
innerhalb von Natura 2000-Gebieten, Biosphärenreservaten, LSG, Küsten- und Gewässerschutzstreifen, landschaftlichen Freiräumen der Wertstufe 3 (1.200 ha bis 2.399 ha)	1,25
innerhalb von NSG, Nationalparks, landschaftlichen Freiräumen der Wertstufe 4 (>2400 ha)	1,50
*als Störquellen gelten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelte ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks	

Der Lagefaktor ist entsprechend der konkreten Betroffenheit differenziert zu ermitteln. Beträgt in einem Schutzgebiet der Abstand zu einer Störquelle weniger als 100 m, ist der Lagefaktor um einen Wert von 0,25 zu reduzieren.

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Dieses und die unmittelbare Nähe von Störquellen, wie die Kreisstraßen 38 und 39, sind bei der Ermittlung des Lagefaktors zu berücksichtigen.

- **Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen)**

Das Eingriffsflächenäquivalent für Biotope, die durch den Eingriff beseitigt oder verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich aus der Multiplikation folgender Faktoren:

Fläche des betroffenen Biototyps (m ²)	X	Biotopwert des betroffenen Biototyps	X	Lagefaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m ² EFÄ)
--	---	--------------------------------------	---	------------	---	--

- **Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen)**

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung). Werden gesetzlich geschützte Biotope oder Biototypen ab einer Wertstufe 3 mittelbar beeinträchtigt, ist dieses bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs zu berücksichtigen. Die Funktionsbeeinträchtigungen nehmen mit einer größeren Entfernung zum Eingriffsort ab, so dass Wirkzonen unterschieden werden und ihnen ein Wirkfaktor zugeordnet wird.

Wirkzone	Wirkfaktor
I	0,50
II	0,15

Die Eingriffstypen und die zu berücksichtigenden Wirkungsbereiche sind der Anlage 5 der HzE zu entnehmen.

Die Funktionsbeeinträchtigung wird wie folgt ermittelt:

Fläche (m ²) des beeinträchtigten Biototyps	X	Biotopwert des betroffenen Biototyps	X	Wirkfaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung (m ² EFÄ)
---	---	--------------------------------------	---	------------	---	---

- **Ermittlung der Versiegelung und Überbauung**

Neben der Beseitigung der Biotope sind auch Versiegelungen und Überbauungen von Flächen als Beeinträchtigungen von abiotischen Schutzgütern in die Ermittlung des Kompensationsbedarfs einzustellen. Es sind biotopunabhängig die teil-/ vollversiegelten bzw. überbauten Flächen in m² zu ermitteln. Die Teilversiegelungen von Böden werden mit einem Zuschlag von 0,2, die Vollversiegelungen mit einem Zuschlag von 0,5 berücksichtigt.

Das Eingriffsflächenäquivalent für Versiegelungen und Überbauungen wird wie folgt berechnet:

teil-/ vollversiegelte bzw. überbaute Fläche (m ²)	X	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung (0,2 bzw. 0,5)	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung (m ² EFÄ)
--	---	---	---	---

- **Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs**

Der **multifunktionale Kompensationsbedarf (m² EFÄ)** ergibt sich aus der Addition des:

- Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung
- Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen
- Eingriffsflächenäquivalents für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung.

- **Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen**

Kompensationsmindernde Maßnahmen sind Maßnahmen, die positive Wirkungen für den Naturhaushalt haben, was zu einer Minderung des ermittelten Kompensationsbedarfs führt. Eine Beschreibung und Bewertung der Maßnahmen erfolgen in Anlage 6 der HzE.

2.1.3 Ermittlung des Kompensationsumfangs

Die zur Kompensation des Eingriffs anerkannten Maßnahmen sowie ihre Bewertungen sind dem Maßnahmenkatalog in der Anlage 6 der HzE zu entnehmen. Die ökologische Aufwertung ergibt sich aus dem voraussichtlich ökologischen Zustand einer Maßnahme 25 Jahre nach Ersteinrichtung.

Der Kompensationswert setzt sich aus einer Grundbewertung (1,0 – 5,0) und einer Zusatzbewertung (0,5 – 2,0) zusammen. Die Zusatzbewertung führt zu einer Erhöhung des Kompensationswertes, wenn weitere Anforderungen bei der Umsetzung der Maßnahme erfüllt werden. Das Kompensationsflächenäquivalent in m² (m² KFÄ) ergibt sich aus dem Kompensationswert und der Flächengröße der Maßnahme.

Fläche der Maßnahme (m ²)	X	Kompensationswert der Maßnahme	=	Kompensationsflächenäquivalent (m ² KFÄ)
---------------------------------------	---	--------------------------------	---	---

- **Entsiegelungszuschlag**

Bei Entsiegelungen von Flächen und Gebäudeabbrüchen wird ein Entsiegelungszuschlag von 0,5 bis 3,0 auf den Wert der Kompensationsmaßnahme gemäß Anlage 6 der HzE gewährt.

