

Gemeinde Ostseebad Heringsdorf

LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD

MECKLENBURG - VORPOMMERN

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

zum

BEBAUUNGSPLAN NR. 66

**„Wohnbebauung Am Kanal
in Seebad Heringsdorf“**



ENTWURFSFASSUNG VON 01-2025



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	3
2.1.3	Ermittlung des Kompensationsumfangs.....	7
2.1.4	Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ/ KFÄ)	8
3	EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG ZUM PLANVORHABEN.....	9
3.1	ERMITTLUNG DES MULTIFUNKTIONALEN KOMPENSATIONSBEDARFS	9
3.2	ERMITTLUNG DES KOMPENSATIONSFLÄCHENÄQUIVALENTES DER AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN	23
3.3	KOMPENSATIONSERFORDERNIS DURCH BAUMVERLUSTE	25

1 Einleitung

Die Gemeindevertretung Heringsdorf hat am 22.03.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Wohnbebauung Am Kanal in Seebad Heringsdorf“ gefasst. Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt 8.152 m².

Als Nutzungsart wird laut dem Aufstellungsbeschluss ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO benannt. Gemäß dem Städtebaulichen Konzept ist die Bildung von mindestens 8 Grundstücken vorgesehen. Zugelassen werden Einzelhäuser mit einem Vollgeschoss bzw. zwei Vollgeschossen, so dass sich die geplante Bebauung an den vorhandenen Wohngebäuden im Umfeld orientiert. In den Einzelhäusern sind jeweils maximal ein bis zwei Dauerwohnungen zulässig. Die Gesamtkapazität wird auf maximal 14 Wohneinheiten festgesetzt.

Das zulässige Höchstmaß der Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 festgesetzt. Aufgrund der festgesetzten Mindestgröße der Grundstücke von 500 m² für Einzelhäuser mit maximal einer Wohneinheit und 700 m² für Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten soll eine Überschreitung der Grundflächenzahl um maximal 50% zugelassen werden.

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt über die öffentliche Straße Am Kanal, die südlich von der Bundesstraße 111 abgeht. Die innere Erschließung der Grundstücke erfolgt über eine Planstraße mit Wendeanlage, die sich parallel zur südwestlichen Plangebietsgrenze erstreckt. Die Straße wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen und als private Verkehrsfläche gewidmet. Die Wendeanlage wird im Norden eingeordnet und weist einen Radius von 11,0 m auf. Südlich der Wendeanlage wird auf dem Flurstück 179/5 eine Trafo-Station eingeordnet.

Das Plangebiet wird im Norden von einer Sukzessionsfläche mit Gehölzbestand, im Osten durch Wohnbebauung, im Süden durch die öffentliche Straße Am Kanal und um Westen durch das Bahngleis der Usedomer Bäderbahn GmbH mit angrenzendem Gehölzbestand begrenzt.

Das Plangebiet selbst wird im Süden von dem Firmengelände eines Bauunternehmens beansprucht, welches großflächig verdichtete und befahrene Hof- und Lagerflächen für Baumaterialien und Baugeräte sowie Gebäudebestand aufweist. Bei dem vereinzelt vorkommenden Bäumen auf dem Firmengelände handelt es sich zumeist um nicht heimische Artenbestände. Die Bäume sind bei Stammumfängen ab 50 cm gemäß der Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf geschützt. Bäume mit einem Stammumfang ab 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, unterliegen dem gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V.

Das Firmengelände ist umlaufend mit einer Heckenpflanzung aus Lebensbäumen von den umgebenden Nutzungen abgegrenzt. Im rückwärtigen Teil des Flurstücks 177/7 befindet sich ein aufgelassener Gartenbereich mit Obstgehölzen, Stauden und Ziergehölzen, die auf diese ehemaligen Nutzungen hinweisen.

Auch die Flurstücke 179/5 und 179/6 werden zur Lagerung von Erdaushub und Baustoffresten genutzt. Hier haben sich Spontanvegetationen ausprägen können. Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen wurden im Anschluss an das vorhandene Wohngrundstück Zierrasenvegetationen mit einzelnen Gehölzbeständen erfasst. Die verbleibenden Flächen befinden sich in Auflassung und weisen im Zuge der natürlichen Sukzession entstandene ruderal Vegetationsbestände auf.

Die mittig des Plangebietes gelegenen Flurstücke sind ausschließlich von siedlungstypischen Nutzungen gekennzeichnet. Hier wurden insbesondere intensiv gepflegte Rasenvegetationen vorgefunden. Einzelne Nebengebäude/ Schuppen befinden sich im Anschluss an das vorhandene Wohngrundstück, das sich außerhalb des Plangebietes anschließt.

Das Kataster des Landes weist für das Plangebiet keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope aus.

Mit der Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes sind Verluste von siedlungstypischen sowie ruderalen Vegetationen verbunden. Auch Fällungen von gemeindlich und gesetzlich geschützten Baumbeständen sind nicht vermeidbar. Die geplanten Bebauungen sind 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 Mecklenburg-Vorpommern (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 vorrangig siedlungstypische und von den Nutzungen im Firmengelände gezeichnete Vegetationen für eine Bebauung vorgesehen sind und damit nur Biotope betroffen sind, die eine geringere naturschutzfachliche Bedeutung haben, ergibt sich lediglich das Erfordernis, den multifunktionalen Kompensationsbedarf zu ermitteln.

2.1.2 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Die sich im Wirkungsbereich des Eingriffs befindenden Biotope 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 vorzunehmen. 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	

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

- **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 Wirkbereiche sind der Anlage 5 der HzE zu entnehmen.

