

# **BEGRÜNDUNG der Gemeinde Ostseebad Binz**

über die Aufstellung  
des Bebauungsplanes Nr. 17

---

## **Anlage 1 Eingriffs-/Ausgleichsregelung gem. § 15 LNatSchG M-V**

---

Stand: 16. Dezember 2004

Bearbeitung:

Bürogemeinschaft Bruns / Ober

Dipl. - Ing. Matthias Ober  
Landschaftsarchitekt BDLA

H. - Litzendorf - Strasse 21  
23942 Dassow  
Tel. 03 88 26 - 8 65 90

## **A    AUSGANGSDATEN**

Die Gemeinde Binz beabsichtigt, das derzeitige Areal der Schule in Prora zu Wohnbauland zu entwickeln. Diese Absicht wurde bereits mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 13 „Wohnen in Prora“ verfolgt. Da der B-Plan Nr. 13 aufgrund der bisher noch nicht erfolgten Bekanntmachung noch nicht rechtskräftig ist, hat die Gemeinde Binz sich dazu entschlossen, das Areal der Schule in Prora aus dem Geltungsbereich des B-Planes Nr. 13 herauszunehmen und über ein eigenständiges Bebauungsplanverfahren für die weitere Entwicklung vorzubereiten.

Für die nachfolgende Eingriffs-/Ausgleichsregelung für den B-Plan Nr. 17 wird daher davon ausgegangen, dass die bereits für das Bauleitplanverfahren für den B-Plan Nr. 13 erzielten Abstimmungsergebnisse mit den Trägern öffentlicher Belange sowie die flächendeckend ausgeführte Biotoptypenkartierung weiterhin Grundlage für das für diesen Bereich durchzuführende Planverfahren sind, da sich die Grundzüge der Planung nicht verändern.

### **1    Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabensbestandteile**

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach §8 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i. V. m. §14 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz der Natur und Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz - LNatG M-V -) Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen sowie von Gewässern aller Art, welche die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können

Nach §8 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Der Eingriff ist zu untersagen, wenn unvermeidbare Beeinträchtigungen nicht im erforderlichen Maße ausgleichbar sind und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft im Range vorgehen (§8 Abs. 3 BNatSchG).

Bei nicht ausgleichbaren aber vorrangigen Eingriffen hat der Verursacher eines Eingriffs nach §15 Abs. 5 und 6 LNatG M-V die beeinträchtigten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes an anderer Stelle im betroffenen Raum wiederherzustellen oder möglichst ähnlich und gleichwertig zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)

Mit dem Bauleitplanverfahren wird die Aufgabe der bisherigen Nutzung des Schulstandortes in Prora und die Entwicklung von Wohnbauland vorbereitet. Dazu soll zunächst die Schule mit ihren Nebengebäuden, Verkehrsflächen und Freianlagen abgerissen werden. Die Entwicklung der Wohnbauflächen geht über die bisherige Flächeninanspruchnahme durch die Schulnutzung hinaus und bedingt neben zusätzlichen Flächenversiegelungen auch einen Eingriff in den Waldbestand zur Freimachung der Bauflächen. Darüber hinaus ist zur Erzielung des gesetzlichen Abstandes zum angrenzend verbleibenden Waldbestand die Umwandlung von Wald in private Grünfläche erforderlich, die ebenfalls einen Verlust von Waldflächen im Sinne des Waldgesetzes bedingt und daher als Eingriff in den Waldbestand zu bewerten und dementsprechend zu ersetzen ist (vgl. Begründung zum Bebauungsplan).

## **2 Eingriffsvermeidung**

Vorhandene Baum- und Waldbestände sind während der Bautätigkeiten entsprechend der DIN 18920 zu schützen. Dadurch kann eine Zerstörung bzw. nachhaltige Beeinträchtigung der Vitalität der Bäume vermieden und ihr Fortbestand gesichert werden.

Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtungen (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten ist. Für den Fall der Errichtung von temporären Baustraßen sind diese möglichst in teilversiegelter Bauweise herzustellen. Nach dem Rückbau der Baustelleneinrichtungen sind die dafür in Anspruch genommenen Flächen fachgerecht in ihren ursprünglichen Zustand wieder herzustellen (z. B. durch Bodenlockerung).

Zum Schutz des Bodens hat im Rahmen der Bauausführung eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i.V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen.

Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart als solche sowie die grundsätzliche Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um damit das

Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder diese wieder herzustellen.

Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Sofern hinsichtlich des zur Auffüllung vorgesehenen Bodenmaterials nicht auszuschließen ist, dass die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung (gem. §9 Abs.1 BBodSchV) besteht, ist das Material vor der Verfüllung entsprechend des LAGA Merkblattes 20 auf seinen Schadstoffgehalt zu untersuchen.

