

Gemeinde Lütow

**LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD
MECKLENBURG - VORPOMMERN**

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

zum

**BEBAUUNGSPLAN NR. 9
„Campingplatz Lütow“**



ENTWURFSFASSUNG VON 04-2022

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	1
2	EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG	4
2.1	METHODIK	4
2.1.1	Bewertung der Eingriffe	4
2.1.2	Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs	5
2.1.3	Ermittlung des Kompensationsumfangs.....	8
2.1.4	Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ/ KFÄ)	10
3	EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG ZUM PLANVORHABEN	10
3.1	ERMITTLUNG DES MULTIFUNKTIONALEN KOMPENSATIONSBEDARFS	10
3.1.1	Ermittlung der betroffenen Biotop und Zuordnung eines Biotopwertes.....	11
3.1.2	Ermittlung des Lagefaktors	22
3.1.3	Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen)	23
3.1.4	Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung (mittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen)	29
3.1.5	Ermittlung der Versiegelung und Überbauung	29
3.1.6	Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs	32
3.1.7	Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen/ Korrektur Kompensationsbedarf	32
3.2	ERMITTLUNG DES KOMPENSATIONSFLÄCHENÄQUIVALENTES DER AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN	32

1 Einleitung

Die Gemeindevertretung Lütow hat am 29.07.2013 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Campingplatz Lütow“ gefasst. Der Campingplatz besteht bereits seit den 50er Jahren und zeichnet sich durch seine naturnahe Lage im Waldbestand auf der landschaftlich reizvollen Halbinsel Gnitz und seine Nähe zur Krumminer Wiek aus. Da die Bausubstanz weitestgehend veraltet ist, ist eine Erneuerung und Erweiterung der Infrastrukturangebote unabdingbar. Die baulichen Maßnahmen erfolgen weitestgehend im Bestand.

Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 15,288 ha.

Das Plangebiet wird als **Sonstiges Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Campingplatzgebiet** gemäß § 10 Abs. 5 BauNVO ausgewiesen. Es setzt sich aus den Sondergebieten SO Camp 1 bis SO Camp 6 zusammen und wird mit folgenden Nutzungen unterlegt:

SO Camp 1	Standplätze für Zelte
SO Camp 2.1-2.2	Standplätze für Wohnmobile, Caravan und Zelte/ Übernachtungshütten
SO Camp 3	Haupt- und Rezeptionsgebäude
SO Camp 4	Gastronomie/Verkaufsstelle/Saisonunterkünfte Angestellte
SO Camp 5	Gastronomie/Wellness/Surferstation
SO Camp 6.1-6.6	Sanitär- und Dienstleistungsgebäude

Die SO Camp 1 und SO Camp 2 umfassen die Standplätze, die SO Camp 3 bis SO Camp 6 die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen.

Die Standplätze für Zelte im **SO Camp 1** befinden sich in landschaftlich reizvoller Lage nahe dem Steilufer zur Krumminer Wiek. Die Unzulässigkeit des Aufstellens von Caravan und Wohnmobilen ergibt sich aus den besonderen Schutzerfordernissen durch die Lage im Küstenschutzstreifen sowie zu dem gesetzlich geschützten Biotop und den angrenzenden Schutzgebietskulissen eines Natura 2000-Gebietes. Diesem Schutzerfordernis entsprechend wurden auch die Wege südlich des Strandabganges in das Landesinnere verlegt. Die Anzahl der Standplätze ist im SO Camp 1 auf 240 begrenzt, wobei je Standplatz eine GR von 40 m² als Mindestgröße festgesetzt ist. Die Standorte des SO Camp 1 werden seit Jahrzehnten bereits zum Campen mit Zelten genutzt.

Im **SO Camp 2.1** sind ausschließlich Standplätze für Caravan, Wohnmobile und Zelte zugelassen. Im **SO Camp 2.2** sind Übernachtungshütten vorhanden, die durch die Vorhabenträgerin rekonstruiert und modernisiert wurden. Die Übernachtungshütten verfügen nicht über Wasser- und Abwasseranschlüsse. Der Bestand von 310 Betten in den Übernachtungshütten wird sich im Zuge der Planungen nicht verändern.