- **Lagezuschlag**

Bei der Bewertung der Kompensationsmaßnahmen werden Lagezuschläge berücksichtigt. Diese betragen 10% bei einer Lage der Kompensationsmaßnahme in einem Nationalpark/ Natura 2000-Gebiet/ landschaftlichen Freiraum Stufe 4, 15% bei einer vollständigen Lage in einem Naturschutzgebiet und 25%, wenn die Kompensationsmaßnahme der Erreichung des günstigen Erhaltungszustandes eines FFH-LRT oder der Erreichung eines guten ökologischen Zustandes gemäß WRRL im betreffenden Gewässerabschnitt dient.

- **Berücksichtigung von Störquellen**

Befindet sich die geplante Kompensationsmaßnahme in der Nähe zu einer Störquelle, kann diese nicht ihre vollständige Funktionsfähigkeit erreichen. Die verminderte Funktionsfähigkeit einer Maßnahme wird durch einen Leistungsfaktor berücksichtigt und führt zu einer Minderung des Kompensationswertes.

Der Leistungsfaktor ergibt sich aus der Differenz 1 und dem jeweiligen Wirkfaktor. Dieser ist differenziert je nach der Lage in einer Wirkzone zu ermitteln:

Wirkzone	Leistungsfaktor (1-Wirkfaktor)
I	0,50
II	0,85

Das **Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ)** der Ausgleichsmaßnahme ergibt sich aus der folgenden multiplikativen Verknüpfung:

Fläche der Kompensationsmaßnahme (m ²)	X	Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung + Zusatzbewertung + Entsiegelungszuschlag + Lagezuschlag)	X	Leistungs-faktor	=	Kompensationsflächen-äquivalent (m ² KFÄ)
--	---	--	---	------------------	---	--

2.1.4 Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ/ KFÄ)

Der Umfang der Kompensationsmaßnahmen muss dem auf der Eingriffsseite ermittelten Kompensationsbedarf entsprechen. Damit kann von einer vollständigen Kompensation des Eingriffs ausgegangen werden.

3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Planvorhaben

3.1 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Mit der Rekonstruktion der Mühle und der Umnutzung des Erdgeschosses und der Anbauten zu Wohnzwecken ergeben sich Verluste von ruderalen und siedlungstypischen Biotopen, was als Eingriff zu werten ist. Zudem wird mit der erforderlichen Waldumwandlung eine Reduzierung des Bestockungsgrades des Waldbestandes eingefordert, so dass nachfolgend von einer Grünfläche mit Zweckbestimmung Großgrün auszugehen ist.

Bei den betroffenen Biotopen handelt es sich um Vegetations- und Gehölzbestände, die aus naturschutzfachlicher Sicht von geringer bzw. mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung sind. Da es sich bereits um einen vorgeprägten Standort handelt und auch die geplante Bebauung weitgehend auf der verbliebenen Bausubstanz der Mühle und Anbauten begrenzt bleibt, kann für das Planvorhaben die Methodik zur Ermittlung des **multifunktionalen Kompensationsbedarfs** Anwendung finden.

3.1.1 Ermittlung der betroffenen Biotope und Zuordnung eines Biotopwertes

Im Zuge der Ermittlung des Kompensationsbedarfs sind vom Vorhaben betroffene bzw. sich im Wirkungsbereich des Vorhabens befindende **Biotope** gemäß der Kartieranleitung des LUNG M-V zu ermitteln und ihnen ein Biotopwert zuzuordnen. Da lediglich Biotope von untergeordneter naturschutzfachlicher Bedeutung betroffen sind, ist der in Anlage 3 der HzE zu den Biotoptypen aufgeführte **durchschnittliche Biotopwert** zu berücksichtigen. Die Biotopbewertung ist der folgenden tabellarischen Darstellung zu entnehmen. Unmittelbar vom Vorhaben betroffene Biotope wurden **fett** unterlegt.

Code	Biotoptyp	§ ¹⁾	Reg ²⁾	Gef ³⁾	Wert- stufe	durchschnittlicher Biotopwert
WKZ	Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte		1-2	1	1	1,5
WVT	Vorwald aus heimischen Baumarten trockener Standorte		1	1	1	1,5
BLT	Gebüsch trockenwarmer Standorte	(§20)	2	3	3	6,0

Code	Biotoptyp	§ ¹⁾	Reg ²⁾	Gef ³⁾	Wert- stufe	durchschnittlicher Biotopwert
RHU	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte		2	1	2	3,0
RHN	Neophyten-Staudenflur		0	1	1	1,5
PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten		1-2	1	1	1,5
PHY	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten		0	0	0	1,0
PEG	Artenreicher Zierrasen		0	1	1	1,5
OVU	Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt		0	0	0	0,8
VER*	Sonstige Versiegelungen, Gebäude		0	0	0	0

¹⁾ §20/§30/FFH – nach §20 NatSchAG M-V bzw. §30 BNatSchG gesetzlich geschützt/ FFH-Lebensraumtyp

²⁾ Reg – Regenerationsfähigkeit nach Anlage 3 HzE LUNG M-V(2018)

³⁾ Gef – Gefährdungsgrad nach Anlage 3 HzE LUNG M-V (2018)

* selbst gewählte Biotopkategorie

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen ehemaligen Mühlenstandort, der nach Stilllegung des Mühlenbetriebes und einem Brand nicht mehr genutzt wurde und in zunehmendem Maße verfällt. Es zeigt sich am Vegetationsbestand eine Ruderalisierung durch die jahrelange Auflassung. Der Eigentümer des Grundstückes versucht, mit einer kontinuierlichen Mahd im Bereich der Freiflächen vor dem verbliebenden Gebäudebestand der Ausbreitung ruderaler Vegetationen entgegenzuwirken.