Insgesamt sind die DIN 19731 und die DIN 18915 anzuwenden.

### **3 Eingriffsminimierung**

Die Auswirkungen der Eingriffe lassen sich durch verschiedene Maßnahmen minimieren, ohne dass dadurch die verbleibende Eingriffserheblichkeit ausgeglichen werden kann. Folgende grünordnerische Festsetzung dient der Eingriffsminimierung:

#### **Regenwasserversickerung**

Auf den als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Grundstücksflächen ist gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Versickerung des Regenwassers sicherzustellen. Das Regenwasser ist über private Versickerungsschächte und/oder Rigolen bzw. Versickerungsmulden auf den Grundstücken zu versickern.

Alle ausgewiesenen öffentlichen Parkplatzflächen, die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sowie die privaten Stellplatzflächen sind gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wasserdurchlässig zu befestigen. Dafür können Schotterrasen, Rasengittersteine und/oder Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken und ein großporiges- bzw. offenfugiges Pflaster verwendet werden.

#### **4 Abgrenzung der Wirkzonen**

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises (UNB) wird im Hinblick auf die direkt im Plangebiet sowie im Umfeld des Geltungsbereiches bereits vorhandenen bzw. zulässigen Nutzungen und die daraus bedingten Störungen (Schulkomplex mit Schulhof, Wohnbebauung, Straßenverkehr, Parkplätze, touristische Nutzungen, ... ) für die Beurteilung des geplanten Eingriffs auf die Betrachtung weiterer Wirkzonen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes verzichtet. Es wird hier aufgrund der verschiedenen Vorbelastungen davon ausgegangen, dass von den Ausweisungen des B-Planes keine zusätzlichen mittelbare eingriffsrelevante Auswirkungen ausgehen.

#### **Vorkommen spezieller störungsempfindlicher Arten**

Ein Vorkommen von störungsempfindlichen Arten ist für den Bereich des B-Planes nicht bekannt.

#### **5 Ermittlung des Störungsgrades des betroffenen Landschaftsraumes (Freiraum-Beeinträchtigungsgrad)**

Mit der Ausweisung des B-Planes erfolgt im Wesentlichen die Überplanung bereits vorhandener Nutzungen durch den Schulkomplex. Darüber hinaus befindet sich das B-Plangebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zu vorhandener Bebauung, Straßen und Parkplätzen. Der Abstand zwischen den zusätzlich geplanten Eingriffen und den vorhandenen Störquellen beträgt überall weniger als 50 Meter und liegt teilweise deutlich darunter.

Zur weiteren Ermittlung des Freiraum-Beeinträchtigungsgrades wird der Störungsgrad dementsprechend mit **1** angesetzt.

## B EINGRIFFSBEWERTUNG UND ERMITTLUNG DES KOMPENSATIONSBEDARFS

### 1 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

Gegenstand der vorliegenden Eingriffsbewertung ist der gesamte Geltungsbereich des B-Planes. Der zu betrachtende Geltungsbereich hat eine Größe von insgesamt 22.800m<sup>2</sup>. Die Eingriffsflächen ergeben sich dementsprechend aus den differenzierten Flächenausweisungen/Festsetzungen des B-Planes:

**Tabelle Eingriffsflächen**

Eingriffsbestandteile (Ausweisungen des Bebauungsplanes)		Fläche		Art des Eingriffs
1. 1.1	Allgemeines Wohngebiet WA 1, 9.390 m <sup>2</sup> WA 1 mit einer GRZ von 0,4	3756,00	m <sup>2</sup>	Vollversiegelung (Totalverlust)
1.2	WA 1, zul. 50% Überschreitung lt. BauNVO	1878,00	m <sup>2</sup>	Teilversiegelung (Teilverlust)
1.3	WA 1, 40% unversiegelte Gartenanteile	3756,00	m <sup>2</sup>	Eingriffsneutral, da Gartennutzung ohne Versiegelung
2.	Verkehrsflächen	3070,00	m <sup>2</sup>	z.T. Vollversiegelung (Totalverlust)
3.	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	2360,00	m <sup>2</sup>	z.T. Vollversiegelung (Totalverlust)
4.	Grünflächen	1390,00	m <sup>2</sup>	Eingriffsneutral, da im Bestand unverändert
5.	Grünflächen aus Waldumwandlung	6590,00	m <sup>2</sup>	Waldumwandlung in Grünfläche (Teilverlust)
<b>Eingriffsfläche insgesamt:</b>		<b>22800,00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
		<b>entspricht:</b>	<b>2,28</b>	<b>ha</b>

### **1.1 Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)**

Für den Geltungsbereich des B-Planes wurden die in folgender Tabelle aufgeführten Biotoptypen durch eine örtliche Bestandsaufnahme der Biotop- und Nutzungstypen aufgenommen und im anliegenden Plan „Bestandsaufnahme; Biotoptypen- und Nutzungskartierung“ dargestellt.