Es wird eingeschätzt, dass im SO Camp 2 mit ca. 260 Standplätzen für Wohnmobile, Caravan und Zelte zu rechnen ist. Die Standplätze für Caravan und Wohnmobile werden mit einer GR von 70 m², die der Zelte mit einer GR von 40 m² festgesetzt.

Das **SO Camp 3** betrifft den Eingangsbereich zum Campingplatz mit Haupt- und Rezeptionsgebäude sowie Lager- und Werkstattgebäuden. Die Gebäude sollen entsprechend den Anforderungen an eine standardgemäße Infrastruktur umgebaut werden. Die Planungen sehen eine Bebauung mit Rezeption, Verwaltung, Mehrzweckräumen, Saisonunterkünfte für Angestellte, eine Betreiberwohnung sowie Nebenräume vor. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes haben hierzu den perspektivisch notwendigen Flächenbedarf der Einrichtungen berücksichtigt.

Im **SO Camp 4** bedürfen die vorhandenen Baulichkeiten für Gastronomie und Verkauf einer Erneuerung und Erweiterung. Die geplante Bebauung erfolgt weitestgehend im Bestand.

Das **SO Camp 5** betrifft den Standort der ehemaligen Gaststätte „Peeneblick“, die nur noch in den Grundmauern vorhanden ist. Hier ist eine Neubebauung mit integrierter gastronomischer Einrichtung, Wellnessbereich, Sanitäreanlagen und Nebenräumen vorgesehen. In den Bereich des SO Camp 5 wird auch die ehemalige Surferstation am Hohlweg, für die aus Gründen des Natur- und Küstenschutzes keine Genehmigung vorliegt, verlagert werden.

Das **SO Camp 6.1 bis SO Camp 6.6** umfasst alle vorhandenen und geplanten Sanitär- und Serviceeinrichtungen für die Nutzer des Campingplatzes. Die vorhandenen Einrichtungen sollen hinsichtlich Qualität und Quantität dem Standard moderner Campingplätze entsprechen und damit wettbewerbsfähig bleiben. Ein neues Sanitärgebäude ist im Bereich des SO Camp 6.6 vorgesehen. Dieser Neubau wird erforderlich, da das sich an der südlichen Plangebietsgrenze befindende Sanitärgebäude über die Grundstücksgrenzen in das Naturschutzgebiet „Südspitze Gnitz“ hineinreicht und demzufolge zurückgebaut werden muss. In die Baulichkeiten des SO Camp 6.5 und SO Camp 6.6 sollen aufgrund konkreter Erfordernisse Aufenthalts- und Freizeiträume, Abstellräume für den Fahrzeugpark des Campingplatzes und Nebenanlagen zur Bewirtschaftung eingeordnet werden.

Die **Erschließung** des Plangebietes erfolgt über die Zeltplatzstraße. Diese ist mit Bitumen befestigt und weist im Durchschnitt eine Breite von 3,50 m aus. Vereinzelt sind Ausweichstellen vorhanden. Im Zufahrtsbereich zum Plangebiet befindet sich ein großflächiger Parkplatz, der ein ungehindertes Wenden für Lkw und Pkw ermöglicht. Der Straßenquerschnitt ist in Anbetracht des Verkehrsaufkommens zum Campingplatz ausreichend.

Zur Erschließung der Grundstücksflächen des Plangebietes wurden die innergebietlichen Wege als **private Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung „verkehrsberuhigt“** ausgewiesen. Die Wege sind weitestgehend bereits im Bestand vorhanden und naturnah angelegt. Versiegelungen kommen nur teilweise vor. Unter Berücksichtigung des Brandschutzes ist für Hauptfahrwege eine Breite von 5,0 m nachzuweisen. Dieses wurde bei den Planungen zur innergebietlichen Erschließung des Plangebietes berücksichtigt. Notwendige Wegeverbreiterungen sind unter Beachtung und Erhalt des Baumbestandes vorzunehmen.

Im Eingangsbereich des Campingplatzes wurde zwei **private Parkplätze** ausgewiesen, die bereits vorhanden sind. Es handelt sich um Parkplätze für Besucher und Mitarbeiter des Campingplatzes.

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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht ausgeglichen werden, sind Ersatzmaßnahmen festzulegen.