Neben den ruderalen Freiflächen wurden bei der Kartierung des Vegetationsbestandes in den Randbereichen noch verbliebene siedlungstypische Gehölzstrukturen erfasst. Teilweise haben sich großflächig Gehölzbestände zu Vorwaldflächen entwickelt. Somit ist von einem sehr differenziert ausgeprägtem Biotopbestand auszugehen, der jedoch nur teilweise unmittelbar betroffen ist und damit in die Eingriffsbilanzierung eingestellt wurde.

Im Folgenden erfolgt eine Beschreibung des im gesamten Plangebiet vorkommenden Biotopbestandes.

Der gesamte nördliche Teil des Flurstücks 139/12 wird von Kiefernbestand gekennzeichnet. Der Gehölzbestand wird aufgrund des hohen Bestockungsgrades als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes M-V definiert. Die Kiefern weisen Stammdurchmesser von 0,2 m bis 0,5 m auf. Bei einigen Kiefern wurden Schäden in der

Krone und ein teilweise hoher Totholzanteil gesichtet. In der Strauchschicht haben sich im Zuge einer natürlichen Sukzession Gehölzinitiale aus Eiche und Ahorn entwickelt. In lichtdurchfluteten Arealen haben sich diese flächenhaft ausprägen können.

Die Krautschicht ist von ruderalen Vegetationen gekennzeichnet. Eine walddtypische Krautschicht wurde nur teilweise festgestellt.

Aufgrund der Dominanz an Kiefern wurde der Waldbestand als **Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte (WKZ)** kartiert.



Foto 1: Der Kiefernbestand im nördlichen Teil des Plangebietes wird als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes definiert. In lichtdurchfluteten Bereichen hat sich im Zuge der natürlichen Sukzession Gehölzaufwuchs mit Laubbäumen entwickeln können. Im Kiefernbestand sind Schäden insbesondere im Kronenbereich ersichtlich.

Da der Waldbestand weitgehend durch Sukzession entstanden ist und von einer Regenerierbarkeit der Waldflächen ausgegangen werden kann, wird gemäß Anlage 3 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V eine Bewertung des Biotops zur Wertstufe 1,0 vorgenommen. In die Berechnung des Kompensationserfordernisses geht ein durchschnittlicher Biotopwert von 1,5 ein.

Neben dem Kiefernbestand hat sich auf dem angrenzenden Flurstück 139/9 eine größere Gehölzgruppe mit Laubbäumen entwickeln können. Im Bestand wurden Eichen und vorrangig Spitz-Ahorn erfasst. Da sich der Gehölzbestand hinsichtlich der vorkommenden Arten und der Ausprägung von dem Kiefernwald abgrenzt, wurde unter Berücksichtigung des siedlungsnahen Standortes eine Zuordnung zum Biotoptyp

Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX) vorgenommen. Es handelt sich hierbei vorrangig um durch natürliche Sukzession entstandenen Gehölzbestand.



Foto 2: Dieser Gehölzaufwuchs aus vorwiegend Spitz-Ahorn und Eichen befindet sich im nordöstlichen Bereich des Flurstücks 139/9.

Der Biotopbestand ist gemäß Anlage 3 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung und wird der Wertstufe 1,0 zugeordnet. Hierbei wurde berücksichtigt, dass der Gehölzbestand durch natürliche Sukzession entstanden ist und von einer kurzfristigen Regenerierbarkeit des Gehölzbestandes ausgegangen werden kann. In die Berechnung des Kompensationserfordernisses geht ein durchschnittlicher Biotopwert von 1,5 ein.

Östlich der benannten Gehölzfläche befindet sich ein größerer Freiflächenbereich, der als Parkplatz bzw. Wendeschleife fungiert. Es handelt sich hierbei um einen Sandweg, der aufgrund der Beanspruchung und der Bodensituation kaum Vegetationsbestand aufweist. Es erfolgte für diese Flächen eine Zuordnung zum Biotop **Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (OVU)**. Auch der Zufahrtbereich zum Plangebiet aus westlicher Richtung wurde als unversiegelter Wirtschaftsweg kartiert und entsprechend in die Bestandsdarstellung aufgenommen.

Als Biotop der Verkehrsflächen ist der Bestand von untergeordneter naturschutzfachlicher Bedeutung und damit eine Bewertung mit der Wertstufe 0 begründbar. Unter Berücksichtigung des Grades der Versiegelungen wurde ein

durchschnittlicher Biotopwert von 0,8 in die Ermittlung des Kompensations-
erfordernisses eingestellt.