In der Tabelle werden auf der Grundlage des Biotoptypenkataloges des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur späteren BiotopwertEinstufung neben dem Biotoptyp-Code und dem Biotoptyp die Wertkriterien „Regenerationsfähigkeit“ sowie die regionale Einstufung der „Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland“ angegeben, von denen jeweils der höhere Wert in das weitere Berechnungsverfahren für die Ermittlung der Kompensationsfaktoren eingeht.

Darüber hinaus wird in der Tabelle für jeden Biotoptyp der Status entsprechend der Naturschutzgesetzgebung angegeben.

### **Kurzbeschreibung der Biotoptypen mit Werteinstufung**

Im Rahmen des Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr.13 „Wohnen in Prora“ erfolgte bereits eine differenzierte Aufnahme und Beschreibung der vorhandenen Biotoptypen. Im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 17 kommen lediglich 2 Biotoptypen vor, die nach dem Biotoptypenkatalog Mecklenburg Vorpommern eine Bewertung der Regenerationsfähigkeit oder des „Gefährdungsgrades“ nach der „Roten Liste der Biotoptypen der BRD“ zugewiesen bekommen und/oder einem besonderen Schutzstatus unterliegen.

#### **Biotoptyp 1.6.1 Stieleichen-Mischwald bodensaurer Standorte**

Der Bestand grenzt an die der Poststraße und die Schule an. Die bestandsbildenden Arten sind Stieleiche, Birke, Rotbuche und Waldkiefer mit Blaubeere und Geißblatt in der Strauchschicht. Stellenweise ist die Waldkiefer dominant.

Diese im Geltungsbereich der B-Pläne Nr. 13 und 17 vorkommenden Eichenmischwaldbestände sind grundsätzlich zunächst durch die Naturnähe (keine Forstwirtschaft, kaum Einflüsse durch intensive Landwirtschaft, geringe Erschließung), die geologische Entstehung (Dünen), die Vernetzung mit Küstenbiotopen und als Lebensraum für eine artenreiche, spezialisierte Fauna von höchstem Wert. Eichenmischwälder sind insgesamt in der Kulturlandschaft selten geworden und in den vorkommenden Ausprägungen selten.

Im direkten Umfeld der Schule wurden die Waldbereiche jedoch z.T. intensiv als Schulhof genutzt und sind daher in ihrer Ausprägung stark verändert und beeinträchtigt. Darüber hinaus wirken weitere direkte und indirekte Beeinträchtigungen von den angrenzenden Verkehrsflächen (Lärm, Spaziergänger, Hunde, spielende Kinder, ... ) ein. In Abstimmung mit der UNB wird daher trotz einer Einstufung als Wertbiotop mit einer Wertstufe von 4 in der Tabelle „Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)“ zur Ermittlung des erforderlichen Kompensationsflächenäquivalents statt des nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung dafür anzusetzenden Faktors von mindestens 8 nur ein Faktor von 4 angesetzt, um für diesen besonderen Einzelfall der besonderen Standortssituation gerecht zu werden.

#### **Biotoptyp 13.1.1 Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten**

Der Bestand besteht vorwiegend aus Stieleichen und Kiefern, zum Teil in Solitärstellung.

In der Krautschicht ist Reitgras und Waldkiefernanflug bestandsbildend.

**Tabelle Kartierung Biotoptypen**

Biotoptyp Code		Biotoptyp	Regenerationsfähigkeit	Rote Liste Biotoptypen BRD	Status
1.	1.6.1	Stieleichen-Mischwald bodensaurer Standorte	4	2	BWB
2.	13.1.1	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	1 - 2	-	-
3.	13.2.1	Ziergebüsch aus heimischen Gehölzarten	-	-	-
4.	13.2.2	Ziergebüsch aus nicht heimischen Gehölzarten	-	-	-
5.	13.3.2	artenarmer Zierrasen	-	-	-
6.	13.8.4	Ziergarten	-	-	-
7.	13.10.2	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	-	1 - 2	-
8.	14.3.2	Öffentlich genutzte Großformbauten	-	-	-
9.	14.7.2	versiegelter Fuß- und Radweg, Platzflächen	-	-	-
10.	14.7.5	Straße	-	-	-
11.	14.7.8	Parkplatz / versiegelte Fläche	-	-	-

Mit den Ausweisungen des B-Planes von zusätzlichen Bauflächen sind Flächenversiegelungen verbunden, die Biotopbeseitigungen als Totalverlust zur Folge haben. In der folgenden Tabelle wird aufgrund einer vorgenommenen Überlagerung der verschiedenen Flächenausweisungen des B-Planes mit den kartierten Biotoptypen jedes Biotop differenziert in seiner Betroffenheit durch einen Totalverlust dargestellt und das jeweils zur Kompensation des Eingriffs erforderliche Flächenäquivalent ermittelt.