2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

2.1 Methodik

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

Im Folgenden werden die Arbeitsschritte zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs dargestellt.

2.1.1 Bewertung der Eingriffe

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

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

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

Da es sich um einen seit den 50er Jahren bestehenden Campingplatz handelt und vorwiegend die bereits vorhandenen Infrastrukturanlagen modernisiert und erweitert werden, bleiben die Eingriffe weitgehend auf den Bestand beschränkt. Die Waldflächen, die als Sondergebiete Erholung mit Zweckbestimmung Campingplatz SO Camp 1 bis 6 ausgewiesen werden, sind von den vorhandenen Nutzungen als Standplätze für Zelte, Caravan, Wohnmobile und Übernachtungshütten gekennzeichnet. Es ergeben sich zumeist Betroffenheiten für Rasenvegetationen, die als Krautschicht den Waldboden prägen.

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

2.1.2 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Die sich im Wirkungsbereich des Eingriffs befindenden 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 durchzuführen. Auch wenn das Vorkommen von Rote-Liste-Arten nicht ausgeschlossen werden kann bzw. ein Biotop mit der Wertstufe 3 und einer Flächengröße ab 0,5 ha betroffen ist, ist eine Bestandserfassung vorzunehmen.

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

- **Ermittlung des Biotopwertes**

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

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

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

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

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

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

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

- **Ermittlung des Lagefaktors**

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

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

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

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Die Ausgliederung des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet erfolgt im Verfahren der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, so dass die bereits im Bereich des Campingplatzes bestehenden Störquellen bei der Ermittlung des Lagefaktors zu berücksichtigen sind.

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

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

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

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

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

Wirkzone	Wirkfaktor
I	0,50
II	0,15

Die Eingriffstypen und die zu berücksichtigenden Wirkbereiche sind der Anlage 5 der HzE zu entnehmen. Die Funktionsbeeinträchtigung wird wie folgt ermittelt:

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

- **Ermittlung der Versiegelung und Überbauung**

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

Das Eingriffsflächenäquivalent für Versiegelungen und Überbauungen wird wie folgt berechnet:

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

- **Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigungen (mittelbare Wirkungen)**

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können gemäß der HzE auch mittelbare Beeinträchtigungen, sprich Funktionsbeeinträchtigungen, als Eingriff bilanziert werden. Dieses betrifft gesetzlich geschützte Biotope sowie Biotope ab einer Wertstufe von 3. Das Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigungen ergibt sich aus der Wertstufe des betroffenen Biotops sowie zusätzlich einem Wirkfaktor.

- **Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs**

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

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

- **Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen**

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

2.1.3 Ermittlung des Kompensationsumfangs

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

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

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

- **Entsiegelungszuschlag**

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

- **Lagezuschlag**

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

- **Berücksichtigung von Störquellen**

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

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

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

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

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

2.1.4 Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ/ KFÄ)

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

3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Planvorhaben

3.1 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen einen bereits seit DDR-Zeiten bestehenden Campingplatz inmitten eines Waldbestandes, der vornehmlich von Kiefern gekennzeichnet ist. Die Einflüsse der Nutzungen im Campingplatzgebiet auf den Biotopbestand des Plangebietes sind deutlich erkennbar. Eine naturnahe Ausprägung des Waldbestandes ohne äußere Einflüsse ist nur in Teilbereichen erkennbar, die im Zuge der Planungen weiterhin als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes klassifiziert bleiben.

Im Bereich der Standplätze für Zelte, Caravan und Wohnmobile sowie der Infrastruktureinrichtungen ergeben sich Auswirkungen auf die Krautvegetationen des Waldbestandes, die als artenreiche Zierrasenvegetationen erfasst wurden sowie auf Waldbestände, die als Kiefernwald trockener Standorte bewertet wurden.

Bei den betroffenen Biotopen handelt es sich um Vegetations- und Gehölzbestände, die aus naturschutzfachlicher Sicht von geringer bzw. mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung sind. Da es sich bereits um einen vorgeprägten Standort handelt und auch die Sondergebietsflächen mit Zweckbestimmung Erholung auf den Campingplatz und die bestehenden Anlagen begrenzt bleiben, kann für das Planvorhaben die Methodik zur Ermittlung des **multifunktionalen Kompensationsbedarfs** Anwendung finden.