Im Zuge der jahrelangen Auflassung haben sich an dem ehemaligen Mühlenstandort vorwiegend ruderale Vegetationen entwickeln können. Im vorgefundenen Arteninventar spiegeln sich die sandigen Standortverhältnisse wider. Teilweise haben sich aber auch nitrophile Pflanzenarten entwickeln können, die auf nährstoffreiche Bodenverhältnisse hinweisen. Dieses ist in den Biotopflächen sehr differenziert zu ersehen. Insbesondere südlich und südöstlich der baulichen Überreste der Mühle haben sich neben den ruderalen Krautvegetationen auch Gehölze mit Holunder, Wildrosen, Brombeere, Sanddorn und eingestreuten Eichengehölz-Initialen entwickeln können. Insgesamt wurden die ruderalen Biotopbestände dem Biotoptyp **Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Standortverhältnisse (RHU)** zugeordnet. Folgende Pflanzenarten wurden im Rahmen der Kartierung erfasst: *Gemeines Hirtentäschel* (*Capsella bursa-pastoris*), *Ampfer* (*Rumex spec.*), *Malve* (*Malva spec.*), *Graukresse* (*Berteroa incana*), *Gemeiner Beifuß* (*Artemisia vulgaris*), *Rainfarn* (*Tanacetum vulgare*), *Schachtelhalm* (*Equisetum spec.*), *Gemeine Schafgarbe* (*Achillea millefolium*), *Große Brennnessel* (*Urtica dioica*), *Weißes Taubnessel* (*Lamium album*), *Schwarznessel* (*Ballota nigra*), *Acker-Krummhals* (*Anchusa arvensis*), *Knaut-Gras* (*Dactylis glomerata*), *Breit-Wegerich* (*Plantago major*), *Spitz-Wegerich* (*Plantago lanceolata*), *Gemeiner Löwenzahn* (*Taraxacum officinale*), *Gemeine Nachtkerze* (*Oenothera biennis*), *Bittersüßer Nachtschatten* (*Solanum dulcamara*), *Kletten-Labkraut* (*Galium aparine*), *Gemeines Leinkraut* (*Linaria vulgaris*), *Weißes Lichtnelke* (*Silene pratensis*), *Schutt-Kresse* (*Lepidium ruderales*), *Brombeere* (*Rubus spec.*), *Kanadische Goldrute* (*Solidago canadensis*) u.a.



Foto 3: Im Zuge der Auflassung haben sich im Plangebiet ruderale Vegetationen entwickeln können.

Der Biotopbestand wird gemäß Anlage 3 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ mit der Wertstufe 2 bewertet. In die Bilanzierung des Eingriffs geht ein durchschnittlicher Biotopwert von 3,0 ein.

Abweichend von den ruderalen Vegetationen wurden durch eine kontinuierliche Mahd bewirtschaftete Bereiche des Plangebietes abgegrenzt und diese Flächen als **Artenreicher Zierrasen (PEG)** kartiert. Das artenreiche Arteninventar, welches sich aus den Ursprungsvegetationen ergibt, bleibt erhalten. Aufgrund der stetigen Mahd und der Aushagerung des Standortes durch Entfernung des Mähgutes wird der siedlungstypische Charakter des Vegetationsbestandes wieder hergestellt.



Foto 4: Der Eigentümer des Grundstücks pflegt die Freiflächen durch eine kontinuierliche Mahd, so dass der siedlungstypische Charakter der Wiesenflächen wieder hergestellt wird.

Artenreiche Zierrasenvegetationen sind aus naturschutzfachlicher Sicht von geringer Bedeutung und werden demzufolge gemäß Anlage 3 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ mit der Wertstufe 1 bewertet. In die Bilanzierung des Kompensationserfordernisse wird ein durchschnittlicher Biotopwert von 1,5 eingestellt.

Zwischen der Mühlenruine und einem verbliebenen Schuppen haben sich entlang des Gebäudebestandes in zunehmenden Maße *Japanischer Staudenknöterich* (*Reynoutria japonica*) entwickeln können. Es handelt sich um eine invasive Pflanzenart, die sich flächenhaft und dominant entwickelt. Der Bestand wurde gegenüber den anderen Vegetationen abgegrenzt und als **Neophyten-Staudenflur (RHN)** kartiert. Der Biotopbestand ist von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

Unter Bezugnahme der Bewertung mit der Wertstufe 1 geht in die Bilanzierung des Eingriffs ein durchschnittlicher Biotopwert von 1,5 ein.



Foto 5: Im Zuge der Auflassung des Gebäudebestandes haben sich im Umfeld flächenhaft Neophyten-Staudenfluren mit Japanischem Staudenknöterich entwickeln können. Es handelt sich hierbei um eine invasive Pflanzenart.