Nicht weiter berücksichtigt und dargestellt werden die vom Eingriff betroffenen Bäume außerhalb des Waldbestandes (Biotoptyp 1.6.1), da deren Ersatz im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gesondert nach der Baumschutzsatzung der Gemeinde Binz erfolgt.

**Tabelle Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)**

Nr.	Biotoptyp Code	Biotoptyp	Flächenverlust in m <sup>2</sup> (A)	Wertstufe	Eingriffsfläche (A) x (Kompensationserfordernis (Ke) + Zuschlag Versiegelung (ZV) = 0,5 bzw. (TV) = 0,2) x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigung (Kf)					Flächenäquivalent für Kompensation (m <sup>2</sup> )
					A	Ke	ZV	TV	Kf	
1	1.6.1	Stieleichen-Mischwald bodensaurer Standorte	3560	4						
<b>BV</b>	<b>Bewertung im Hinblick auf den eigentlichen Biotopverlust Stieleichen-Mischwald</b>									
1.1		für WA 1, GRZ 0,4		4	1.279	4	0,50		0,75	4317
1.2		für überbaubare Fläche +50% (wasserdurchlässig)		4	640	4		0,20	0,75	2016
1.3		für verbleibende und nicht überbaubare Gartenflächen		4	1.278	4,0			0,75	3834
1.4		für Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung (wasserdurchlässig)		4	363	4		0,20	0,75	1143
1.5		für Waldumwandlung in Private Grünfläche		4	6152	0,0			0,75	0
1.6		für wassergebundenen Wege (150m, 2,5m breit), Aufenthaltsmöglichkeiten und Kleinspielelementen unter Erhalt des Baumbestandes		4	500	4		0,20	0,75	1575
1.7		für ehemaligen Wald als private Grünfläche (Bestand)		4	5.652	0,0			0,75	0

Nr.	Biotoptyp Code	Biotoptyp	Flächenverlust in m <sup>2</sup>  (A)	Wertstufe	Eingriffsfläche (A) x (Kompensationserfordernis (Ke) + Zuschlag Versiegelung (ZV) = 0,5 bzw. (TV) = 0,2) x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigung (Kf)					Flächenäquivalent für Kompensation  (m <sup>2</sup> )
					A	Ke	ZV	TV	Kf	
1	1.6.1	Stieleichen-Mischwald bodensaurer Standorte	3560	4						
<b>VER</b>		<b>Bewertung im Hinblick auf die Bodenversiegelung im Biotoptyp Stieleichen-Mischwald</b>								
1.1		für WA 1, GRZ 0,4		4	1.279	1	0,50		0,75	1439
1.2		für überbaubare Fläche +50% (wasserdurchlässig)		4	640	1		0,20	0,75	576
1.3		für verbleibende und nicht überbaubare Gartenflächen		4	1.278	0,0			0,75	0
1.4		für Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung (wasserdurchlässig)		4	363	1		0,20	0,75	327
1.5		für Waldumwandlung in Private Grünfläche		4	6152	0,0			0,75	0
1.6		für wassergebundenen Wege (150m, 2,5m breit), Aufenthaltsmöglichkeiten und Kleinspielelementen unter Erhalt des Baumbestandes		4	500	1		0,20	0,75	450
1.7		für ehemaligen Wald als private Grünfläche (Bestand)		4	5.652	0,0			0,75	0

**Hinweis:**

In vorstehendem Tabellenabschnitt wird ergänzend zu vorausgegangener Tabellendarstellung des Totalverlustes für den Biotoptyp 1.6.1 Stieleichen-Mischwald bodensaurer Standorte der hier erfolgende Eingriff durch die Bodenversiegelung ermittelt, da dieser neben dem Ersatz des Waldbiotops über einen entsprechenden Waldersatz gesondert auszugleichen ist.

