

# **BEGRÜNDUNG der Gemeinde Ostseebad Binz**

über die 2. Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 7/8

---

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

---

Stand: 07. 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**

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/8 beinhaltet einen Teilbereich des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 7/8 der Gemeinde Binz. Das Änderungsgebiet umfasst Teilflächen der Quartiere an der Dünenstraße sowie zwischen Proraer Straße und Strandpromenade (Teile der vorherigen Gebiete 6, 8 und 9) sowie die ursprünglich für den Gemeinbedarf freigehaltene Fläche.

**Bestandteil dieser Eingriffs-/Ausgleichsregelung sind jedoch nur die Gebiete, bei denen im Änderungsbereich 2 durch die geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes das Maß der Nutzung über die Festsetzungen resp. Zulässigkeit des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7/8 einschließlich seines Änderungsbereichs 1 hinausgeht.** Damit berücksichtigt die Gemeinde Binz die geltende Rechtsprechung, wonach auch im Innenbereich Vorhaben und Bebauungspläne der Eingriffsregelung zu unterziehen sind, wenn sie das bisher gültige Maß der vorhandenen und/oder zulässigen Nutzung überschreiten!

**Demnach sind im Änderungsbereich 2 das Gebiet 4a (WA), das Gebiet 7 (Sondergebiet Kurmittelzentrum) und das Gebiet 8 (Sondergebiet Hotel) als eingriffsneutral zu betrachten und daher ausdrücklich nicht Bestandteil dieser Eingriffs-/Ausgleichsregelung !**

### **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 zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/8 werden in den verschiedenen Gebieten nachfolgend aufgeführte Änderungen über Art und Maß der Nutzungen geplant:

<b>Gebiete im Änderungsbereich 2</b>	<b>Art und Umfang der Änderung</b>	<b>Eingriffserheblich mit Ausgleichserfordernis</b>
Gebiet 4a	Änderung von Gemeinbedarfsfläche in Allgemeines Wohngebiet.	<b>NEIN</b>
Gebiet 6a	Änderung von Sondergebiet Fremdenverkehr in Mischgebiet. Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen. Erhöhung der GRZ um 0,20 und der zulässigen Geschosshöhe um ein Geschoss.	<b>JA</b>
Gebiet 7	Ergänzend sind Hotel und/oder Ferienwohnnutzung zulässig.	<b>NEIN</b>
Gebiet 8	Erhöhung der zulässigen Geschosshöhe um ein Geschoss.	<b>NEIN</b>
Gebiet 9	Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen und Erhöhung der GRZ um 0,20	<b>JA</b>

Die Änderungen der Gebiete 4a, 7 und 8 werden als eingriffsneutral bewertet und daher im folgenden nicht weiter berücksichtigt.

## **2 Eingriffsvermeidung**

Vorhandene Baumbestände 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 Festsetzung dient der Eingriffsminimierung:

#### **Stellplätze**

In allen Gebieten sind Stellplätze sowie deren Zufahrten wasserdurchlässig zu befestigen. Zur Verwendung können kommen: Pflastermaterialien mit 30% Fugenanteil, Schotterrasen, Rasengittersteine u.ä.

#### **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 (Wohn- und Hotelbebauung, 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 die Bebauung. 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 sind die Gebiete 6a und 9 des 2. Änderungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7/8 der Gemeinde Binz. Die damit zu betrachtende Fläche ist insgesamt 13.031m<sup>2</sup> groß. Die tatsächlichen Eingriffsflächen ergeben sich aus den differenzierten Flächenausweisungen/Festsetzungen des B-Planes:

**Tabelle Eingriffsflächen**

Eingriffsbestandteile (Ausweisungen des Bebauungsplanes)		Fläche		Art des Eingriffs
1.	<b>Gebiet 6a</b> Mischgebiet MI, 5.345 m <sup>2</sup> mit einer Erhöhung der GRZ um +0,2	1.069,00	m <sup>2</sup>	Vollversiegelung (Totalverlust)
1.1				
1.2		534,50	m <sup>2</sup>	Teilversiegelung (Teilverlust)
1.3		MI, unversiegelte Gartenanteile		Eingriffsneutral, da Gartennutzung ohne Versiegelung
2.	<b>Gebiet 9</b> Sondergebiet Fremdenverkehr 2, 7.686 m <sup>2</sup> mit einer Erhöhung der GRZ um +0,2	1.537,20	m <sup>2</sup>	Vollversiegelung (Totalverlust)
2.1				
2.2		768,60	m <sup>2</sup>	Teilversiegelung (Teilverlust)
2.3		SO 2, unversiegelte Gartenanteile		Eingriffsneutral, da Gartennutzung ohne Versiegelung
<b>Eingriffsfläche insgesamt:</b>		<b>3.909,30</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
		<b>entspricht:</b>	<b>0,39</b>	<b>ha</b>