Die vormaligen Nutzungen sind anhand der sich östlich der ehemaligen Mühle befindenden siedlungstypischen Gehölzbestände erkennbar, die hinsichtlich des vorgefundenen Arteninventars als Siedlungsgebüsch klassifiziert wurden. Hier konnten *Spireen* (*Spirea spec.*), *Gemeiner Liguster* (*Ligustrum vulgare*), *Gemeiner Flieder* (*Syringa vulgaris*), *Schneebeere* (*Symphoricarpos albus*) und vereinzelt *Weiden* (*Salix spec.*) und *Vogel-Kirschen* (*Prunus avium*) kartiert werden. Aufgrund der jahrelangen Auflassung haben sich die Gehölze flächenhaft ausbreiten können. Die Gebüschflächen weisen zudem in zunehmendem Maße Gehölzinitiale der im Umfeld vorkommenden Baumarten auf. Aufgrund der Dominanz des nicht heimischen Artenbestandes in der Gehölzfläche erfolgte eine Zuordnung zum Biotoptyp **Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten (PHY)**. Bezugnehmend auf die Bewertung des Biotops mit der Wertstufe 1 gemäß Anlage 3 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wird in die Berechnung des Eingriffs ein durchschnittlicher Biotopwert von 1,5 eingestellt.



Foto 6: Die ehemaligen siedlungstypischen Nutzungen sind an den verbliebenden Gehölzbeständen erkennbar, die sich vorwiegend aus nicht heimischen Arten zusammensetzen.

Von besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung ist ein Gehölzbestand entlang der südlichen Grenze des Plangebietes. Es handelt sich hierbei um ein mit Wildrosen durchsetztes Brombeergebüsch, welches sich in südlicher Richtung über die Grenzen des Plangebietes fortsetzt. Der Bestand wurde als Gebüsch trockenwarmer Standorte (BLT) kartiert. Der gesetzliche Biotopschutz ist aufgrund der Flächengröße von weniger als 100 m² nicht zutreffend.

Das Laubgebüsch ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit einem Erhaltungsgebot unterlegt. Gemäß Anlage 3 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wird der Biotopbestand mit der Wertstufe 3 bewertet. Es ergibt sich daraus ein durchschnittlicher Biotopwert von 6,0.

Östlich des ehemaligen Mühlenstandortes in Richtung der Kreisstraße 39 und südlich über die Plangebietsgrenzen hinaus haben sich neben ruderalen Staudenfluren Gehölzbestände aus *Eichen* (*Quercus spec.*), *Vogel-Kirschen* (*Prunus avium*), *Ahorn* (*Acer spec.*), *Schlehen* (*Prunus spinosa*), *Robinien* (*Robinia pseudoacacia*), *Birken* (*Betula pendula*) und *Kiefern* (*Pinus spec.*) flächenhaft entwickeln können. Der Gehölzbestand wurde als **Vorwald aus heimischen Baumarten trockener Standorte (WVT)** kartiert. Durch die zuständige Forstbehörde selbst erfolgte eine Klassifizierung als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes.

Der Biotopbestand ist gemäß Anlage 3 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ mit der Wertstufe 1 zu bewerten. In die Bilanzierung des Eingriffs geht ein durchschnittlicher Biotopwert von 1,5 ein.



Foto 7: Die Vorwaldfläche hat sich im Zuge der jahrelangen Auflassung ungehindert entwickeln können. Im Vordergrund sind die sich in Richtung Kreisstraße 39 erstreckenden ruderalen Staudenfluren mit hier dominierenden Beständen der Goldrute erkennbar.

3.1.2 Ermittlung des Lagefaktors

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Gemäß Pkt. 2.2 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ ist ein Lagefaktor von 1,25 in die Berechnung des Eingriffs einzustellen. Beträgt in einem Schutzgebiet der Abstand zu einer Störquelle weniger als 100 m, kann der Lagefaktor um einen Wert von 0,25 reduziert werden. Dies ist aufgrund der Entfernung des Vorhabens zu den Kreisstraßen 38 und 39 gegeben, so dass für das Plangebiet eine Korrektur des Lagefaktors auf 1,00 vorgenommen wurde.

3.1.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen)

Die Bilanzierung des Eingriffs wurde differenziert für die zu erwartenden Biotopverluste im Reinen Wohngebiet vorgenommen. Hierzu waren maßgebend die Festsetzungen zu der überbaubaren Grundstücksfläche, die mit einer Baugrenze unterlegt wurde, sowie zu den Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksfläche. Dieses schließt die Ausweisung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes sowie die Errichtung von Nebengebäuden ein.

Weiterhin wurden die Funktionsverluste der sich in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen befindenden Biotope ermittelt. Hier wurde davon ausgegangen, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen begrünt werden und sich damit im Vergleich zu den derzeitig vorzufindenden siedlungstypischen Vegetationen zumindest gleichwertiger Biotopbestand entwickeln wird. Hier ist nicht von einem Funktionsverlust auszugehen. Die Biotopverluste bleiben damit auf hochwertige ruderal Vegetationen beschränkt und erfordern eine entsprechende Kompensation.

Auch die in der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Ausstellungsfläche geplanten Nutzungen wurden als Eingriff bewertet, da diese mit einem Verlust ruderaler Vegetationen, die sich an dem Standort infolge der jahrelangen Auflassung entwickeln konnten, verbunden sind.