Die Funktionsbeeinträchtigung wird wie folgt ermittelt:

Fläche (m ²) des beeinträchtigten Biotoptyps	X	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps	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	=	Kompensationsflächen- äquivalent (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 (m²)	X	Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung + Zusatzbewertung + Entsiegelungszuschlag + Lagezuschlag)	X	Leistungs- faktor	=	Kompensationsflächen- äquivalent (m² 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 Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und der damit verbundenen Errichtung von Wohnbebauungen und der Anlage von Verkehrsflächen ist ein Verlust von vorrangig siedlungstypisch genutzten Flächen sowie ruderalen Vegetationen in den bisher unbeanspruchten Plangebietsflächen zu erwarten. Es handelt sich um Biotope, die von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung sind. Es sind nur Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes betroffen, die von allgemeiner Bedeutung sind. Somit kann für das Planvorhaben die Methodik zur Ermittlung des **multifunktionalen Kompensationsbedarfs** Anwendung finden.

- **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 stellt sich wie folgt dar:

Code	Biototyp	§ ¹⁾	Reg ²⁾	Gef ³⁾	Wertstufe	durchschnittlicher Biotopwert
RHU	Ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte		2	1	2	3,0
PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten		1-2	1	1	1,5
PWY	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten		0	0	0	1,0
PHW	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten		0	0	0	1,0
PEG	Artenreicher Zierrasen		0	1	1	1,5
PER	Artenarmer Zierrasen		0	0	0	1,0
PGZ	Ziergarten		0	0	0	1,0
OVU	Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt		0	0	0	0,8
OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt		0	0	0	0
OSM	Kleiner Müll- und Schuttplatz		0	0	0	1,0

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)

Das Plangebiet weist aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen auf den Grundstücken differenzierten Biotopbestand auf.

Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich das Firmengelände eines Baubetriebes, welches großflächig verdichtete und befahrene Hof- und Lagerflächen für Baumaterialien und Baugeräte aufweist. Ein Gebäude befindet sich mittig des Grundstückes und wird als Werkstatt genutzt. Die Zufahrt zu dem Firmengelände erfolgt über die Straße Am Kanal. Sowohl die Straße als auch die verdichteten Fahr- und Lagerbereiche des Firmengeländes wurden als **Wirtschaftsweg, nicht oder Teilversiegelt (OVU)** kartiert.



Foto 1: Das Firmengelände ist durch Befahren und Lagerflächen stark verdichtet und weist kaum Vegetationen auf. Die Biotopflächen wurden Biotopen der Verkehrsflächen zugeordnet, die aus naturschutzfachlicher Sicht ohne Bedeutung sind.

Die Biotopfläche ist von keiner naturschutzfachlicher Bedeutung und wird gemäß Anlage 3 der HzE („Hinweise zur Eingriffsregelung“) mit der Wertstufe 0 bewertet. Der durchschnittliche Biotopwert wurde unter Berücksichtigung des Versiegelungs-/ Verdichtungsgrades der Böden mit einem Wert von 0,8 eingeschätzt. Hierbei wurde bedacht, dass die Verdichtungen im Bereich des Firmengeländes entsprechend der Beanspruchung der Böden unterschiedlich ausgeprägt sind und auch die Nutzungen der Lagerflächen wechseln.

In den Randbereichen des Firmengeländes haben sich im Zuge der Auflassung ruderales Vegetation entwickeln können. Ein größerer aufgelassener und weitgehend unbeanspruchter Bereich befindet sich im östlichen Teil des Firmengeländes, der als **Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)** kartiert wurde. Der Vegetationsbestand ist von mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung und wird mit der Wertstufe 2 bewertet. In die Bilanzierung des Eingriffs geht ein durchschnittlicher Biotopwert von 3,0 ein.

Im rückwärtigen Teil des Firmengeländes, im Osten, befindet sich weiterhin ein aufgelassener Gartenbereich mit Obstgehölzen sowie verbliebenen Stauden und Ziergehölzen. Ungeachtet des aufgelassenen Zustandes wurde der Planbereich entsprechend der ursprünglichen Nutzungen als **Ziergarten (PGZ)** kartiert. Gemäß Anlage 3 der HzE erfolgt für den Biotopbestand eine Zuordnung zur Wertstufe 0, so dass in die Berechnung des Eingriffs ein durchschnittlicher Biotopwert von 1,0 eingeht.



Foto 2: Im rückwärtigen Teil des Firmengeländes befindet sich ein ehemals als Ziergarten genutzter Bereich. Dieser befindet sich nunmehr in zunehmender Auflassung, da die Nutzungen keine Relevanz mehr haben.

Nordöstlich des Werkstattgebäudes wurde eine Gehölzreihe aus Blauen Stech-Fichten erfasst und vermessen. Der Gehölzbestand an sich wurde als Biotopfläche ausgewiesen und dem Biotoptyp **Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten (PWY)** zugewiesen. Auch dieser Gehölzbestand ist aus naturschutzfachlicher Sicht von untergeordneter Bedeutung. Der durchschnittliche Biotopwert beträgt 1,0.



Foto 3: Diese Blaue Stech-Fichte befindet sich rückwärtig des Werkstattgebäudes. Der Bestand wurde als Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten (PWY). Zudem unterliegen die Bäume mit einem Stammumfang ab 50 cm dem gemeindlichen Gehölzschutz der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf.

Die Bäume unterliegen aufgrund der Stammumfänge von mehr als 50 cm dem gemeindlichen Gehölzschutz und sind demzufolge als Einzelbaumbestand separat zu betrachten und sich mit der Fällung ergebende Ersatzerfordernisse differenziert darzustellen. Dieses betrifft gleichfalls eine Linde mittig des Firmengeländes und weitere Fichten, die sich auf dem Flurstück 177/10 befinden. Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, sind gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Dieses betrifft eine Europäische Lärche im Nahbereich der Zufahrt zum Firmengelände.

