AUSLEGUNGSEXEMPLAR 31.08.2020 - 02.10.2020

Gemeinde Ostseebad Heringsdorf

LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD

MECKLENBURG - VORPOMMERN

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

zum

BEBAUUNGSPLAN NR. 61

„2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 Beim großen Krebssee“

GEÄNDERTE ENTWURFSFASSUNG VON 05-2020

INHALTSVERZEICHNIS

1 EINLEITUNG 1

2 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG 5

2.1 METHODIK 5

2.1.1 Bewertung der Eingriffe 5

2.1.2 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs 5

2.1.3 Ermittlung des Kompensationsumfangs 9

2.1.4 Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ/ KFÄ) 10

3 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG ZUM PLANVORHABEN 11

3.1 ERMITTLUNG DES MULTIFUNKTIONALEN KOMPENSATIONSBEDARFS 11

3.2 ERMITTLUNG DES KOMPENSATIONSFLÄCHENÄQUIVALENTES DER AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN 17

3.3 KOMPENSATIONSERFORDERNIS DURCH BAUMVERLUSTE 20

1 Einleitung

Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf hat am 20.10.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 „2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 Beim großen Krebssee" gefasst. Mit dem Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung einer innerörtlichen Standortreserve für den Wohnungsbau geschaffen werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde erforderlich, da im Bebauungsplan Nr. 61 in der Fassung der 1. Änderung die Plangebietsflächen nicht in das Baulandumverlegungsverfahren einbezogen, und demnach als private Grünfläche ausgewiesen wurden. Vorhabenträger sind die Eigentümer der Grundstücksflächen.

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Seebad Bansin, Bansin Dorf. Es umfasst eine Fläche von 10.220 m². Das Plangebiet schließt östlich an das gemäß der Ursprungssatzung entwickelte Wohngebiet an der Straße „Kastanienring" an. Nördlich des Plangebietes befinden sich die Bahnanlagen der Usedomer Bäderbahn mit einer Wegeführung, die nördlich eines Baumarktes vorbeiführt. Im Osten erfolgt die Begrenzung durch den benannten Baumarkt, eine Kleingartenanlage und mehrgeschossige Wohnhäuser. Die südliche Begrenzung bildet die Kreisstraße 39, bezeichnet als Straße „Bansin Dorf", mit einem Geh- und Radweg. Aufgrund der Höhenunterschiede ist entlang des Gehweges die Plangebietsfläche mit Palisaden gesichert.

Das Plangebiet wird ackerbaulich bewirtschaftet. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahmen wurden Ackerwildkräuter erfasst, die sich im Zuge einer kurzfristigen Auflassung der Ackerflächen entwickeln konnten. Nachfolgend wurden die Ackerflächen wieder umgebrochen.

Auf den nicht bewirtschafteten Flächen des Plangebietes kommen ruderale Stauden zur Ausprägung. Sie weisen aufgrund des Nährstoffdargebotes hierfür spezifische Arten auf, wobei die Artenvielfalt als relativ hoch eingeschätzt wird. Der Hauptteil der ruderalen Staudenflächen befindet sich im nördlichen Teil des Plangebietes sowie in den Hangbereichen im Osten und Süden.

Derzeitig wird das Plangebiet von Süden aus erschlossen. Ein unversiegelter, durch die Nutzungen jedoch verdichteter Weg, führt in nördlicher Richtung und ermöglicht den Zugang zu der sich östlich des Plangebietes befindenden Gartenanlage. Aufgrund des großen Höhensprunges von dem Gehweg in Richtung des Plangebietes wurde eine Schneise in den Hangbereich eingebracht, die durch Betonplatten randseitig gesichert ist. Auch in Richtung des Gehweges befinden sich Betonpalisaden, die den Hang sichern.