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

Für den 2. Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7/8 erfolgte in den Gebieten 6a und 9 eine differenzierte Aufnahme und Beschreibung der vorhandenen Biotoptypen, da in diesen beiden Gebieten nach der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/8 das Maß der Nutzung höher als bisher zulässig ist.

Um den Bestandscharakter angemessen zu beschreiben, wurden dabei Grünflächen, der Gebäudebestand, Flächenversiegelungen und Gartenflächen nebst ihren Versiegelungsbereichen aufgenommen. Auf eine alternativ auch denkbare vereinfachend zusammenfassende und großflächige Darstellung von Gebäude- und Gartenflächen als Neubau- bzw. Einzelhausgebiet wurde zugunsten der Wiedergabe des Bestandscharakters verzichtet – allerdings erfolgte im Hinblick auf die jederzeit zulässige Umgestaltung von privaten Garten- und Freiflächen hier auch keine weitere Differenzierung bezüglich der vorhandenen Gestaltungs- und Nutzungsintensität.

Die Darstellung des Baumbestandes erfolgt nur zur Vervollständigung des Bestandsbildes. Die Bäume unterstehen dem Schutz der Baumschutzsatzung der Gemeinde Binz und sind bei erforderlichen Fällungen dementsprechend zu ersetzen.

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 Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/8 kommt lediglich 1 Biotoptyp vor, der 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 13.1.1 Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten**

Im südlichen und südöstlichen Bereich des Gebietes 6a befindet sich eine Gehölzfläche, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7/8 eine Teilfläche einer sich nach Süden fortsetzenden öffentlichen Grünfläche mit folgender Festsetzung ist;

„Auf den noch vorhandenen Dünenfragmenten, die als öffentliche Parkanlage ausgewiesen sind (M2), ist die bestehende Vegetation zu erhalten, zu schützen und der natürlichen Sukzession zu überlassen.“

Die Grünfläche insgesamt stellt sich heute als Relikt einer Dünen dar und ist mit einem lichten Bestand aus vorwiegend Stieleichen sowie vereinzelt Birken und Kiefern bestockt. Die Dünenformation ist offensichtlich bereits vor dem Aufwuchs der Bäume fast vollständig zum Bau von Ferienbungalows abgetragen worden. Mit Ausnahme einiger Fundamentreste sind die Gebäude zwischenzeitlich wieder abgetragen worden. Es besteht eine erhebliche Trittbelastung insbesondere im direkten Umfeld der im Gebiet 6a vorhandenen Gebäude und im Verlauf der verschiedenen Trampelpfade sowie eine starke Nutzung als „Hundetoilette“. Das Einsetzen einer Sukzessionsentwicklung kann auf der Fläche bisher nicht beobachtet werden.

Die Ausweisung als Maßnahmenfläche nach §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB erfolgte durch die Gemeinde seinerzeit in der Annahme, dass diesem Standort als Dünenrelikt noch eine besondere Bedeutung zukommt. Eine Zuordnung von Ausgleichsfunktion erfolgte im Rahmen des Bauleitplanverfahrens jedoch nicht.

Eine detaillierte Anfrage bei der UNB ergab im September 2003 jedoch die eindeutige Aussage, dass dieser Standort nach der Kartierung der geschützten Biotope des Landes Mecklenburg-Vorpommern nicht erfasst und daher als solches auch nicht geschützt ist. Damit steht nach der damaligen Aussage der UNB einer Überplanung der Grünfläche grundsätzlich nichts entgegen.

Die Gemeinde Binz beabsichtigt daher, mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes zunächst eine Teilfläche dieser öffentlichen Grünfläche dem Gebiet 6a zuzuordnen.

Der auf dieser Fläche vorhandene Baumbestand unterliegt dabei in jedem Fall der Baumschutzsatzung der Gemeinde Binz.