Die mit der erforderlichen Waldumwandlung verbundene Reduzierung des Bestockungsgrades der Waldflächen bedingt einen aus naturschutzfachlicher Sicht zu bewertenden Eingriff. Um den derzeitigen Bestockungsgrad der von der zuständigen Forstbehörde ausgewiesenen Waldflächen des Plangebietes zu ermitteln, wurde der Kronenschluss und die offenen Vegetationsflächen überschlägig ermittelt. Der Bestockungsgrad wurde mit 70% eingeschätzt. Eine Reduzierung des Bestockungsgrades um 30% ist, um den Kriterien als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes zu entsprechen, erforderlich. Die Waldumwandlung betrifft Waldflächen, die nachfolgend in den Planungen als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Großgrün ausgewiesen werden. Die Flächenbilanzen wurden entsprechend in die Bilanzierung des Eingriffs übernommen.

Die betroffenen und in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellten Biotope wurden in einem Bestands- und Konfliktplan als Anlage zu dem Fachgutachten dargestellt und somit die Nachvollziehbarkeit der Eingriffsermittlung ermöglicht.

Die Bilanzierung des Eingriffsflächenäquivalents (EFÄ) hinsichtlich des Biotopverlustes stellt sich wie folgt dar:

Biotop- typ	Fläche des Biotops (m ²)	Wert- stufe	Durchschnitt- licher Biotopwert	Lage- faktor	Wirk- faktor	Eingriffsflächen- äquivalent (m ² EFÄ)
Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung						
Reines Wohngebiet						
überbaubare Grundstücksfläche (322m ²)						
RHU	55,0	2	3,0	1,00	1,0	165,0
RHN	21,0	1	1,5	1,00	1,0	31,5
VER	246,0	0	0,0	1,00	1,0	0,0
Ges.	322,0					196,5
zulässige Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche (max. 500m ²)						
WKZ	212,0	1	1,5	1,00	1,0	318,0
RHU	79,0	2	3,0	1,00	1,0	237,0
RHN	2,0	1	1,5	1,00	1,0	3,0
PEG	64,0	1	1,5	1,00	1,0	96,0
OVU	36,0	0	0,8	1,00	1,0	28,8
VER	30,0	0	0,0	1,00	1,0	0,0
Ges.	423,0					682,8
nicht überbaubare Grundstücksflächen						
RHU	641,0	2	3,0	1,00	1,0	1.923,0
Ges.	641,0					1.923,0
Ges.	1.386,0					2.802,3
private Grünflächen						
Zweckbestimmung Ausstellungsfläche (195m ²)						
RHU	195,0	2	3,0	1,00	1,0	585,0
Ges.	195,0					585,0
Zweckbestimmung Großgrün (Waldumwandlungsfläche)						
WKX	1.379,4	1	1,5	1,00	1,0	2.069,1
Ges.	1.379,4					2.069,1
Ges.	1.574,4					2.654,1
Eingriffsflächenäquivalent Biotopbeseitigung gesamt						5.456,4

In der Gesamtheit ergeben sich mit der Umsetzung der Planungen Biotopverluste bzw. Biotopbeeinträchtigungen in Höhe von rd. **5.456 EFÄ/m²**.

3.1.4 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung (mittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen)

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe gelegene naturschutzfachlich hochwertige Biotope (gesetzlich geschützte Biotope, Biotope mit der Wertstufe 3) mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), so dass sie nur noch eingeschränkt funktionsfähig sind.

Im Nahbereich des Vorhabens befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope bzw. Biotope mit einer hohen Wertigkeit, so dass sich mit der Umsetzung des Vorhabens keine mittelbaren Auswirkungen ergeben.

3.1.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Die geplanten Bebauungen und Flächenausweisungen gehen mit einer Versiegelung von Böden einher, was zu weiteren Beeinträchtigungen der abiotischen Schutzgüter und damit zu einer zusätzlichen Kompensationsverpflichtung führt.

Die Rekonstruktion der Mühle und die Nutzung als Wohngebäude erfolgt weitgehend auf der noch verbliebenen Bausubstanz, so dass die Eingriffe in das Schutzgut Boden begrenzt bleiben. Die zulässige Bebauung wurde mit einer Baugrenze unterlegt und in der Nutzungsschablone mit einer überbaubaren Grundstücksfläche von 322 m² unterlegt. Bei der Berechnung der zusätzlichen Versiegelungen wurden bereits bestehende Bodenversiegelungen gegengerechnet, woraus sich die Abweichung von der überbaubaren Grundstücksfläche erklärt.

In der Nutzungsschablone wurde zudem eine zulässige Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche auf maximal 500 m² festgelegt. In die zu versiegelnden Flächen wurden das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, Garage bzw. Carport sowie ein Nebengebäude eingestellt. In die Bilanzierung des Eingriffs durch Versiegelungen wurden die Neuversiegelungen unter Berücksichtigung bereits bestehender Versiegelungen sowie der zulässigen maximalen Versiegelung von 500 m² eingestellt. Für Vollversiegelungen geht ein Zuschlag von 0,5 in die Berechnung ein.