Das Plangebiet weist kaum Gehölzbestände auf. Im Hangbereich an der östlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein Ahorn, der aufgrund der anstehenden Bautätigkeiten zur Anlage der Verkehrsflächen nicht erhalten werden kann. Der Baum unterliegt der Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf. An der westlichen Plangebietsgrenze schließen Einzelbäume an (Platanen), die mit den Kronen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hineinreichen. Auch diese Bäume unterliegen dem gemeindlichen Gehölzschutz. Schädigungen der Bäume sind auszuschließen.

In den Geltungsbereich wurde eine Teilfläche aus dem Flurstück 178 einbezogen, die als öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Geh- und Radweg ausgewiesen wird. Über diese Teilfläche führt bereits ein Weg, der an den vorhandenen Weg des Bahngrundstückes anschließt. Auf dieser Fläche befindet sich neben den Wegeflächen eine Gehölzfläche aus Eichen, Ahorn und Pappeln, wobei unmittelbar in der ausgewiesenen Verkehrsfläche vorrangig Ziersträucher (Schneebeeren) vorkommen.

Im Plangebiet wurden keine gemäß § 20 NatSchG M-V gesetzlich geschützte Biotope sowie gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Einzelbaumbestände erfasst.

Die städtebauliche Zielstellung sieht die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO vor. Aufgrund des schmalen Zuschnittes des Bebauungsplangebietes ist nur eine einreihige Bebauung möglich. Zugelassen werden wahlweise Einzelhäuser und Doppelhäuser. Die Mindestgröße der Parzellen mit Einzelhäusern beträgt 500 m², die Grundstücksgrößen der Doppelhaushälften werden mit 300 m² festgesetzt. Es können somit 14 Grundstücke für Einzelhäuser oder 12 Grundstücke für Doppelhäuser gebildet werden.

Je Einzelhaus werden maximal zwei Dauerwohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Dauerwohnung zugelassen, so dass das Plangebiet nach vollständiger Umsetzung maximal 28 Dauerwohnungen aufweisen kann. Im Wohngebiet sind Ferienwohnungen nicht zulässig.

Das zulässige Höchstmaß der Grundflächenzahl (GRZ) ist in der Nutzungsschablone mit 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,4 ist zugelassen, so dass eine Überbauung der Grundstücksflächen zu 60% erfolgen darf. Mit der Festlegung der Mindestgröße der Einzelgrundstücke kann eine lockere Bebauung in dem geplanten Wohngebiet gesichert werden.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von Süden über die Kreisstraße 39 („Dorf Bansin") Die innere Erschließung des Wohngebietes ist über eine an der östlichen Grenze des Plangebietes einzuordnende Planstraße mit Wendeanlage gewährleistet. Die einzelnen Wohnparzellen werden über die Planstraße, die als Mischfläche in einer

Breite von 4,75 m ausgebaut werden soll, erschlossen. 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. Die nördliche Begrenzung der Wendeanlage ist einzuzäunen und wird zusätzlich als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt ausgewiesen. Der an der Grenze zum Baumarkt verlaufende Weg soll nördlich des Plangebietes weiterführen und über das Flurstück 178 anbinden. Die Teilfläche des Flurstücks wurde in der Ursprungssatzung als Grünfläche und Pflanzfläche ausgewiesen. Zur Anbindung an den vorhandenen Weg erfolgt für den sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 befindenden Bereich die Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Geh- und Radweg.

Das Plangebiet ist medienseitig noch nicht erschlossen. Die Neuerschließung soll durch Verlegung der erforderlichen Leitungen innerhalb der geplanten privaten Verkehrsfläche (Planstraße) erfolgen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone III sind Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers und zum Ausschluss von Gefährdungen vorzusehen. Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Verkehrsfläche ist im Straßenbereich zu sammeln und mittels einer Sickerstrang- bzw. Sickerkompaktanlage im Planbereich zu versickern. Vor jeder Versickerungsanlage oder –anlagenteilabschnitt ist mindestens eine Tauchwand anzuordnen, um den Minimalschutz des Grundwassers zu gewährleisten. Das auf den Grundstücksflächen anfallende unbelastete Regenwasser ist zu sammeln, für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen und mit Hilfe von Mulden, Rigolen oder Zisternen schadlos gegen die Anlieger zu versickern. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens nachgewiesen.