Das Firmengelände ist umlaufend mit einer Heckenpflanzung aus Lebensbäumen von den umgebenden Nutzungen abgegrenzt. Der Bestand wurde als **Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten (PHW)** erfasst, der aus naturschutzfachlicher Sicht von untergeordneter Bedeutung ist. Der durchschnittliche Biotopwert für den Biotopbestand beträgt 1,0.

Auch die Flurstücke 179/4 bis 179/6 werden den firmenspezifischen Nutzungen zur Lagerung von Erdaushub und Baustoffresten zugeordnet. Hier lagern großflächig Bauschutt und Erde mit Bauresten, die im Zuge der natürlichen Sukzession von Spontanvegetationen überprägt werden. In Anbetracht der Dominanz an Lagerflächen mit Bauresten und Bauschutt erfolgte eine Zuordnung zum Biototyp

Kleiner Müll- und Schuttplatz (OSM), der bei der Bilanzierung des Eingriffs mit einem durchschnittlichen Biotopwert von 1,0 bewertet wird.



Foto 4: Eine Hecke aus Lebensbäumen umgrenzt das Firmengelände. Die Hecke ist aus naturschutzfachlicher Sicht ohne Bedeutung.



Foto 5: Die Flurstücke 179/4 bis 179/6 werden von dem Firmeninhaber als Lagerfläche für Bauschutt und Baumaterialien genutzt. Je nach Dauer der Nutzung haben sich auf den Bauschutthalten ruderales Vegetation ausprägen können.

Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen wurden im Anschluss an das sich nordöstlich befindende genutzte Wohngrundstück Zierrasenvegetationen mit einzelnen Gehölzbeständen erfasst. Bei den Gehölzen handelt es sich gleichfalls um Stech-Fichten, die als separate Baumbestände, die dem gemeindlichen Gehölzschutz unterliegen, dargestellt wurden. In der Bestandsdarstellung zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgte zudem eine Zuordnung zum Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten (PWY).



Foto 6: Diese Stech-Fichten befinden sich im nördlichen Bereich des Flurstücks 179/4 und schließen an ein bestehendes Wohngrundstück an. Die zwischen den Lagerflächen und dem Wohngrundstück gelegenen Flächen weisen im Zuge der jahrelangen Auflassung ruderalen Vegetationsbestand auf, der von Arten des mageren und trockenen Standortes geprägt ist.

Die Zierrasenvegetationen werden von den Eigentümern des angrenzenden Wohngrundstückes gemäht und so der zunehmenden Auflassung und Ruderalisierung entgegen gewirkt. Unter Berücksichtigung des vorkommenden Arteninventars und der Pflege erfolgte eine Zuordnung zum Biotoptyp **Artenreicher Zierrasen (PEG)**. Dieser ist aus naturschutzfachlicher Sicht von geringer Wertigkeit und wird gemäß Anlage 3 der HzE mit der Wertstufe 1,0 bewertet. Es ergibt sich daraus für die Berechnung des Kompensationserfordernisses ein durchschnittlicher Biotopwert von 1,5.

Die verbleibenden Flächen auf dem Grundstück befinden sich in Auflassung und weisen im Zuge der natürlichen Sukzession entstandene ruderale Vegetationsbestände mit Zeigerarten für trockene und sandige Standorte auf. Hier

erfolgte die Kartierung der Vegetationen als Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU).

Die mittig des Plangebietes gelegenen Flurstücke 178/4 und 178/5 sind ausschließlich von siedlungstypischen Nutzungen gekennzeichnet. Hier wurden insbesondere intensiv gepflegte Rasenvegetationen vorgefunden. Einzelne Nebengebäude/ Schuppen befinden sich im Anschluss an das vorhandene Wohngrundstück, das sich außerhalb des Plangebietes anschließt. Die Rasenvegetationen wurden unter Berücksichtigung des vorgefundenen Arteninventars und der erkennbaren intensiven Pflege als **Artenarmer Zierrasen (PER)** kartiert. Der Biotopwert beträgt gemäß Anlage 3 der HzE 0, so dass sich daraus ein durchschnittlicher Biotopwert von 1,0 ergibt.



Foto 7: Die Flurstücke 178/4 bis 178/6 weisen Rasenvegetationen auf, die kontinuierlich gemäht werden. Aufgrund der intensiven Pflege haben sich kaum krautartige Vegetationen entwickelt, so dass eine Zuordnung zu Artenarmen Zierrasen (PER) gemäß Kartieranleitung zu begründen ist.

Gesetzlich geschützter Biotopbestand gemäß § 20 NatSchAG M-V kommt im Plangeltungsbereich nicht vor und weisen auch die Katasterdaten des Landes M-V nicht aus.

Im Plangeltungsbereich kommt nur vereinzelt Baumbestand vor. Bäume mit einem Stammumfang ab 50 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, sind gemäß der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf geschützt. Den Belangen des Gehölzschutzes wird ein separates Kapitel des Fachgutachtens gewidmet.

- **Ermittlung des Lagefaktors**

Das Plangebiet ist von Verkehrsflächen sowie der Bahntrasse der Usedomer Bäderbahn umgeben, so dass sich das Eingriffsvorhaben in einem Abstand von weniger als 100 m zu vorhandenen Störquellen befindet. Als Lagefaktor geht ein Wert von 0,75 in die Berechnung des Kompensationsbedarfs ein.