Nr.	Biotoptyp Code	Biotoptyp	Flächenverlust in m <sup>2</sup> (A)	Wertstufe	Eingriffsfläche (A) x (Kompensationserfordernis (Ke) + Zuschlag Versiegelung (ZV) = 0,5 bzw. (TV) = 0,2) x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigung (Kf)					Flächenäquivalent für Kompensation (m <sup>2</sup> )
					A	Ke	ZV	TV	Kf	
<b>2</b>	<b>13.1.1</b>	<b>Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten</b>	<b>642</b>	<b>1 - 2</b>						
2.1		für WA 1, GRZ 0,4		1 - 2	190	1,0	0,50		0,75	214
2.2		für überbaubare Fläche +50% (wasserdurchlässig)		1 - 2	95	1,0		0,20	0,75	86
2.3		für verbleibende und nicht überbaubare Gartenflächen		1 - 2	189	1,0			0,75	142
2.4		für Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung (wasserdurchlässig)		1 - 2	168	1,0		0,20	0,75	151
<b>3</b>	<b>13.2.1</b>	<b>Ziergebüsch aus heimischen Gehölzarten</b>	<b>623</b>	<b>-</b>						
3.1		für WA 1, GRZ 0,4		-	249	0,5	0,50		0,75	187
3.2		für überbaubare Fläche +50% (wasserdurchlässig)		-	125	0,5		0,20	0,75	66
3.3		für verbleibende und nicht überbaubare Gartenflächen		-	249	0,1			0,75	19
<b>4</b>	<b>13.2.2</b>	<b>Ziergebüsch aus nicht heimischen Gehölzarten</b>	<b>262</b>	<b>-</b>						
4.1		für WA 1, GRZ 0,4		-	88	0,3	0,50		0,75	53
4.2		für überbaubare Fläche +50% (wasserdurchlässig)		-	44	0,3		0,20	0,75	17
4.3		für verbleibende und nicht überbaubare Gartenflächen		-	88	0,1			0,75	7
4.4		für Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung (wasserdurchlässig)		-	42	0,3		0,20	0,75	16

Nr.	Biotoptyp Code	Biotoptyp	Flächenverlust in m <sup>2</sup> (A)	Wertstufe	Eingriffsfläche (A) x (Kompensationserfordernis (Ke) + Zuschlag Versiegelung (ZV) = 0,5 bzw. (TV) = 0,2) x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigung (Kf)					Flächenäquivalent für Kompensation (m <sup>2</sup> )
					A	Ke	ZV	TV	Kf	
<b>5</b>	<b>13.3.2</b>	<b>artenarmer Zierrasen</b>	<b>2070</b>	-						
5.1		für WA 1, GRZ 0,4		-	348	0,3	0,50		0,75	209
5.2		für überbaubare Fläche +50% (wasserdurchlässig)		-	174	0,3		0,20	0,75	65
5.3		für verbleibende und nicht überbaubare Gartenflächen		-	348	0,0			0,75	0
5.4		für Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung (wasserdurchlässig)		-	49	0,3		0,20	0,75	18
5.5		für Grünfläche		-	118	0,0			0,75	0
5.6		Bestand, unverändert		-	1.033	0,0			0,75	0
<b>6</b>	<b>13.8.4</b>	<b>Ziergarten</b>	<b>384</b>	-						
6.1		für WA 1, GRZ 0,4		-	154	0,3	0,50		0,75	92
6.2		für überbaubare Fläche +50% (wasserdurchlässig)		-	77	0,3		0,20	0,75	29
6.3		für verbleibende und nicht überbaubare Gartenflächen		-	153	0,1			0,75	11

Nr.	Biotoptyp Code	Biotoptyp	Flächenverlust in m <sup>2</sup> (A)	Wertstufe	Eingriffsfläche (A) x (Kompensationserfordernis (Ke) + Zuschlag Versiegelung (ZV) = 0,5 bzw. (TV) = 0,2) x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigung (Kf)					Flächenäquivalent für Kompensation (m <sup>2</sup> )
					A	Ke	ZV	TV	Kf	
<b>7</b>	<b>13.10.2</b>	<b>Sonstige Grünanlage ohne Altbäume</b>	<b>441</b>	<b>1 - 2</b>						
7.1		für WA 1, GRZ 0,4		1 - 2	136	0,5	0,50		0,75	102
7.2		für überbaubare Fläche +50% (wasserdurchlässig)		1 - 2	68	0,5		0,20	0,75	36
7.3		für verbleibende und nicht überbaubare Gartenflächen		1 - 2	135	0,5			0,75	51
7.4		für Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung (wasserdurchlässig)		1 - 2	102	0,5		0,20	0,75	54
<b>8</b>	<b>14.3.2</b>	<b>Öffentlich genutzte Großformbauten</b>	<b>1922</b>	<b>-</b>						
8.1		für wieder versiegelte Wohnbau- und Verkehrsflächen		-	1.874	0,0			0,75	0
8.2		für Grünflächen		-	48	0,0			0,75	0
<b>9</b>	<b>14.7.2</b>	<b>versiegelter Fuß- und Radweg, Platzflächen</b>	<b>2569</b>	<b>-</b>						
9.1		für wieder versiegelte Wohnbau- und Verkehrsflächen		-	661	0,0			0,75	0
9.2		Bestand, unverändert		-	1.680	0,0			0,75	0
9.3		für Grünflächen		-	228	0,0			0,75	0
<b>10</b>	<b>14.7.5</b>	<b>Straße</b>	<b>2052</b>	<b>-</b>						
10.1		Bestand, unverändert		-	2.052	0,0			0,75	0