3.1.1 Ermittlung der betroffenen Biotope und Zuordnung eines Biotopwertes

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

Code	Biotoptyp	§ ¹⁾	Reg ²⁾	Gef ³⁾	Wert- stufe	durchschnittlicher Biotopwert
WKZ	Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte		1-2	1	2	3,0
KKS	Sandkliff	§20	4	2	4	10,0
SYL	Feuerlöschteich		0	0	0	1,0
PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten		1-2	1	2	3,0
PEG	Artenreicher Zierrasen		0	1	1	1,5
PEB	Beet / Rabatte		0	0	0	1,0
PSJ	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume		0	1	1	1,5
OVU	Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt		0	0	0	0,2
OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt		0	0	0	0
OVP	Parkplatz, versiegelte Freifläche		0	0	0	0
VER*	Sonstige Versiegelungen, Gebäude		0	0	0	0

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

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

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

* selbst gewählte Biotopkategorie

Dem Bewertungsschlüssel liegen 4 bzw. 5 Wertstufen zugrunde

- von keiner bzw. sehr geringer Bedeutung
- 1 von geringer Bedeutung
- 2 von durchschnittlicher Bedeutung
- 3 von hoher Bedeutung
- 4 von sehr hoher Bedeutung

Biotopbestand des Plangebietes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Gelände eines Campingplatzes, der seit den 50er Jahren Bestand hat. Die große Beliebtheit des Campingplatzes resultiert auch aus dem landschaftlich reizvollen Standort unmittelbar an der Krumminer Wiek sowie aus der naturnahen Lage der Standplätze und der Infrastruktureinrichtungen inmitten von Kiefern geprägten Waldbestandes, der sich weitgehend über den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt.

Im Folgenden erfolgt eine Beschreibung des Biotopbestandes entsprechend der Nummerierung der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen“ (LUNG M-V, 2013)

Die Waldflächen stellen sich im Plangeltungsbereich teilweise differenziert dar. Gemäß der Kartieranleitung des LUNG M-V erfolgte in der Gesamtheit jedoch eine Zuordnung zum Biotoptyp **Sonstiger Kiefernwald frischer bis trockener Standorte (WKZ)**, da hier der *Kiefernbestand* (*Pinus sylvestris*) prägend ist. In den Waldflächen, die von den Nutzern des Campingplatzes unmittelbar beansprucht werden, handelt es sich bereits um gestörte Standorte mit Krautvegetationen, die artenreichen Zierrasenbeständen gleichzusetzen sind. Teilweise sind stärkere Bodenverdichtungen und Überformungen im Bereich der genutzten Standplätze für Zelte, Caravan und Wohnmobile zu verzeichnen, wodurch nur spärlich Vegetationen zur Ausprägung kommen. Teilweise wurden unter gestalterischen Aspekten Begrünungen der Standplatzbereiche vorgenommen, die siedlungstypischen Charakter haben. Teilweise fanden auch nicht heimische Pflanzenarten Verwendung.



Foto 1: Im Bereich dieser Standplätze für Caravan und Wohnmobile kommen aufgrund der stärkeren Bodenbeanspruchung Krautvegetationen des Kiefernwaldes nur sporadisch zur Ausprägung. Teilweise wurden die Standplätze mit gartenähnlichen Bepflanzungen begrünt.

Als Kontrast dazu haben sich naturnah belassene Waldbestände sukzessiv entwickeln können und haben neben den Kieferngehölzen kompakte Strauch- und Initialgehölze ausgebildet, die den Charakter eines natürlichen Saumbereiches im Anschluss an den Kiefernwald haben. Teilweise haben sich in diesen Beständen flächenhaft Brombeergebüsche entwickelt. Dieses betrifft die Waldflächen oberhalb des Hohlweges entlang des in östlicher Richtung führenden Campingplatzweges. Hier wurden folgende Pflanzenarten im Bestand erfasst: *Stiel-Eiche* (*Quercus robur*), *Sal-Weide* (*Salix caprea*), *Schlehe* (*Prunus spinosa*), *Schwarzer Holunder* (*Sambucus nigra*), *Alpen-Johannisbeere* (*Ribes alpinum*), *Brombeere* (*Rubus spec.*), *Wildrose* (*Rosa apec.*), *Weißdorn* (*Crataegus spec.*), *Himbeere* (*Rubus idaeus*) u.a..