**Tabelle Kartierung Biotoptypen**

Biotoptyp Code		Biotoptyp	Regenerationsfähigkeit	Rote Liste Biotoptypen BRD	Status
1.	13.1.1	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	1 – 2	-	-
2.	13.8.4	Ziergarten	-	-	-
3.	14.3.1	Neubaugebiet in Plattenbauweise	-	-	-
4.	14.4.2	Lockeres Einzelhausgebiet	-	-	-
5.	14.7.1	versiegelter Fuß- und Radweg, Grundstückszufahrten	-	-	-
6.	14.7.8	Parkplatz / versiegelte Fläche	-	-	-

Mit den Ausweisungen der 2. Änderung des B-Planes von größeren überbaubaren Grundstücksflächen und einer Erhöhung der zulässigen GRZ sind zusätzliche 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 dabei die ggfs. vom Eingriff betroffenen Bäume, da deren Ersatz im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gesondert nach der Baumschutzsatzung der Gemeinde Binz erfolgt.

Tabelle Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Nr.	Biototyp Code	Biototyp	Flächenverlust in m <sup>2</sup> (A)	Wertstufe	Eingriffsfläche (A) x (Kompensationsanforderung (Ke) + Zuschlag Versiegelung (ZV) = 0,5 bzw. (TV) = 0,2) x Korrekturfaktor Freiraumbereinrächtigung (Kf)					Flächenäquivalent für Kompensation (m <sup>2</sup> )
					A x (Ke + ZV/TV) x Kf					
					A	Ke	ZV	TV	Kf	
<b>1</b>	<b>13.1.1</b>	<b>Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten</b>	<b>803</b>	<b>2</b>						
1.1		für MI, neue GRZ +0,2		2	482	2,0	0,50		0,75	904
1.2		für überbaubare Fläche +50% (wasserdurchlässig)		2	241	2,0		0,20	0,75	398
1.3		für verbleibende und nicht überbaubare Gartenflächen		2	80	0,0			0,75	0
<b>2</b>	<b>13.8.4</b>	<b>Ziergarten</b>	<b>6686</b>	-						
2.1		für MI, neue GRZ +0,2	2737	-	547	0,5	0,50		0,75	410
2.2		für überbaubare Fläche +50% (wasserdurchlässig)		-	274	0,5		0,20	0,75	144
2.4		für SO1, neue GRZ +0,2	3949	-	790	0,5	0,50		0,75	593
2.5		für überbaubare Fläche +50% (wasserdurchlässig)		-	395	0,5		0,20	0,75	207
<b>3</b>	<b>14.3.1</b>	<b>Neubaugebiet in Plattenbauweise</b>	<b>1292</b>	-						
3.1		für MI, neue GRZ +0,2	1292	-	258	0	0,00		0,75	0
3.2		für überbaubare Fläche +50% (wasserdurchlässig)		-	129	0		0	0,75	0
<b>4</b>	<b>14.3.2</b>	<b>Lockerer Einzelhausgebiet</b>	<b>1175</b>	-						
4.1		für SO1, neue GRZ +0,2	1175	-	235	0	0,00		0,75	0
4.2		für überbaubare Fläche +50% (wasserdurchlässig)		-	118	0		0	0,75	0

Nr.	Biotoptyp Code	Biotoptyp	Flächenverlust in m <sup>2</sup>  (A)	Wertstufe	Eingriffsfläche (A) x (Kompensationsanforderung (Ke) + Zuschlag Versiegelung (ZV) = 0,5 bzw. (TV) = 0,2) x Korrekturfaktor Freiraumbelastung (Kf)					Flächenäquivalent für Kompensation  (m <sup>2</sup> )
					A	Ke	ZV	TV	Kf	
<b>5</b>	<b>14.7.2</b>	<b>versiegelter Fuß- und Radweg, Stellplätze, Grundstückszufahrten</b>	<b>1461</b>	<b>-</b>						
5.1		für MI, neue GRZ +0,2	513	-	103	0	0,00		0,75	0
5.2		für überbaubare Fläche +50% (wasserdurchlässig)		-	51	0		0	0,75	0
5.4		für SO1, neue GRZ +0,2	948	-	190	0	0,00		0,75	0
5.5		für überbaubare Fläche +50% (wasserdurchlässig)		-	95	0		0	0,75	0
<b>6</b>	<b>14.7.8</b>	<b>Parkplatz / versiegelte Fläche</b>	<b>1614</b>	<b>-</b>						
6.4		für SO1, neue GRZ -0,2	1614	-	323	-0,1	0,00		0,75	-24
6.5		für überbaubare Fläche +50% (wasserdurchlässig)		-	161	-0,1		0	0,75	-12
Summe Kompensationsflächenäquivalent für MI:										1856
Summe Kompensationsflächenäquivalent für SO1:										764
<b>Gesamtsumme Kompensationsflächenäquivalent für Totalverlust in m<sup>2</sup>:</b>										<b>2.619</b>