Mit der Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes sind Verluste von vorrangig landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie ruderalen Biotopen, die sich in den Randflächen des Bebauungsplangebietes befinden, zu erwarten. Auch die Fällung eines Baumes, der dem gemeindlichen Gehölzschutz unterliegt, ist aufgrund seiner unmittelbaren Lage an der Planstraße und im Hangbereich unvermeidbar. 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 LUNG 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 B- Planes 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 Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 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 ackerbaulich genutzte Flächen 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 Wirkbereich 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 „Regenationsfähigkeit" 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	

Da das Bauvorhaben außerhalb von Schutzgebieten umgesetzt wird und sich in unmittelbarer Angrenzung zu Wohnbebauungen und gewerblichen Nutzungen befindet, wird ein Lagefaktor von 0,75 zum Ansatz gebracht.

- **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 Biotoptyps (m²)	X	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps	X	Lagefaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m² 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 Biotoptypen 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 (m²) des beeinträchtigten Biotoptyps	X	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps	X	Wirkfaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung (m² 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 (m²)	X	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung (0,2 bzw. 0,5)	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung (m² 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 (m²)	X	Kompensationswert der Maßnahme	=	Kompensationsflächen-äquivalent (m² 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 Kompensations-maßnahme (m²)	X	Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung + Zusatzbewertung + Entsiegelungszu-schlag + 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 ackerbaulich 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 Wirkbereich 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	Biotoptyp	§[1)]	Reg[2)]	Gef[3)]	Wert-stufe	durchschnittlicher Biotopwert
RHU	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte		2	1	2	3,0
ACS	Sandacker		0	0	0	1,0
PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten		1-2	1	1	1,5
OVF	Versiegelter Rad- und Fußweg		0	0	0	0
OVU	Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt		0	0	0	1,0
OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt		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)

An der nördlichen Grenze des Plangebietes sowie im Böschungsbereich zum Baumarkt an der östlichen Plangebietsgrenze haben sich ruderale Hochstaudenfluren entwickelt, da hier die Pflegemaßnahmen ausgeblieben sind. Die als **ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)** kartierten Vegetationsbestände sind mit einzelnen Gehölzinitialen durchsetzt. Die Staudenfluren im nördlichen Teil des Plangebietes sind zum Teil mit Grünabfällen belastet und weisen zahlreiche Pflanzenarten auf, die auf eine Nährstoffbelastung hinweisen. In den Flächen wurde Totholz abgelagert. Die Staudenfluren befinden sich unmittelbar an einem Weg, der sich nördlich der Plangebietsgrenze entlang der Bahntrasse der Usedomer Bäderbahn erstreckt und in Richtung der Wohnbebauungen am Kastanienring weiterführt. Die ruderalen Staudenfluren haben gemäß Anlage 3 der HzE eine besondere naturschutzfachliche Bedeutung. Gemäß der Einordnung in die Wertstufe 2 geht ein durchschnittlicher Biotopwert von 3,0 in die Berechnung des Kompensationserfordernisses ein.

Von geringerer Bedeutung ist eine Gehölzfläche an der nordwestlichen Spitze des Plangebietes. Die Gehölzfläche setzt sich vorrangig aus Pappeln sowie Ahorn und Eichen zusammen. In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes reichen lediglich Sträucher und kleinere Gehölzinitiale hinein, die nicht dem gemeindlichen bzw. dem gesetzlichen Gehölzschutz unterliegen. Die als **Siedlungsgehölz aus heimischen Arten (PWX)** kartierte Fläche wird der Wertstufe 1 zugeordnet. Es geht ein durchschnittlicher Biotopwert von 1,5 in die Berechnung ein.