Das Eingriffsflächenäquivalent für Vollversiegelungen bzw. Überbauung stellt sich für das Bauvorhaben wie folgt dar:

teilversiegelte Fläche (m ²)	vollversiegelte Fläche (m ²)	Zuschlag Teilversiegelung	Zuschlag Vollversiegelung	Eingriffsflächenäquivalent für Versiegelungen (m ² EFÄ)
Versiegelungen und Überbauungen				
überbaubare Grundstücksfläche (322m ²)				
	76,0	*	0,5	38,0
zulässige Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche (max. 500m ²)				
	470,0	*	0,5	235,0
Eingriffsflächenäquivalent gesamt				273,0

* abzüglich vorhandener Versiegelungen

Die mit der Errichtung der Wohnbebauung und der mit der zulässigen Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche einhergehenden Versiegelungen bedingen ein Eingriffsflächenäquivalent von rd. **273 EFÄ/m²**.

3.1.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Im Ergebnis der Eingriffsbilanzierung ergibt sich folgender multifunktionaler Kompensationsbedarf:

	m ² EFÄ
Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung	5.456,4
Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung	0,0
Eingriffsflächenäquivalent für Voll-/ Teilversiegelungen	273,0
multifunktionaler Kompensationsbedarf	5.729,4

Die Umsetzung der Planungen im Bebauungsplangebiet Nr. 64 erfordert eine Kompensation in Höhe von rd. **5.729 EFÄ/m²** (Eingriffsflächenäquivalenten).

3.1.7 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen/ Korrektur Kompensationsbedarf

Als kompensationsmindernde Maßnahmen sind Maßnahmen zu benennen, die eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt haben und somit zu einer Minderung des Kompensationsbedarfs führen. Kompensationsmindernde Maßnahmen können in Anbetracht der geplanten Vorhaben bei der Bilanzierung des Kompensationserfordernisses nicht berücksichtigt werden.

3.2 Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalentes der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Nachdem der Eingriff ermittelt worden ist, werden Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen, die geeignet sind, einen Ausgleich zerstörter und beeinträchtigter Werte wieder herzustellen.

In der Anlage 6 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt M-V (2018) wurde ein Katalog mit Maßnahmen aufgenommen, die als Ausgleichsmaßnahmen anerkannt werden bzw. mit Kriterien unterlegt, die für eine Anrechenbarkeit zu erfüllen sind.

Aufgrund des größeren Flächenerfordernisses für die Anerkennung von Kompensationsmaßnahmen und des bereits hohen Anteils an bereits bestehenden Grünflächen ist eine Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes nicht realisierbar.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB kann der Kompensationsbedarf auch außerhalb des Plangebietes durch Ersatzmaßnahmen beglichen werden. Da im Gemeindegebiet selbst keine geeigneten Flächen für die Kompensation vorhanden sind, sieht der Vorhabenträger die Ablösung von Kompensationsflächenäquivalenten aus einem Ökokonto vor.

Das Ökokonto muss sich in derselben Landschaftszone wie der Eingriff, somit in der Landschaftszone Ostseeküstenland befinden. Zudem ergibt sich aus der Lage des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“ das Erfordernis, den Ausgleich in dem Landschaftsschutzgebiet zu erbringen. Diesen Kriterien entspricht das Ökokonto „Insel Görnitz“ (VG-015).