Im südlichen sowie östlichen Teil des Plangebietes befindet sich weiterer naturnaher und unbeanspruchter Waldbestand, der neben Kiefern zahlreiche Gehölzinitiale an Laubgehölzen aufweist. Hier kommen in der Strauchschicht Gehölzinitiale von *Stiel-Eiche* (*Quercus robur*), *Eberesche* (*Sorbus aucuparia*), *Schwarzer Holunder* (*Sambucus nigra*) und in flächenhafter Ausprägung *Brombeere* (*Rubus spec.*) und *Himbeere* (*Rubus idaeus*) vor. Die naturnahen Waldbestände werden nicht als Sondergebietsflächen ausgewiesen, sondern bleiben im Bestand als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes.



Foto 2: In Teilbereichen des Campingplatzes ist der Kiefernwald naturnah belassen und hat im Zuge der natürlichen Sukzession zahlreiche Gehölzinitiale aus zumeist Laubgehölzen entwickeln können. Es kommen auch Brombeergebüsche flächenhaft zur Ausprägung. Der naturnaher Waldbestand bleibt erhalten und wird durch die Campingplatznutzungen nicht beansprucht.

Da bei dem von Kiefern geprägten Küstenwald von einem schwer regenerierbaren Biotopbestand auszugehen ist, wird gemäß Anlage 3 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V eine Bewertung des Biotops zur Wertstufe 2,0 vorgenommen. In die Berechnung des Kompensationserfordernisses geht ein **durchschnittlicher Biotopwert von 3,0** ein.

Die westliche Grenze des Plangebietes bildet ein aktives Sandkliff, welches im Kataster des Landes als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V mit der Bezeichnung „Sandkliff am Gnitz“ (Ifd. Nummer im Biotopverzeichnis 04373) gelistet ist. Das Biotop schließt sich oberhalb des Kliffs sowie im Bereich des Hohlweges befindende Gehölzbestände und Vegetationen ein. Es betrifft dieses Kiefern und Weidengehölze des trockenwarmen Standortes sowie sich im Bereich des Hohlweges befindende Eichenbestände. Als Sträucher wurden *Sanddorn* (*Hippophae rhamnoides*), *Wildrosen* (*Rosa spec.*) und teils flächenhaft *Brombeergebüsche* (*Rubus spec.*) erfasst. Abbruchprozesse sind in den Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mehr oder weniger erkennbar. Sie haben in den letzten Jahren zugenommen. In den Abbruchbereichen wurden Bruthöhlen von Uferschwalben gesichtet.

Der Biotopbestand mit der Zuordnung als **Sandkliff (KKS)** ist aus naturschutzfachlicher Sicht von sehr hoher Bedeutung und wird der Wertstufe 4 zugeordnet. Daraus ergibt sich ein **durchschnittlicher Biotopwert von 10,0**.



Foto 3: Aktives Sandkliff mit Abbruchkanten, in denen Uferschwalben nisten. In der Strauchschicht unterhalb der Abbruchkante dominieren Sanddorn und Wildrosen.

Eine unmittelbare Inanspruchnahme der Biotopflächen ist auszuschließen. Der Biotopbestand wurde in die Plandarstellung und Kartierung aufgenommen, um den Belangen des gesetzlichen Biotopschutzes Rechnung zu tragen. Zudem wurden, zum Ausschluss von Beeinträchtigungen für das gesetzlich geschützte Biotop, die vorhandenen naturnahen Wege im Nahbereich des Sandkliffs in das Landesinnere verschoben. Entsprechend den Vorgaben des StALU VP wurden Maßnahmen zur Gewährleistung des Küstenschutzes getroffen. Dieses betrifft Vorgaben zur Einordnung von Standplätzen von Zelten (ab 16,50 m bzw. 12,50 m von vorgegebener Kliffkante) sowie von Wohnmobilen und Anlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen (ab 19,00 m bzw. 15,00 m ab Kliffkante). Diese Maßnahmen sind auch dem gesetzlichen Biotopschutz zuträglich.