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

Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgt differenziert für die einzelnen Eingriffsvorhaben. Mit der Errichtung der **Wohnbebauungen** sind ein vollständiger Biotopverlust sowie Biotopbeeinträchtigungen verbunden. Betroffen sind hier vorrangig Biotope der Verkehrsflächen (Firmengelände mit Lagerbereichen und Zufahrten) sowie siedlungstypisch genutzte Flächen. Bei der Bilanzierung des Eingriffs ist von einem Biotopverlust der gesamten Baugrundstücke ausgegangen. Berücksichtigt wurde bei den Grundstücken 1, 4 und 8, dass auf diesen eine 3 m-breite Heckenpflanzung umzusetzen ist, die als CEF-Maßnahme (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme) fungieren soll. Die mit der Heckenpflanzung verbundenen Eingriffe wurden separat ermittelt. In die Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents gehen der durchschnittliche Biotopwert sowie ein Lagefaktor von 0,75 ein.

Die Bilanzierung des Eingriffsflächenäquivalents (EFÄ) hinsichtlich des Biotopverlustes infolge der Ausweisung eines Wohngebietes stellt sich differenziert für die einzelnen Grundstücke wie folgt dar:

Biotop-typ	Fläche des Biotops (m²)	Wert-stufe	Durchschnitt-licher Biotopwert	Lage-faktor	Wirk-faktor	Eingriffsflächen-äquivalent (m² EFÄ)
Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung						
Baugebiet WA (Nettobaufläche m²)						
Grundstück 1 (Nettobauland ohne Hecke 629m²)						
RHU	17,0	2	3,0	0,75	1,0	38,3
PWX	45,0	1	1,5	0,75	1,0	50,6
PHW	110,0	0	1,0	0,75	1,0	82,5
PEG	7,0	1	1,5	0,75	1,0	7,9
PGZ	15,0	0	1,0	0,75	1,0	11,3
OVU	347,0	0	0,8	0,75	1,0	208,2
OVW	88,0	0	0,0	0,75	1,0	0,0
Ges.	629,0					398,7

Biotop- typ	Fläche des Biotops (m²)	Wert- stufe	Durchschnitt- licher Biotopwert	Lage- faktor	Wirk- faktor	Eingriffsflächen- äquivalent (m² EFÄ)
Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung						
Baugebiet WA (Nettobaufläche m²)						
Grundstück 2 (850m²)						
PHW	141,0	0	1,0	0,75	1,0	105,8
PEG	2,0	1	1,5	0,75	1,0	2,3
OVU	707,0	0	0,8	0,75	1,0	424,2
Ges.	850,0					532,2
Grundstück 3 (783m²)						
PHW	11,0	0	1,0	0,75	1,0	8,3
OVU	772,0	0	0,8	0,75	1,0	463,2
Ges.	783,0					471,5
Grundstück 4 (Nettobauland ohne Hecke 715m²)						
PHW	66,0	0	1,0	0,75	1,0	49,5
PWY	45,0	0	1,0	0,75	1,0	33,8
PGZ	325,0	0	1,0	0,75	1,0	243,8
OVU	166,0	0	0,8	0,75	1,0	99,6
VER	113,0	0	0,0	0,75	1,0	0,0
Ges.	715,0					426,6
Grundstück 5 (1.210m²)						
RHU	18,0	2	3,0	0,75	1,0	40,5
PER	1.104,0	0	1,0	0,75	1,0	828,0
OSM	10,0	0	1,0	0,75	1,0	7,5
VER	78,0	0	0,0	0,75	1,0	0,0
Ges.	1.210,0					876,0
Grundstück 6 (747m²)						
PER	747,0	0	1,0	0,75	1,0	560,3
Ges.	747,0					560,3
Grundstück 7 (653m²)						
OSM	653,0	0	1,0	0,75	1,0	489,8
Ges.	653,0					489,8
Grundstück 8 (Nettobauland ohne Hecke 757m²)						
RHU	238,0	2	3,0	0,75	1,0	535,5
PWY	72,0	0	1,0	0,75	1,0	54,0

Biotop- typ	Fläche des Biotops (m²)	Wert- stufe	Durchschnitt- licher Biotopwert	Lage- faktor	Wirk- faktor	Eingriffsflächen- äquivalent (m² EFÄ)
Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung						
Baugebiet WA (Nettobaufläche m²)						
PEG	124,0	0	1,0	0,75	1,0	93,0
OSM	323,0	0	1,0	0,75	1,0	242,3
Ges.	757,0					924,8
Ges.	6.344,0					4.679,7

Infolge der Eingriffe durch die geplanten Baugrundstücke ergibt sich ein Eingriffsflächenäquivalent von ca. **4.680 EFÄ** (Eingriffsflächenäquivalenten).

Gemäß dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ist als CEF-Maßnahme (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme) die Pflanzung einer 3-reihigen Hecke erforderlich. Diese soll als Ersatzhabitat und Brutplatz für Vogelarten dienen und möglichst am Ort des Eingriffs umgesetzt werden. Die Heckenpflanzung und die mit der Umsetzung verbundenen Funktionsverluste von sich an diesen Standorten befindenden Biotopbeständen wurde separat ermittelt. Die Biotopverluste stellen sich wie folgt dar:

Biotop- typ	Fläche des Biotops (m²)	Wert- stufe	Durchschnitt- licher Biotopwert	Lage- faktor	Wirk- faktor	Eingriffsflächen- äquivalent (m² EFÄ)
Funktionsverlust						
Anlage einer Hecke als CEF-Maßnahme (292m²)						
RHU	77,0	2	3,0	0,75	1,0	173,3
PHW	16,0	0	1,0	0,75	1,0	12,0
PEG	1,0	1	1,5	0,75	1,0	1,1
PGZ	60,0	0	1,0	0,75	1,0	45,0
OSM	118,0	0	1,0	0,75	1,0	88,5
VER	20,0	0	0,0	0,75	1,0	0,0
Ges.	292,0					319,9

Neben den Wohngrundstücken wurden die mit der Anlage der **Verkehrsflächen** verbundenen Eingriffe in den Biotopbestand ermittelt. Hierbei erfolge eine differenzierte Berechnung sowohl für die privaten Verkehrsflächen als auch für die öffentliche Verkehrsfläche, sprich für die Straße Am Kanal. Auch die Festlegung des Standortes für die Trafo-Station hat Eingriffe in den Biotopbestand zur Folge.