Der Hauptteil des Plangebietes wird von ackerbaulich genutzten Flächen eingenommen, die im Zuge der Planungen zum Bebauungsplan Nr. 6 „Beim großen Krebssee" zu einer privaten Grünfläche umgewandelt wurden. Die Flächen wurden in regelmäßiger Folge gemäht und weisen ein vielfältiges ruderales Artenpotential auf, welches typisch für einen ackerbaulich genutzten Standort ist. Zwischenzeitlich wurde die ackerbauliche Bewirtschaftung der Grundstückflächen wieder aufgenommen. Neben zahlreichen Grasarten kommen zahlreiche nitrophile Pflanzenarten, wie Schafgarbe, Wiesen-Kerbel, Acker-Kratzdistel, Steinklee und Brombeeren vor. Daneben zeigen sich typische Vertreter von Pflanzenarten, die den sandigen Standort tolerieren. Die als **Sandacker (ACS)** kartierte Biotopfläche wird gemäß Anlage 3 der HzE der Wertstufe 0 zugeordnet. Der durchschnittliche Biotopwert ergibt sich aus dem Wert 1,0 abzüglich des Versiegelungsgrades, so dass ein Biotopwert von 1,0 in die Berechnung des Kompensationserfordernisses eingeht.

Das Plangebiet weist derzeit eine Zuwegung aus südlicher Richtung von der Kreisstraße 39 aus. Hier befindet sich ein unversiegelter Hohlweg, der als ***Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt (OVU)*** kartiert wurde. Da der Weg keine Versiegelungen aufweist, wird in die Bilanzierung des Eingriffs ein durchschnittlicher Biotopwert von 1,0 eingestellt. Im Anschluss an den Gehweg befindet sich ein Teilbereich, der mit Beton befestigt ist und damit dem Biotoptyp ***Wirtschaftsweg, versiegelt (OVW)*** zugeordnet wird. In den Geltungsbereich eingebunden ist auch ein Fußweg entlang der Kreisstraße. Für diesen wurde eine Zuordnung zum Biotoptyp ***Versiegelter Rad- und Fußweg (OVF)*** vorgenommen. Hier kann man von vollständigen Versiegelungen der Böden ausgehen, so dass sich ein durchschnittlicher Biotopwert von 0 ergibt.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V kommen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vor.

In dem östlichen Hangbereich nahe dem Baumarkt befindet sich an der Grenze des Plangebietes ein ***Einzelbaum*** (Ahorn), der dem Schutz gemäß der Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf unterliegt. Der Baum wurde nicht als Biotoptyp kartiert und in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellt. Der Verlust des Baumes ist gemäß der Gehölzschutzsatzung zu ermitteln.

- **Ermittlung des Lagefaktors**

Das Plangebiet ist von gewerblichen Nutzungen und Wohnbebauungen 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 ackerbaulich genutzte Flächen. Auch die Anlage der Planstraße und die Weiterführung des Weges im nördlichen Bereich des Plangebietes und Anbindung an den Weg im Bereich des Flurstückes 178 bedingen Verluste von ackerbaulich genutzten Flächen sowie von ruderalen Biotopen. Bereits versiegelte Biotope, zumeist die der Verkehrsflächen, erfordern kein Kompensationserfordernis, da diese aus naturschutzfachlicher Sicht von keiner Bedeutung sind.

In die Berechnung des Eingriffsflächenäquivalentes gehen der durchschnittliche Biotopwert sowie der Lagefaktor von 0,75 ein.