In dem Sondergebiet Campingplatzgebiet SO Camp 2.2 westlich des SO Camp 6.5 befindet sich ein Kleingewässer, welches ausgebaut und natürlich angelegt wurde. Es fungiert als Feuerlöschteich und wurde entsprechend in die Biotopkategorisierung **Feuerlöschteich (SYL)** eingestellt.



Foto 4: Das Kleingewässer fungiert als Feuerlöschteich. Es ist mit Flachwasserbereichen und tieferen Gewässerstandorten ausgebildet und gestaltet.

Da es sich um ein künstliches Gewässer handelt und von der Funktionalität her als Feuerlöschteich anzusprechen ist, ist es aus naturschutzfachlicher Sicht nur von untergeordneter Bedeutung und wird der **Wertstufe 0** zugeteilt. Mit der Umsetzung der Planungen ergeben sich keine Auswirkungen auf den Biotopbestand.

Die zuständige Forstbehörde hat im Zuge der Planungen die als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes zu definierenden Flächen des Plangebietes gekennzeichnet. Gehölzflächen, die nicht als Waldflächen gewertet sind, wurden nunmehr entsprechend der Kartieranleitung des LUNG M-V als **Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)** erfasst. Dieses betrifft eine Gehölzfläche im Zufahrtsbereich zum Plangebiet sowie Gehölzbestände an der südlichen Grenze. Die Abgrenzung des Biotopbestandes erfolgte unter Berücksichtigung der zur Verfügung gestellten Darstellung der Waldflächen durch das Forstamt Neu Pudagla.

Im nördlichen Bereich befinden sich im Bestand neben Kiefern auch alter Pappelbestand sowie Jungbäume von Eichen.



Foto 5: Nördlich des Zufahrtbereiches zum Campingplatzgebiet befindet sich Gehölzbestand aus vorwiegend Kiefern. Einzelne ältere Pappeln sowie Jungbäume von Eichen stellen den Bestand an Laubbäumen dar.

Die südliche Biotopfläche betrifft den Standort einer Kleinkläranlage. Hier haben sich neben ruderalen Vegetationen und Gehölzen, wie *Landreitgras* (*Calamagrostis epigejos*) und *Schwarzer Holunder* (*Sambucus nigra*) auch *Weiden* (*Salix spec.*) und Restbestände an *Kiefern* entwickelt.

Die Gehölzflächen sind aus naturschutzfachlicher Sicht von durchschnittlicher Bedeutung. Unter Berücksichtigung der Regenerationsfähigkeit der Gehölze erfolgt gemäß Anlage 3 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V eine Zuordnung zur Wertstufe 2. Damit geht in die Bilanzierung des Eingriffs ein **durchschnittlicher Biotopwert von 3,0** ein.

Eine unmittelbare Inanspruchnahme der nördlichen Gehölzfläche ist durch die Ausweisung eines Parkplatzes gegeben.

Als eine Biotopkategorie wurden **Artenreiche Zierrasen (PEG)** erfasst, die sich im Geltungsbereich des Plangebietes hinsichtlich ihrer Ausprägung und ihres Arteninventars sehr differenziert darstellten.

Artenreiche Zierrasen kommen im Bereich eines Spielplatzes gegenüber dem Rezeptionsgebäude sowie im Umfeld der Gaststätte und der Verkaufseinrichtung vor. Hier sind die Unterhaltung und Pflege der Vegetationsflächen unter dem Aspekt der Begrünung der Außenanlagen zu den Gebäuden erkennbar. Auch kommen in den offenen und besonnten Bereichen vielfach Krautvegetationen zur Ausprägung, die den mageren sandigen Standort und die Trockenheit tolerieren.



Foto 6: Rasenvegetationen im Umfeld der Gaststätte und Verkaufseinrichtung. Aufgrund des hohen Krautanteils wurden die Vegetationsflächen als Artenreicher Zierrasen klassifiziert.