Die Bilanzierung des Eingriffs infolge der Anlage der Verkehrsflächen stellt sich wie folgt dar:

Biotop- typ	Fläche des Biotops (m²)	Wert- stufe	Durchschnitt- licher Biotopwert	Lage- faktor	Wirk- faktor	Eingriffsflächen- äquivalent (m² EFÄ)
Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung						
Verkehrsflächen						
Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (145m²)						
PHW	71,0	0	1,0	0,75	1,0	53,3
PER	72,0	0	1,0	0,75	1,0	54,0
OVU	2,0	0	0,8	0,75	1,0	1,2
Ges.	145,0					108,5
private Verkehrsfläche - Planstraße (877m²)						
PHW	137,0	0	1,0	0,75	1,0	102,8
PER	134,0	0	1,0	0,75	1,0	100,5
OVU	120,0	0	0,8	0,75	1,0	72,0
OSM	486,0	0	1,0	0,75	1,0	364,5
Ges.	877,0					639,8
öffentliche Verkehrsfläche - Am Kanal (455m²)						
PEG	270,0	1	1,5	0,75	1,0	303,8
OVU	177,0	0	0,8	0,75	1,0	106,2
OVW	8,0	0	0,0	0,75	1,0	0,0
Ges.	455,0					410,0
Trafo-Station (39m²)						
OSM	39,0	0	1,0	0,75	1,0	29,3
Ges.	39,0					29,3
Ges.	1.516,0					1.187,4

Mit der Anlage der Verkehrsflächen und der Ausweisung eines Standortes für die Trafo-Station ergibt sich ein Biotopverlust in Höhe von rd. **1.187 EFÄ** (Eingriffsflächenäquivalenten).

- **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 und keine Biotope mit einer Wertstufe von 3,0.

Damit ergeben sich infolge der Umsetzung des Vorhabens keine mittelbaren Beeinträchtigungen.

- **Ermittlung der Versiegelung und Überbauung**

Die geplanten Wohnbebauungen sowie die Anlage der Verkehrsflächen gehen mit einer Versiegelung von Böden einher, was zu weiteren Beeinträchtigungen der abiotischen Schutzgüter und damit zu einer zusätzlichen Kompensationsverpflichtung führt.

In der Nutzungsschablone wurde unter Berücksichtigung der vorgesehenen Parzellengröße die Obergrenze für die Grundflächenzahl im Bereich der geplanten Wohnbebauungen einheitlich mit 0,4 festgelegt. Bei der Ermittlung des tatsächlichen Versiegelungsgrades ist ein weiterer Wert zu ermitteln. Diesbezüglich gilt die Regelung des § 19 (4) Satz 1 BauNVO, die folgendes festschreibt:

„Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- 1) Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- 2) Nebenanlagen im Sinne des § 14,
- 3) baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mit anzurechnen.“

Zum Zwecke einer gewünschten städtebaulichen Qualität und Wohnbaudichte dürfen die zulässigen Grundflächen durch die Grundflächen der in Satz 1 ausgewiesenen Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Somit werden in die Berechnung der Versiegelungen und der damit verbundenen funktionalen Verluste von Böden 60% der Nettobauflächen als versiegelbare Flächen in die Berechnung des Kompensationserfordernisses eingehen. Die Anpflanzfläche einer Hecke als CEF-Maßnahme wurde aus der bebaubaren Grundstücksfläche herausgenommen.

Gegengerechnet wurden auch die gemäß der Vermessung erfassten vorhandenen Versiegelungen. Damit gehen ausschließlich die mit der geplanten Bebauung zu erwartenden Neuversiegelungen in die Berechnung des Kompensationserfordernisses ein.

Für Vollversiegelungen geht ein Zuschlag von 0,5, für Teilversiegelungen ein Zuschlag von 0,2 ein.

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

teilversiegelte Fläche (m²)	vollversiegelte Fläche (m²)	Zuschlag Teilversiegelung	Zuschlag Vollversiegelung	Eingriffsflächenäquivalent für Versiegelungen (m² EFÄ)
Versiegelungen und Überbauungen				
Grundstücke 1 bis 8 (Nettobauland ohne CEF-Maßnahme 6.344m²)				
	3.527,4	*	0,5	1.763,7
Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (145m²)				
	145,0		0,5	72,5
Fläche für Trafo-Station (39m²)				
	39,0		0,5	19,5
private Verkehrsfläche (Planstraße 877m²)				
	877,0		0,5	438,5
öffentliche Verkehrsfläche (Straße Am Kanal 455m²)				
	447,0	*	0,5	223,5
Eingriffsflächenäquivalent gesamt				2.517,7

* abzüglich vorhandener Versiegelungen

Die mit der Errichtung der Wohnbebauungen und der Verkehrsflächen einhergehenden Versiegelungen bedingen ein Eingriffsflächenäquivalent von ca. **2.518 EFÄ/m²**.