Die Bilanzierung des Eingriffsflächenäquivalents (EFÄ) hinsichtlich des Biotopverlustes 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						
Ausweisung der Wohnbauflächen						
RHU	134,0	2	3,0	0,75	1,0	301,5
ACS	7.357,0	0	1,0	0,75	1,0	5.517,8
OVU	51,0	0	1,0	0,75	1,0	38,3
VER	1,0	0	0,0	0,75	1,0	0,0
Ges.	**7.543,0**					**5.857,5**
Ausweisung der Verkehrsflächen - private Planstraße						
RHU	371,0	2	3,0	0,75	1,0	834,8
ACS	1.909,0	0	1,0	0,75	1,0	1.431,8
OVU	141,0	0	1,0	0,75	1,0	105,8
OVF	4,0	0	0,0	0,75	1,0	0,0
OVW	30,0	0	0,0	0,75	1,0	0,0
Ges.	**2.455,0**					**2.372,3**
Ausweisung der Verkehrsflächen - öffentlicher Geh- und Radweg						
PWX	15,0	1	1,5	0,75	1,0	16,9
OVU	27,0	0	1,0	0,75	1,0	20,3
Ges.	**42,0**					**37,1**
Ausweisung des Geh- und Leitungsrechtes						
ACS	156,0	0	1,0	0,75	1,0	117,0
Ges.	**156,0**					**117,0**
Eingriffsflächenäquivalent Biotopbeseitigung gesamt						**8.383,9**

Infolge der geplanten Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 ergibt sich infolge des Biotopverlustes bzw. von Biotopbeeinträchtigungen durch die Errichtung der Wohnbebauungen und der Anlage der Verkehrsflächen ein Eingriffsflächenäquivalent von **8.384 EFÄ/m²**.

- **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 1BauNVO, 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 Grundstücksfläche als versiegelbare Flächen in die Berechnung des Kompensationserfordernisses eingehen.

Gegengerechnet werden 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				
Wohnbauflächen (7.543m²) GRZ=0,4 (Überschreitung zulässig)				
	4.525,8		0,5	2.262,9
Verkehrsflächen				
	2.463,0		0,5	1.231,5
Fläche mit Geh- und Leitungsrecht				
	156,0		0,5	78,0
Eingriffsflächenäquivalent gesamt				**3.572,4**

Die mit der Errichtung der Wohnbebauungen und der Verkehrsflächen einhergehenden Versiegelungen bedingen ein Eingriffsflächenäquivalent von **3.572 EFÄ/m²**.

- **Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs**

Im Ergebnis der Eingriffsbilanzierung ergibt sich folgender multifunktionaler Kompensationsbedarf:

	m² EFÄ
Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung	8.383,9
Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung	0,0
Eingriffsflächenäquivalent für Voll-/ Teilversiegelungen	3.572,4
multifunktionaler Kompensationsbedarf	**11.956,3**

Die Umsetzung der Planungen im Bebauungsplangebiet Nr. 61 erfordert eine Kompensation in Höhe von **11.956 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.

Aufgrund der Grundstückszuschnitte und des größeren Flächenerfordernisses für die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen können lediglich Baumpflanzungen auf den Wohnbaugrundstücken umgesetzt werden. Für Einzelbaumpflanzungen sind gemäß Anlage 6 der HzE folgende Parameter nachzuweisen:

- **Pflanzvorgaben:**

- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Herstellen der Vegetationstragschicht und der Pflanzgrube entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften, Lockerung des Grubengrundes vor der Pflanzung
- dauerhaftes Freihalten von unterirdischen und oberirdischen Leitungen und sonstigen baulichen Anlagen bzw. Einbau langfristig wirksamer Wurzelschutzmaßnahmen
- Pflanzgruben der Bäume: vertikal 1,5facher Ballendurchmesser, horizontal doppelte Ballenhöhe
- Baumscheibe: mindestens 12 m² unversiegelte Fläche (mit dauerhaft luft- und wasserdurchlässigem Belag)
- unterirdisch verfügbarer Raum für Durchwurzelung mit mindestens 16 m² Grundfläche und 0,8 m Tiefe
- Mindestbreite von ober- und unterirdisch unbefestigten Pflanzstreifen 2,5 m
- Schutz vor Beschädigungen sowie Sicherung der Baumscheibe bzw. des Baumstreifens vor Verdichtung
- bei Bedarf Baumscheibe mulchen