Nr.	Biotoptyp Code	Biotoptyp	Flächenverlust in m <sup>2</sup> (A)	Wertstufe	Eingriffsfläche (A) x (Kompensationserfordernis (Ke) + Zuschlag Versiegelung (ZV) = 0,5 bzw. (TV) = 0,2) x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigung (Kf)  A x (Ke + ZV/TV) x Kf					Flächenäquivalent für Kompensation (m <sup>2</sup> )
					A	Ke	ZV	TV	Kf	
11	14.7.8	Parkplatz / versiegelte Fläche	2123	-						
11.1		für wieder versiegelte Wohnbau- und Verkehrsflächen		-	661	0,0			0,75	0
11.2		Bestand, unverändert		-	1.462	0,0			0,75	0
<b>Summe Gesamtfläche in m<sup>2</sup>:</b>			<b>22.800</b>		<b>22.800</b>					
<b>Zwischensumme Kompensationsflächenäquivalent für Totalverlust in m<sup>2</sup>:</b>									<b>17.302</b>	
<b>abzügl. Kompensationsflächenäquivalent für den Biotoptyp 1.6.1 BV (Ausgleich erfolgt durch Waldersatz!) in m<sup>2</sup>:</b>									<b>12.885</b>	
<b>Gesamtsumme Kompensationsflächenäquivalent für Totalverlust in m<sup>2</sup>:</b>									<b>4.417</b>	

### 1.2 Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Aufgrund der Bestandsituation mit den bereits vorhandenen Beeinträchtigungen (vgl. Punkt A 3) wird in diesem Fall davon ausgegangen, dass neben den direkt durch Totalverlust betroffenen Biotoptypen keine Biotoptypenbeseitigung durch Funktionsverlust gegeben ist.

### 1.3 Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkungen)

In Abstimmung mit der UNB liegen Biotopbeeinträchtigungen durch mittelbare Eingriffswirkungen in diesem Fall nicht vor, sodass auf die Beurteilung verschiedener Wirkzonen verzichtet werden kann (vgl. Pkt. A 2).

## **2 Berücksichtigung von qualifizierten (landschaftlichen) Freiräumen**

Qualifizierte landschaftliche Freiräume mit überdurchschnittlichem Natürlichkeitsgrad und der Wertstufe 3 bzw. Freiräume mit der Wertstufe 4 sind weder innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes noch in seiner unmittelbaren Umgebung vorhanden und somit durch die Ausweisungen des B-Planes weder direkt noch mittelbar betroffen.

## **3 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen**

In Abstimmung mit der UNB kann davon ausgegangen werden, dass faunistische Sonderfunktionen durch die Ausweisungen des B-Planes nicht betroffen sind.

## **4 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen**

In Abstimmung mit der UNB kann davon ausgegangen werden, dass abiotische Sonderfunktionen durch die Ausweisungen des B-Planes nicht betroffen sind.

## **5 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes**

In Abstimmung mit der UNB kann davon ausgegangen werden, dass Sonderfunktionen des Landschaftsbildes insbesondere im Hinblick auf die durch den im Geltungsbereich bisher schon vorhandenen Gebäude- und Verkehrsflächenbestand bereits erfolgte Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie durch die weiterhin gegebene „Lage im Wald“ durch die Ausweisungen des B-Planes nicht zusätzlich betroffen werden.

## **6 Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs**

Mit nachfolgender Tabelle wird der mit den zuvor im einzelnen dargestellten Analysepunkten ermittelte Kompensationsflächenbedarf zusammenfassend dargestellt und im Gesamtergebnis berechnet.

Dabei wird in diesem Fall für die Eingriffe in den Waldbestand des Biotoptyps 1.6.1 (Stieleichen-Mischwald bodensaurer Standorte) berücksichtigt, dass für den Eingriff in den Waldbestand generell ein gesonderter Waldersatz zu erbringen ist und in diesem Zusammenhang auch die Kompensation des Eingriffs in den Biotoptyp als erbracht

betrachtet wird. Die ermittelten Kompensationsflächenäquivalente für den Biotoptyp 1.6.1 werden daher bei der Ermittlung des insgesamt erforderlichen Kompensationsflächenäquivalents zum Abzug gebracht.