- **Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs**

Im Ergebnis der Eingriffsbilanzierung ergibt sich folgender multifunktionaler Kompensationsbedarf:

	m² EFÄ
Wohngrundstücke	
Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung	4.679,7
Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung	0,0
Eingriffsflächenäquivalent für Voll-/ Teilversiegelungen	1.763,7
gesamt	6.443,4
private Verkehrsflächen, GFL, Trafo-Station	
Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung	777,5
Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung	0,0
Eingriffsflächenäquivalent für Voll-/ Teilversiegelungen	530,5
gesamt	1.308,0
öffentliche Verkehrsflächen	
Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung	410,0
Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung	0,0
Eingriffsflächenäquivalent für Voll-/ Teilversiegelungen	223,5
gesamt	633,5
Funktionsverlust durch CEF-Maßnahme	
Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung	319,9
multifunktionaler Kompensationsbedarf	8.704,7

Die Umsetzung der Planungen im Bebauungsplangebiet Nr. 66 erfordert eine Kompensation in Höhe von rd. **8.705 EFÄ/m²** (Eingriffsflächenäquivalenten).

- **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“ (2018) wurde ein Katalog mit Maßnahmen aufgenommen, die als Ausgleichsmaßnahmen anerkannt werden bzw. mit Kriterien unterlegt, die für eine Anrechenbarkeit zu erfüllen sind.

Im Plangebiet ist die Pflanzung von Einzelbäumen auf den Wohngrundstücken vorgesehen. Allerdings handelt es sich um Baumpflanzungen mit einer Zuordnung als Ersatzpflanzungen für erforderlich werdende Baumfällungen.

Die Pflanzung einer dreireihigen Hecke im Siedlungsbereich muss zur Anerkennung als Ausgleichsmaßnahme eine Mindestflächengröße von 1.000m² aufweisen, was bei den Grundstückszuschnitten im Plangeltungsbereich nicht realisierbar ist. Somit wird auch die CEF-Maßnahme, die auf den Grundstücken 1, 4 und 8 vorgesehen ist, nicht als Ausgleichsmaßnahme bilanziert.

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

Das gewählte Ökokonto befindet sich im Landkreis Vorpommern-Greifswald in der Landschaftszone Ostseeküstenland und damit in derselben Landschaftszone, in der der Eingriff erfolgt. Es handelt sich hierbei um das Ökokonto „Naturwald Brünzow“ (VG-028). In dem Kompensationspool wurden Maßnahmen zur Umwandlung von Wirtschaftswald in Naturwald umgesetzt.

Die Vorhabenträgerin hat mit dem Eigentümer des Ökokontos eine vertragliche Vereinbarung zur Reservierung und Ablösung der Ökopunkte abgeschlossen und die Kosten übernommen. Das Abbuchungsprotokoll wurde erstellt und die Ablösung durch die zuständige Naturschutzbehörde bestätigt. Das Abbuchungsprotokoll wurde als Anlage zum Bestandteil des Städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde und der Vorhabenträgerin erklärt.

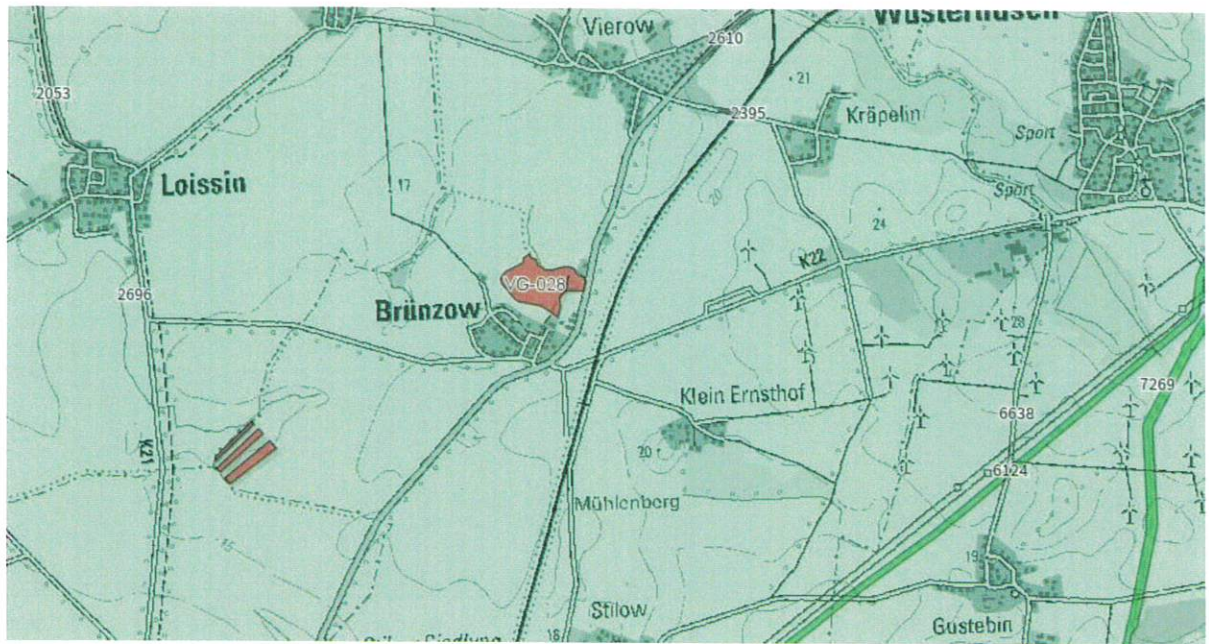


Abb. 1: Standort des Ökokontos „Naturwald Brünzow“ (VG-028) aus: LINFOS-Daten des LUNG M-V

Mit der Ablösung von 8.705 KFÄ aus dem benannten Ökokonto kann die vollständige Kompensation der sich mit dem Bebauungsplan Nr. 66 ergebenden Eingriffe nachgewiesen werden.