Aufgrund der standörtlichen Bedingungen weisen die Rasenvegetationen im südlichen Teil des Plangebietes in den Freiflächen und den Bereichen der Standplätze für Wohnmobile, Caravan und Zelte vorwiegend Arten des mageren und sandigen Standortes auf und haben den Charakter eines Magerrasens. Vorteil für die Ausprägung dieser Vegetationsbestände bieten die offene und gut besonnte Lage sowie die sandigen Bodenstrukturen. Auch die kontinuierliche Stand- und Trittbelastung ist der Entwicklung der Magerrasen förderlich. Im Zuge der Bestandsaufnahmen konnten jahreszeitspezifisch im April *Kleines Habichtskraut* (*Hieracium pilosella*), *Sand-Strohblume* (*Helichrysum atenarium*), *Spitz-Wegerich* (*Plantago lanceolata*), *Wiesen-Rispengras* (*Poa angustifolia*), *Silbergras* (*Corynephorus canescens*) u.a. erfasst werden.



Foto 7: Im südlichen Teil des Plangebietes haben sich in den offenen und stark besonnten Bereichen des Sondergebietes SO Camp 2.1 Rasenvegetationen entwickelt, die zahlreiche Pflanzenarten des mageren Standortes aufweisen.

Im Rahmen der Bilanzierung des Eingriffs infolge der Ausweisung der Sondergebiete Campingplatzgebiete 1 bis 6 sowie der Verbreiterung der Wege zur Gewährleistung des Brandschutzes wurden die sich in den Waldflächen befindenden Krautvegetationen separat als Rasenvegetationen klassifiziert. Dieses erfolgte in Anbetracht der durch die Campingplatznutzungen bereits zu verzeichnenden Beanspruchungen.



Foto 8: Im Bereich der Standplätze für Zelte und Caravan sowie Wohnmobile sind die Krautvegetationen innerhalb der Waldflächen bereits stark beansprucht, so dass diese als artenreicher Zierrasen klassifiziert wurden.

Die Biotopflächen des Artenreichen Zierrasens sind aus naturschutzfachlicher Sicht von geringer Bedeutung und werden nach Anlage 3 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V mit der Wertstufe 1,0 bewertet. In die Bilanzierung des Eingriffs wird ein **durchschnittlicher Biotopwert von 1,5** eingestellt.

Zur Gestaltung des Rezeptionsbereiches sowie der Gaststätten- und Verkaufsbereiche wurde unter gestalterischen Aspekten mit Sträuchern und Stauden bepflanzte **Beete und Rabatte (PEB)** angelegt. Die teilweise im Bereich der Standplätze sowie Hütten vorkommenden Bepflanzungen zur Gestaltung der Aufenthaltsbereiche bleiben unberücksichtigt und wurden nicht im Detail erfasst. Diese siedlungstypischen Strukturen sind aus naturschutzfachlicher Sicht von keiner Bedeutung und werden entsprechend mit der Wertstufe 0 bewertet. Als durchschnittlicher Biotopwert ergibt sich ein Wert von 1,0.



Foto 9: Im Bereich der Gastronomie und Verkauf wurden die Zuwegungen und Aufenthaltsbereiche mit bepflanzten Beeten und Rabatten begrünt.

An der nördlichen Grenze des Flurstücks 27/1 befindet sich eine Freifläche mit Sport- und Spielanlagen. Ein Fußballfeld sowie Basketball-Spielflächen sind vegetationsfrei. Lediglich in den unbeanspruchten Bereichen haben sich artenreiche Zierrasen ausprägen können. In der Gesamtheit wurde der Spiel- und Sportplatzbereich als **Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PSJ)** klassifiziert. Der Biotopbestand ist von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung und wird der Wertstufe 1,0 zugeteilt. Daraus ergibt sich ein **durchschnittlicher Biotopwert von 1,5**.



Foto 10: An der nördlichen Grenze des Plangebietes befindet sich ein Sport- und Spielbereich, der artenreiche Rasenvegetationen bzw. vegetationsfreie Bodenflächen aufweist.

Als Biotope der Verkehrsflächen wurden im Plangeltungsbereich **Wirtschaftswege, nicht oder teilversiegelt (OVU)**, **Wirtschaftswege versiegelt (OVW)** sowie **Parkplätze, versiegelte Freiflächen (OVP)** kartiert. Zudem wurde der bereits vorhandene Gebäudebestand mit einer selbst gewählten Biotopkategorie als **Sonstige versiegelte Bodenflächen (VER)** erfasst.