### Tabelle Kompensationsflächenbedarf

<b>Ermittelte Flächenäquivalente für den Kompensationsbedarf (KFÄ):</b>	
für den Totalverlust:	4.417
für den Funktionsverlust:	0
für die Wirkzone I:	0
für die Wirkzone II:	0
für die Berücksichtigung von Sonderfunktionen:	0
<b>Gesamtsumme Kompensationsbedarf in m<sup>2</sup> (KFÄ):</b>	<b>4.417</b>

### Erforderlicher Waldersatz

Neben dem nach vorstehender Tabelle zu leistenden Kompensationsumfang ist außerdem ein gesonderter Ersatz für die Eingriffe in den Waldbestand zu erbringen. Nach den bisherigen Abstimmungen mit der Forstbehörde ist der für die Freimachung der Bauflächen zu rodende Wald mit dem Faktor 2 und die zur Erzielung der Waldabstände in private Grünfläche umzuwandelnde Waldfläche mit dem Faktor 1 zu ersetzen.

Daraus ergibt sich nach den Festsetzungen des B-Planes für die Eingriffe in den Waldbestand folgender Ersatzumfang:

Waldrodung für Bauflächen:	3.560 m <sup>2</sup> x 2 =	7.120 m <sup>2</sup> Waldersatz
<u>Waldumwandlung für Waldabstand:</u>	<u>6.152 m<sup>2</sup> x 1 =</u>	<u>6.152 m<sup>2</sup> Waldersatz</u>
<b>insgesamt zu leisten:</b>	<b>(1,33 ha)</b>	<b>13.272 m<sup>2</sup> Waldersatz</b>

## **C GEPLANTE MASSNAHMEN FÜR DIE KOMPENSATION**

### **1 Kompensationsmaßnahmen**

Nach §15 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatG M-V) sind unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt zu minimieren und zeitnah derart auszugleichen, dass nach dem Eingriff keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt bzw. neu gestaltet ist.

In diesem Sinne sind durch den Eingriffsverursacher die im folgenden beschriebenen Kompensationsmaßnahmen durchzuführen.

Tabelle Kompensationsmaßnahmen

Landschaftspflegerische Ersatzmaßnahme (Lage/Standort/Nutzung)	<u>Eigentümer</u> Flurkataster	(Teil)Fläche für Ersatz  (A)	(Biotopwertstufe) Kompensationswertzahl  (Kw)	Leistungsfaktor  (Lf)	Kompensations- flächenäquivalent in m <sup>2</sup>  (A x KW x Lf)
<p style="text-align: center;"><b>M 1</b></p> <p><b>Laubbaumpflanzungen nach Festsetzungen des B-Plans</b></p> <p>(24 Bäume)</p> <p><b>Pflanzqualitäten:</b> H., 3 x v., Stu 16-18 cm, mB</p> <p><b>Zeitpunkt der Maßnahmenumsetzung:</b> spätestens 1 Jahr nach Abschluß des Vorhabens</p>	<p><b>Gemeinde Binz</b></p> <p>Gemarkung: Binz Flur: Flurstück:</p>	<p>600,00 (24x25m<sup>2</sup>)</p>	<p>(2) 2,5</p>	<p>1,00</p>	<p><b>1.500,00</b></p>

Landschaftspflegerische Ersatzmaßnahme (Lage/Standort/Nutzung)	<u>Eigentümer</u> Flurkataster	(Teil)Fläche für Ersatz (A)	(Biotopwertstufe) Kompensationswertzahl (Kw)	Leistungsfaktor (Lf)	Kompensationsflächenäquivalent in m <sup>2</sup> (A x KW x Lf)
<p style="text-align: center;"><b>M 2</b></p> <p><b>Gehölzsaum für Waldrand in der privaten Grünfläche P1</b></p> <p>Zur Entwicklung eines Gehölzsaumes zum angrenzenden Waldbestand sind von der Gesamtfläche mit 6.152m<sup>2</sup> sind ca. 1/3 der Fläche mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen</p> <p><b>Pflanzqualitäten:</b> verpflanzte Sträucher; Höhe 80 bis 100 cm leichte Heister; Höhe 150 bis 175 cm</p> <p><b>Zeitpunkt der Maßnahmenumsetzung:</b> spätestens 1 Jahr nach Abschluß des Vorhabens</p>	<p style="text-align: center;">Gemeinde Binz</p> <hr/> <p>Gemarkung: Binz Flur: Flurstück:</p>	2.050,00	(2) 2,5	0,35	1.793,75
<p><b>Summe des Kompensationsflächenäquivalents für die Maßnahmen M1 und M2 in m<sup>2</sup> (KFÄ):</b></p>					3.293,75

Darüber hinaus ist zum Ausgleich der Eingriffe in den Waldbestand der unter Abschnitt B, Punkt 6 –Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs- dargestellte Waldersatz zu leisten.