3.3 Kompensationserfordernis durch Baumverluste

Im Zuge der Vermessung wurde der im Plangeltungsbereich vorkommende Baumbestand erfasst und auf der Grundlage der vermessenen Stammumfänge der Schutzstatus ermittelt. Der Baumbestand wurde nummeriert und in den Bestands- und Konfliktplan sowie in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen. Ergänzend hierzu wurde eine Baumtabelle mit den baumspezifischen Parametern erstellt.

Bäume mit einem Stammumfang ab 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m ab Erdboden, sind gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Im Plangeltungsbereich kommt im Zufahrtsbereich zum Firmengelände eine Europäische Lärche vor, die einen Stammumfang von 110 cm aufweist und demzufolge den Kriterien des gesetzlichen Gehölzschutzes entspricht.

Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf verfügt über eine Gehölzsatzung, beschlossen von der Gemeindevertretung am 07.08.2008. Nach dieser Satzung sind Bäume ab einem Stammumfang von 50 cm (entspricht einem Stammdurchmesser von 16 cm), gemeindlich geschützt. Der diesen Maßgaben entsprechende Einzelbaumbestand wurde tabellarisch erfasst und in die zeichnerischen Darstellungen übernommen. Es handelt sich hierbei zumeist um Nadelgehölze, speziell um Stech-Fichten. Der Baumbestand, der Stammumfänge von weniger als 16 cm aufweist, wurde als Biotopkategorie erfasst und der sich aus den Planungen ergebende Verlust biotopspezifisch ermittelt.

Mit der Umsetzung der Planungen ist der **Verlust von Einzelbäumen** unvermeidbar. Es handelt sich hierbei vorwiegend um Fällungen von Nadelgehölzen, die Stammumfänge von mehr als 50 cm aufweisen und demzufolge gemäß der Gehölzsatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf geschützt sind.

Die Stech-Fichten wurden in Reihenformation gepflanzt und befinden sich unmittelbar hinter dem Werkstattgebäude bzw. auf dem Grundstück 179/1 in Angrenzung zu dem bereits bestehenden Wohngrundstück. Sie haben damit den Charakter einer Grenzbepflanzung. Eine Linde befindet sich mittig des Firmengeländes auf dem Flurstück 179/4. Die standörtlichen Bedingungen sind aufgrund der umgebenden Nutzungen problematisch.

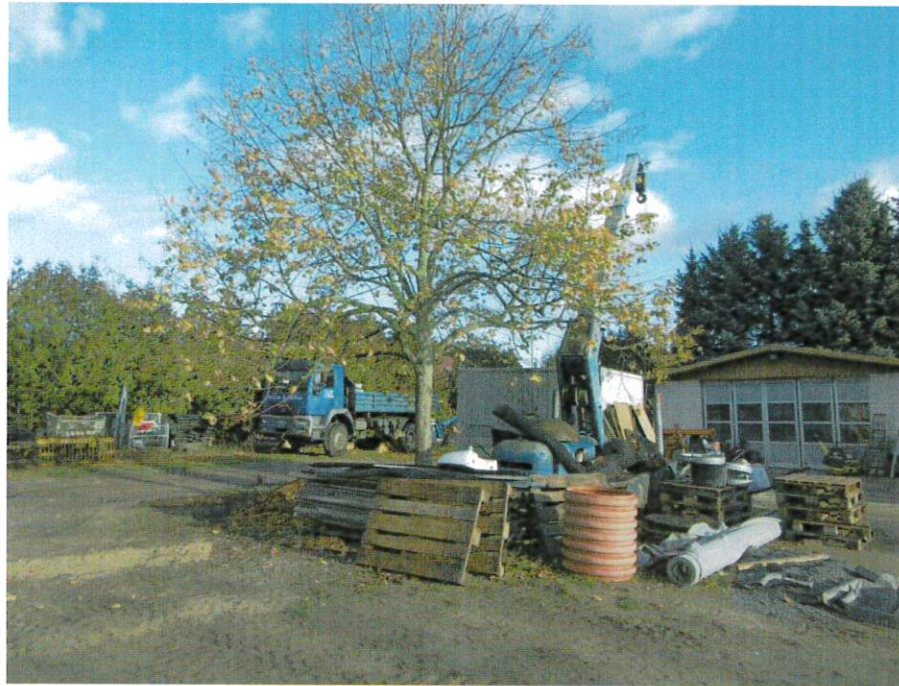


Foto 8: Diese Linde befindet sich mittig des Firmengeländes. Die standörtlichen Bedingungen sind aufgrund der umgebenden Nutzungen problematisch.

Die Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf sieht bei begründeten Fällungen gemeindlich geschützter Bäume folgenden Kompensationsumfang vor:

Stammumfang	Kompensation
50 cm bis 69 cm	1 Ersatzbaum
70 cm bis 150 cm	2 Ersatzbäume
> 150 cm	3 Ersatzbäume

Der Ersatz für Fällungen gesetzlich geschützter Bäume ist im Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V festgelegt. Er sieht folgenden Kompensationsumfang vor:

Stammumfang	Kompensation im Verhältnis
50 cm bis 150 cm	1 : 1
> 150 cm bis 250 cm	1 : 2
> 250 cm	1 : 3

Folgender Baumbestand und sich aus der Fällung ergebende Ersatzpflanzungen sind im Plangeltungsbereich zu erwarten:

Nr.	Baumart	Botanischer Name	Kronen-Ø in m	Stammum- fang in cm	Schutzstatus
1	Linde	Tilia spec.	7	63	GehölzSchS HD
2	Blaue Stech-Fichte	Picea pungens `Glauca`	6	79	GehölzSchS HD
3	Blaue Stech-Fichte	Picea pungens `Glauca`	6	94	GehölzSchS HD
4	Blaue Stech-Fichte	Picea pungens `Glauca`	3	63	GehölzSchS HD
5	Blaue Stech-Fichte	Picea pungens `Glauca`	7	94	GehölzSchS HD
6	Blaue Stech-Fichte	Picea pungens `Glauca`	4	63	GehölzSchS HD
7	Blaue Stech-Fichte	Picea pungens `Glauca`	6	63	GehölzSchS HD
8	Blaue Stech-Fichte	Picea pungens `Glauca`	3	50	GehölzSchS HD
9	Europäische Lärche	Larix decidua	7	110	§ 18 NatSchAG M'
10	Blaue Stech-Fichte	Picea pungens `Glauca`	5	79	GehölzSchS HD
11	Blaue Stech-Fichte	Picea pungens `Glauca`	5	63	GehölzSchS HD
12	Blaue Stech-Fichte	Picea pungens `Glauca`	5	63	GehölzSchS HD

GehölzschS ... Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf

Für die zu fällenden Bäume sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Ersatz insgesamt 16 Baumpflanzungen in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm nachzuweisen. Die Baumpflanzungen sind auf den Wohngrundstücken zu pflanzen. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind je Grundstück 2 Baumpflanzungen vorzunehmen, so dass in der Gesamtheit ein Nachweis von 16 Baumpflanzungen erbracht werden kann.

Zur Sicherung der Ersatzpflanzungen wurden im Text (Teil B) unter I. folgende Festsetzungen getroffen:

7. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)

(2)

Je Grundstück sind zwei Bäume der folgenden Baumarten mit der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ersatz gleichartig zu ersetzen. Bei den zu pflanzenden Bäumen handelt es sich um Ersatzpflanzungen für Baumfällungen im Plangeltungsbereich.

(3)

Im Kronenbereich der Bäume ist eine 12 m² große offene Vegetationsfläche freizuhalten. Der durchwurzelbare Bodenraum der zu pflanzenden Bäume darf 12 m³ nicht unterschreiten. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben vom Bund Deutscher Baumschulen, entsprechen. Das Pflanzgut muss die regionale Herkunft Nordostdeutsches Tiefland haben.

Mit der Realisierung der Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken kann der Nachweis des Ersatzes für die Baumfällungen erbracht werden.

An der nördlichen Grenze des Plangebietes im Nahbereich der geplanten Wendeanlage befindet sich auf dem angrenzenden Grundstück eine Birke, die mit der Krone in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hineinreicht. Die Birke weist einen Stammumfang von 125 cm und eine Krone von 8,0 m auf. Der Baum unterliegt dem gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V. Im Zuge der Umsetzung der Planungen auf den Grundstücken des Bebauungsplangebietes sind Schädigungen des Baumes auszuschließen.

Bebauungsplan Nr. 66 der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf **"Wohnbebauung am Kanal in Seebad Heringsdorf"**

Bestands- und Konfliktplan M 1:500



KONFLIKTDARSTELLUNG

- Baumbefreiung mit Baumnummern
- Biotopbesetzung mit Flächenversiegelungen durch geplante Wohnbebauungen (GRZ max. 0,4) schematische Darstellung des Eingriffs innerhalb der Baugrenzen
- Biotopbesetzungen mit Funktionsverlust im Bereich nicht überbaubarer Grundstücksflächen
- Biotopbesetzung mit Flächenversiegelungen durch Anlage der Verkehrsflächen
- Biotopbesetzung mit Flächenversiegelungen durch Anlage der Trifo-Station
- Biotopbesetzungen mit Funktionsverlust im Bereich der geplanten Heckenpflanzung

LEGENDE

BESTAND

- 10. Staudensäume, Ruderalfluren und Triftzonen (R)
- 10.1 Staudensaum und Ruderalflur (RH)
- 10.1.3 Ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte
- 13. Grünanlagen der Siedlungsbereiche (P)
- 13.1 Gehölzfläche des Siedlungsbereiches (PW)
- 13.1.1 Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten
- 13.1.2 Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten
- 13.2 Siedlungsgebüsch /-hecke (PH)
- 13.2.4 Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten
- 13.3 Freifläche des Siedlungsbereiches (PE)
- 13.3.1 Artenreicher Ziergarten
- 13.3.2 Artenarmer Ziergarten
- 13.8 Hausgarten (PG)
- 13.8.4 Ziergarten, aufgelassen
- 14. Biotopkomplexe der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen
- 14.7 Verkehrsfläche (OV)
- 14.7.3 Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt
- 14.7.3 Wirtschaftsweg, versiegelt
- 14.10 Ver- und Entsorgungsanlage (OS)
- 14.10.3 Kleiner Müll- und Schuttplatz

Sonstige Vegetationsbestände

Baumbestand

- Einzelbaumbestand mit Baumnummer sowie Stamm- und Kronendurchmesser
- gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützter Einzelbaum mit Baumnummer

Entwurf	01-2025	Schipp	Langhoff	Maßstab: 1 : 500
Entwurf	06-2023	Schipp	Langhoff	
Vorentwurf	05-2022	Schipp	Langhoff	
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet	
Blattbezeichnung: Bestands- und Konfliktplan				
Projekt: Bebauungsplan Nr. 66 der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf "Wohnbebauung Am Kanal in Seebad Heringsdorf"				
Planung: UPEG USEDOM Projektentwicklungsgesellschaft mbH Strandstraße 1a, 17449 Trassenheide Tel. (03837) 1260-0, Fax (03837) 126026 Carl-Heydemann-Ring 55, 18437 Stralsund Tel. (03831) 6664924, Fax. (03831) 3033475				