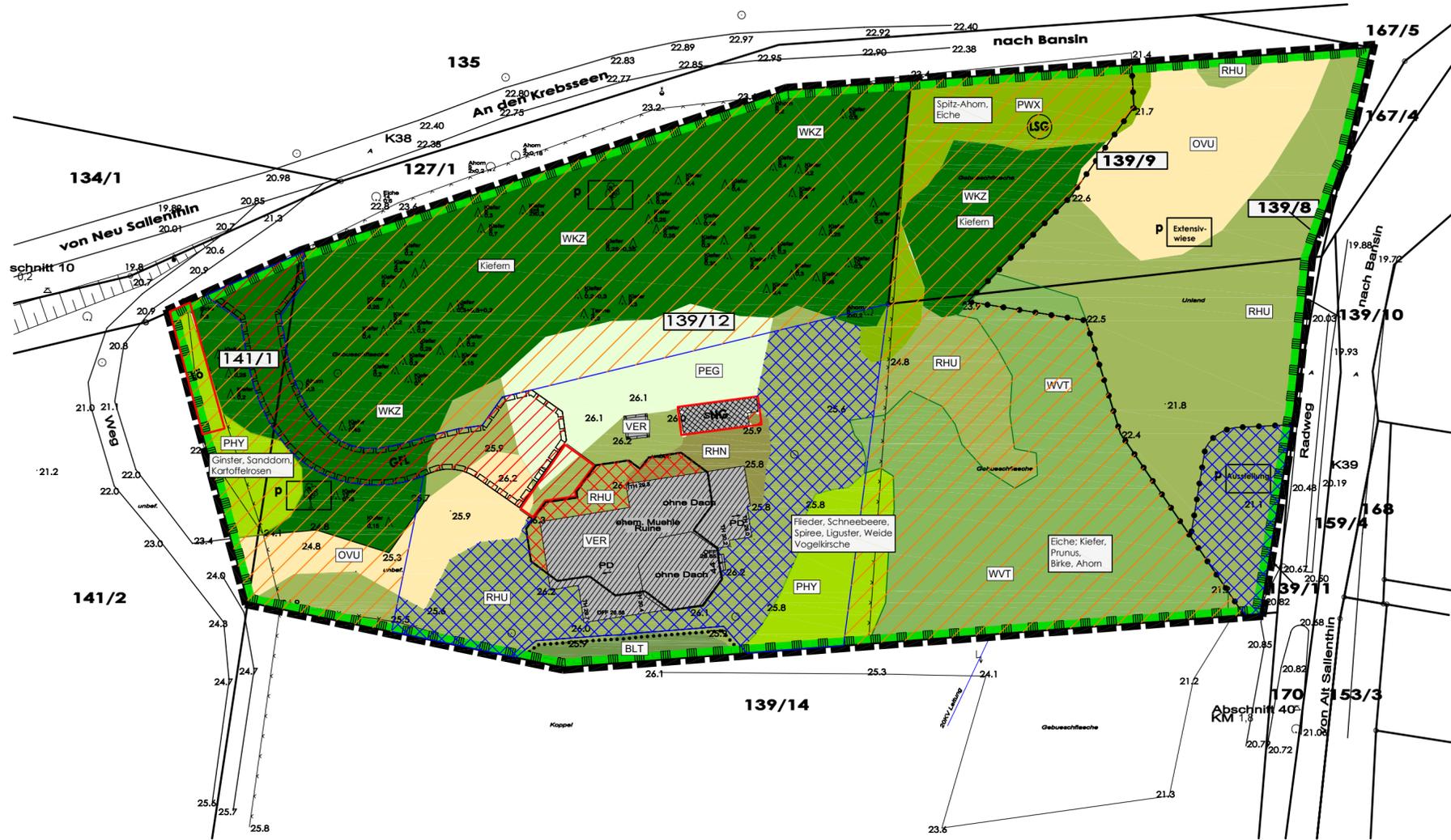
Der Vorhabenträger wird einen Vertrag zur Ablösung von **5.729 KFÄ** mit dem Eigentümer des Ökokontos abschließen. Die Ablösung der Ökopunkte erfolgt durch den Bauherrn vor dem Satzungsbeschluss. Die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Ablösung der Ökopunkte wird im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf und dem Vorhabenträger geregelt.

Mit der Ablösung der Ökopunkte aus dem Ökokonto kann die vollständige Kompensation der Eingriffe durch das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 64 der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf nachgewiesen werden.

Bebauungsplan Nr. 64 "Alte Mühle Bansin Dorf" der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf

Bestands- und Konfliktplan

M 1:500



KONFLIKTDARSTELLUNG

-  Totalverlust von Biotopen mit vollständigen Versiegelungen durch Bebauung innerhalb der Baugrenze
-  Totalverlust von Biotopen mit vollständigen Versiegelungen durch Nebenanlagen (GFL, Nebengebäude, Garage/Carport)
-  Funktionsverlust von höherwertigen Biotopen durch Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen
-  Funktionsverlust von höherwertigen Biotopen durch Ausweisung einer privaten Grünfläche Zb Ausstellungsfläche
-  Biotopverlust durch Reduzierung des Bestockungsgrades der Waldumwandlungsflächen in private Grünflächen

LEGENDE

BESTAND

- 1. Wälder (W)
- 1.8 Kiefernwald (WK)
 -  1.8.4 Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte
- 1.9 Vorwald heimischer Baumarten (WV)
 -  1.9.2 Vorwald aus heimischen Baumarten trockener Standorte
- 2. Feldgehölze, Alleen und Baumreihen (B)
 - 2.1 Gebüsch frischer bis trockener Standorte (BL)
 -  2.1.1 Gebüsch trockenwarmer Standorte
- 10. Staudensäume, Ruderalfluren und Trittrasen (R)
 - 10.1 Staudensaum und Ruderalflur (RH)
 -  10.1.3 Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte
 -  10.1.6 Neophyten-Staudenflur
- 13. Grünanlagen der Siedlungsbereiche (P)
 - 13.1 Gehölzfläche des Siedlungsbereiches (PW)
 -  13.1.1 Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten
 - 13.2 Siedlungsgebüsch / -hecke (PH)
 -  13.2.2 Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten
 - 13.3 Freifläche des Siedlungsbereiches (PE)
 -  13.3.1 Artenreicher Zierrasen
- 14. Biotopkomplexe der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen (O)
- 14.7 Verkehrsfläche (OV)
 -  14.7.3 Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt
 -  Sonstige versiegelte Bodenflächen, Gebäude

Entwurf	09-2023	Schipp	Langhoff	Maßstab: 1 : 500
Vorentwurf	04-2021	Schipp	Langhoff	
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet	
Blattbezeichnung: Bestands- und Konfliktplan				
Projekt: Bebauungsplan Nr. 64 "Alte Mühle Bansin Dorf" der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf				
Planung: UPEG USEDOM Projektentwicklungsgesellschaft mbH Strandstraße 1a, 17449 Trassenheide Tel. (038371)260-0, Fax (038371)26026 Carl-Heydemann-Ring 55, 18437 Stralsund Tel. (03831)6664924, Fax. (03831)3035475				