- Pflanzqualität: Verwendung von Hochstämmen mit Stammumfang, mind. 16/18 cm, in stark frequentierten Bereichen 18/20 cm, Obstbäume 10/12 cm
- Dreibockanbindung und ggf. Wildverbissschutz

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen auf den Baugrundstücken je angefangene 300 m² Grundstücksfläche die Pflanzung eines Einzelbaumes in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm vor. Damit sind insgesamt 25 Einzelbaumpflanzungen nachzuweisen.

Davon sind zwei Baumpflanzungen dem Ersatzerfordernis durch Baumfällungen zuzuordnen, so dass als Ausgleichsmaßnahmen 23 Einzelbäume berechnet werden. Bei einer Bezugsfläche von 25 m² pro Baum ergibt sich eine Kompensationsfläche von 575 m².

Die Einzelbaumpflanzungen werden mit einem Kompensationswert von 1,0 unterlegt. Ein Lagezuschlag wird aufgrund der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen außerhalb von Schutzgebieten nicht in die Berechnung eingestellt.
In die Berechnung des Ausgleichs wird ein Störfaktor eingestellt, der berücksichtigt, dass durch Störwirkungen eine ungehinderte Entwicklung und Anrechenbarkeit der Maßnahme gemindert werden. Die Baumpflanzungen werden innerhalb des geplanten Wohngebietes umgesetzt, so dass ein Leistungsfaktor von 0,5 in die Berechnung eingestellt wird (1-Wirkungsfaktor 0,5 innerhalb der Wirkzone I für Wohnbebauungen gemäß Anlage 5 der HzE).
Die Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt sich wie folgt dar:

Maßnahme	Fläche der Maßnahme (m²)	Grundbewertung	Zusatzbewertung	Zuschlag Entsiegelung	Lagezuschlag	Kompensationswert	Leistungsfaktor	Kompensationsflächen-äquivalent (m² KFÄ)
Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes								
Anpflanzung von 23 Einzelbäumen auf den Privatgrundstücken	575,0	1,0	0	0	0	1,0	0,5	287,5
Gesamt:	**575,0**							**287,5**

Durch die Baumpflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann lediglich ein Anteil von 2% des Kompensationserfordernisses umgesetzt werden. Es verbleibt ein Kompensationsbedarf in Höhe von **11.668 EFÄ/m²**.

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, haben sich die Vorhabenträger für die Ablösung von Kompensationsflächenäquivalenten aus einem Ökokonto entschieden.

Das gewählte Ökokonto befindet sich im Landkreis Vorpommern-Rügen in der Landschaftszone Ostseeküstenland und damit in derselben Landschaftszone, in der der Eingriff erfolgt.

Bei der Maßnahme handelt es sich um die Umwandlung eines Wirtschaftswaldes in einen Naturwald durch Nutzungsverzicht im Naturschutzgebiet Granitz (BRASOR-001). Zuständige Behörde ist das Biosphärenreservat Südost-Rügen. Das Ökokonto ist im Jahr 2017 realisiert worden und seit 2018 genehmigt.

Die Vorhabenträger haben mit dem Eigentümer des Ökokontos eine vertragliche Vereinbarung zur Ablösung der erforderlichen Flächenäquivalente vorgenommen und werden vor Prüfung der Planreife nach § 33 BauGB die Kosten für die Ablösung auf ein gemeindeeigenes Konto hinterlegen.

Die Verpflichtung der Vorhabenträger zur Ablösung der Ökopunkte wurde in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen sowie im Städtebaulichen Vertrag festgelegt. Im Städtebaulichen Vertrag wird weiterhin aufgenommen, dass der hinterlegte Geldbetrag zu erhöhen ist, wenn das Ökokonto aufgrund zeitlicher Verzögerung der Planungen nicht mehr zur Verfügung steht und auf ein anderes Ökokonto zugegriffen werden muss.