**Hinweis:**

In der vorstehenden Tabelle werden zur Ermittlung der Eingriffserheblichkeit nur die mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes zusätzlich zu den bereits rechtskräftigen Ausweisungen resp. zulässigen Nutzungen Eingriffe berücksichtigt. Im Detail bedeutet dies die Erhöhung der zulässigen GRZ von 0,4 auf 0,6, d.h. um +0,2 für die GRZ zuzüglich der 50%igen Überschreitung gem. BauNVO. Die teilweise erfolgende Erhöhung der Geschossigkeit um ein Vollgeschoss wird im Rahmen der Eingriffsregelung im Hinblick auf die im Plangebiet und in der angrenzenden Bebauung vorhandenen vergleichbaren Geschosshöhen nicht berücksichtigt.

## **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 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.

**Tabelle Kompensationsflächenbedarf**

<b>Ermittelte Flächenäquivalente für den Kompensationsbedarf (KFÄ):</b>	
für den Totalverlust:	2.619
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>2.619</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.

Die Gemeinde Binz ordnet das ermittelte Kompensationserfordernis der gemeindlichen Sammelausgleichsfläche „Fahrenberg“ im Umfeld der alten Kläranlage Binz am Schmacher See zu. In diesem Sinne entfällt auf die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/8 der in der vorstehenden Tabelle „Kompensationsflächenbedarf“ ausgewiesene Anteil von 2.619 m<sup>2</sup> Kompensationsflächenäquivalent dieser Kompensationsmaßnahme.

## 2 Bilanzierung

Mit nachfolgender Tabelle werden das zur Kompensation der Eingriffe erforderliche Flächenäquivalent dem mit den entwickelten Kompensationsmaßnahmen zu erzielenden Flächenäquivalent entsprechend dem zugeordneten Flächenanteil der Kompensationsmaßnahme „Fahrenberg“ Binz gegenübergestellt und bilanziert.

**Tabelle Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

<b>Gesamtsumme Kompensationsbedarf in m<sup>2</sup> (KFÄ):</b>	<b>2.619</b>
<b>abzügl. Ausgleich des Kompensationsbedarfs durch Zuordnung auf die Kompensationsfläche „Fahrenberg“ Binz</b>	<b>2.619</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 Zuordnung einer Teilfläche der benannten Sammelausgleichsmaßnahme „Fahrenberg“ das für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/8 der Gemeinde Binz erforderliche Kompensationsflächenäquivalent erreicht wird und das somit mit der Umsetzung der beschriebenen Kompensationsmaßnahmen die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden können.

Die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft können daher als zulässig betrachtet werden.





**BEBAUUNG**

-  Neubau in Plattenbauweise (14.3.1)
-  lockeres Einzelhausgebiet (14.4.2)

**GRÜNLAND DER SIEDLUNGSBEREICHE**

-  Siedlungsgehölz aus heimischen Gehölzarten (13.1.1)
-  Ziergarten (13.8.4)

**SIEDLUNGS-, VERKEHRS- UND INDUSTRIEFLÄCHENEN**

-  Pfad, Rad- und Fußweg (14.7.1)
-  Parkplatz, versiegelte Fläche (14.7.8)

**SONSTIGE DARSTELLUNGEN**

-  Flurstücksnummern
-  Flurstücksgrenzen
-  Grenze des Betrachtungsraumes
-  Einzelbaum

Auftraggeber: Gemeinde Binz  
18609 Binz  
Jasmunder Straße 11

Auftragnehmer: Dipl.-Ing. Reinhard Bruns  
Stadtplaner SRL

Bearbeitung: Bürogemeinschaft Bruns / Ober  
Dipl.-Ing. Reinhard Bruns  
Stadtplaner SRL  
Dipl.-Ing. Matthias Ober  
Landschaftsarchitekt BDLA

H.-Litzendorfstraße 21, 23942 Dassow  
Telefon 03 88 26 - 865 90

Darstellung: Birgit Bork  
Maßstab 1:500  
Stand: 07.12.2004