## 2 Bilanzierung

Mit nachfolgender Tabelle werden das zur Kompensation der Eingriffe erforderliche Flächenäquivalent dem mit den entwickelten Kompensationsmaßnahmen zu erzielenden Flächenäquivalent gegenübergestellt und bilanziert.

**Tabelle Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

<b>Gesamtsumme Kompensationsbedarf in m<sup>2</sup> (KFÄ):</b>	<b>4.417</b>
<b>abzügl. Summe des Kompensationsflächenäquivalents für die Maßnahmen M1 und M2 in m<sup>2</sup> (KFÄ):</b>	<b>3.294</b>
<b>Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit der Umsetzung der Maßnahmen M1 und M2 im Plangebiet in m<sup>2</sup> Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ):</b>	<b>1.123 (Defizit)</b>
<b>abzügl. Ausgleich des Kompensationsdefizits durch Zuordnung auf die Kompensationsfläche „Fahrenberg“ Binz</b>	<b>1.123</b>
<b>Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung in m<sup>2</sup> Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ):</b>	<b>(vollständig 0 ausgeglichen)</b>

Mit vorstehender Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird dokumentiert, dass mit der Umsetzung der beschriebenen Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sowie mit der Zuordnung des danach verbleibenden Kompensationsdefizits auf die gemeindliche Kompensationsfläche „Fahrenberg“ Binz das erforderliche Kompensationsflächenäquivalent erreicht wird. Die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft können insgesamt vollständig ausgeglichen und somit als zulässig betrachtet werden.

## **D BEMERKUNGEN / ERLÄUTERUNGEN / ZUSAMMENFASSUNG**

### **1 Umsetzung und Sicherung der Maßnahmen**

Die Gemeinde Binz sichert die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen M1 und M2 sowie des Waldersatzes durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabensträger ab, der die Gemeinde von allen dabei entstehenden Kosten freihält. Für den zugeordneten Anteil an der städtischen Kompensationsmaßnahme „Fahrenberg“ erfolgt zwischen der Gemeinde und dem Vorhabensträger ebenfalls eine Vereinbarung zur anteiligen Kostenübernahme. Die Gemeinde Binz hat außerdem zu gewährleisten, dass sämtliche Kompensationsmaßnahmen durch geeignete Pflegemaßnahmen entwickelt und dauerhaft erhalten werden.

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen hat spätestens ein Jahr nach Realisierung des Vorhabens zu erfolgen. Beginn und Abschluss der Ausführungsarbeiten sind der UNB unaufgefordert mitzuteilen.

## 2 Kostenschätzung

Für die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen M1 und M2 sowie für den Waldersatz außerhalb des Geltungsbereichs sind überschlägig geschätzt folgende Kosten anzusetzen:

### 1 Hochstämme als Solitärbaume im Straßenraum (M1) (H.Stu. 18-20 cm, 3 x v, m.B.)

einschl. Flächenvorbereitung, Bodenverbesserung,  
Baumbindung mit Dreibock, Verdunstungsschutz,  
Mulchung, Düngung, Wässerung,  
Mäusebekämpfung, Erziehungsschnitt  
1 Jahr Fertigstellungspflege und 2 Jahre Entwicklungspflege  
und Baumschutzpoller

22 St. á 450,- EUR 9.900,- EUR

### 2 Auslichtung des Altbaumbestandes (M2)

einschl. Flächenvorbereitung, Bodenverbesserung für  
Einzellochpflanzung, Mulchung, Düngung, Wässerung,  
Wildschutzzaun, Mäusebekämpfung,  
1 Jahr Fertigstellungspflege und 2 Jahre Entwicklungspflege

6.152 m<sup>2</sup> á 3,- EUR 18.456,- EUR

### 3 Gehölzpflanzung zur Waldrandentwicklung (M2)

einschl. Flächenvorbereitung, Bodenverbesserung für  
Einzellochpflanzung, Mulchung, Düngung, Wässerung,  
Wildschutzzaun, Mäusebekämpfung,  
1 Jahr Fertigstellungspflege und 2 Jahre Entwicklungspflege

2050 m<sup>2</sup> á 10,- EUR 20.500,- EUR

### 4 Anlage eines Fuß- und Pflwegeweges durch die private Grünfläche (M2)

durch die Waldumwandlungsfläche

500,00 m<sup>2</sup> á 40,- EUR 20.000,- EUR

### 5 Ausstattung für die private Grünfläche (M2)

mit Bänken und Kleinspielelementen

Pauschal á 10.000,- EUR 10.000,- EUR