Die Verpflichtung der Vorhabenträger zur Ablösung der Ökopunkte aus dem Ökokonto wurde im Bebauungsplan klarstellend zusätzlich im Text (Teil B) unter „Nachrichtliche Hinweise" wie folgt ausgewiesen:

6. *Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135 a bis 135 c BauGB*

(1)
Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind durch die Vorhabenträger zu tragen.

(2)
Für die externe Kompensation von Eingriffen ist eine finanzielle Ablösung von 11.668 KFÄ (Kompensationsflächenäquivalenten) aus dem Ökokonto „Nutzungsverzicht im Wald (NSG Granitz)" (Ökokonto- Registriernummer BRASOR-001) vorzunehmen.
(3)
Die Kosten für die Ablösung der Ökopunkte sind durch die Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss auf einem gemeindeeigenen Konto zu hinterlegen. Der hinterlegte Geldbetrag ist zu erhöhen, wenn das Ökokonto aufgrund zeitlicher Verzögerung der Planung nicht mehr zur Verfügung steht und auf ein anderes Ökokonto zugegriffen werden muss.

Mit der Ablösung der Ökopunkte aus dem Ökokonto kann die vollständige Kompensation der Eingriffe durch die Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 61 der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf 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.

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.

Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf verfügt über eine Gehölzschutzsatzung, 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.

Mit der Umsetzung der Planungen ist der **Verlust eines Einzelbaumes** unvermeidbar. Im Hangbereich zum Baumarkt im östlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Ahorn, der einen Stammumfang von 80 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m aufweist und demzufolge dem gemeindlichen Gehölzschutz unterliegt. Der Baum befindet sich im Nahbereich zur Planstraße. Im Zuge des Ausbaus und der Maßnahmen zur Hangsicherung ist ein dauerhafter Erhalt des Baumes nicht möglich.

Die Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf sieht bei begründeten Baumfällungen folgenden Kompensationsumfang vor:

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

Für den zu fällenden Ahorn sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Ersatz zwei 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 auf den Baugrundstücken je angefangene 300 m² Grundstücksfläche eine Baumpflanzung umzusetzen, so dass in der Gesamtheit ein Nachweis von 25 Baumpflanzungen zu erbringen ist. Unter Berücksichtigung der beiden Ersatzbäume als Ersatz für die Baumfällung können 23 Baumpflanzungen als Ausgleichsmaßnahme bilanziert werden.

Der Ersatz für die Fällung des gemeindlich geschützten Ahorn-Baumes kann somit auf den Wohngrundstücken innerhalb des Bebauungsplangebietes nachgewiesen werden.

Die Bäume sind in den Pflanzqualitäten Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Zur Sicherung der Ersatzpflanzungen wurden im Text (Teil B) unter I. folgende Festsetzungen getroffen:

9. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) 25 a BauGB)

(2)

Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Baum gemäß der folgenden Artenauswahl in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 16 – 18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen. Insgesamt sind im Wohngebiet mindestens 25 Bäume zu pflanzen.

(3)

Die Baumscheibe soll eine unversiegelte, luft- und wasserdurchlässige Fläche von mindestens 12 m² aufweisen. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben vom Bund deutscher Baumschulen, entsprechen.

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

An der westlichen Grenze des Plangebietes befinden sich auf den angrenzenden Grundstücken Platanen, die mit den Kronen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hineinreichen. Es handelt sich hierbei um Jungbäume. Von den in der Vermessung aufgenommenen Bäumen sind nur noch drei Bäume im Bestand. Im Zuge der Umsetzung der Wohnbebauungen auf den Grundstücken des Bebauungsplangebietes sind Schädigungen der Bäume, insbesondere in den Kronen, auszuschließen.