Das Campingplatzgebiet ist von weitläufigen unbefestigten Wegeverbindungen durchzogen, die demzufolge als nicht versiegelte Wirtschaftswege kartiert wurden. Je nach der Beanspruchung und Bodenverdichtung haben sich zumeist rasenartige Vegetationen entwickeln können. Stärkere verdichtete Bodenbereiche weisen nur sporadisch Pflanzenwachstum auf.

Einige Erschließungswege innerhalb der Sondergebietsflächen sind mit Betonplatten befestigt. Hier und auch bei den Zufahrten zum Plangebiet, die mit Asphalt oder Betonplatten befestigt sind, erfolgte eine Zuordnung zur Biotopkategorie des versiegelten Wirtschaftsweges.

Die Wirtschaftswege sind aus naturschutzfachlicher Sicht von untergeordneter Bedeutung und erfahren gemäß Anlage 3 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ eine Zuordnung zur Wertstufe 0. Der durchschnittliche Biotopwert ergibt sich aus dem Grad der Versiegelung, so dass sich für den versiegelten Wirtschaftsweg ein Wert von 0 und für den unversiegelten Weg ein Wert von 0,2 ergibt.



Foto 11: Die Standplätze sowie Infrastruktureinrichtungen des Campingplatzes werden von einem verzweigten Wegesystem erschlossen. Die Wege sind zumeist unbefestigt oder teilbefestigt. Je nach dem Grad der Verdichtungen haben sich Vegetationen in unterschiedlichem Maße entwickeln können. Teilweise sind die Wege vegetationsfrei.



Foto 12: Einzelne Wegeverbindungen sind mit Betonplatten befestigt. Daraus ergibt sich die Biotopkategorie des versiegelten Wirtschaftsweges.

Im Eingangsbereich zum Campingplatz befinden sich Stellplätze für Pkw, die mit einem Schotterbelag befestigt bzw. durch die Bodenverdichtungen kaum Pflanzenwachstum aufweisen. Die bestehenden Parkplatzflächen wurden als **Parkplatz, versiegelte Freifläche (OVP)** kartiert. Der Biotopbestand ist aus

naturschutzfachlicher Sicht von untergeordneter Bedeutung und wird der Wertstufe 0 zugeteilt.



Foto 13: Die Parkplatzflächen im Zugangsbereich zum Campingplatz sind befestigt. Aufgrund der intensiven Nutzungen und den damit verbundenen Bodenverdichtungen ist kaum oder nur spärlich Pflanzenwachstum zu verzeichnen.

3.1.2 Ermittlung des Lagefaktors

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Insel Usedom mit Festlandgürtel“. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Ausgliederung des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet, so dass dies bei der Ermittlung des Lagefaktors zu berücksichtigen ist.

Gemäß Pkt. 2.2 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ ist bei einer Lage des Plangebietes in einem Abstand von weniger als 100 m zur Störquelle ein Lagefaktor von 0,75 in die Berechnung des Eingriffs einzustellen. Da es sich bei dem Plangebiet um einen bestehenden Campingplatz handelt und von diesem bereits Störwirkungen ausgehen, kann für das Plangebiet ein Lagefaktor von 0,75 berechnet werden.

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

Die Bilanzierung des Eingriffs wurde differenziert für die einzelnen Nutzungen in den Sondergebieten SO Camp 1 bis SO Camp 6 sowie für die Wege und Verkehrsflächen vorgenommen.

Sondergebiete Campingplatzgebiete 1 und 2

Im **Sondergebiet Campingplatzgebiet 1** sind ausschließlich Standplätze für Zelte zulässig. Die Sondergebietsflächen befinden sich im Nahbereich des Steilufers, so dass mit der Beschränkung der Zulässigkeit für Zelte den naturräumlichen Erfordernissen und dem Biotopschutz Rechnung getragen wird. Ausgewiesen sind rd. 240 Standplätze für Zelte mit einer zu berechnenden Fläche von 40 m² je Standplatz. Damit bleiben die bisherigen Nutzungen in dem Sondergebiet SO Camp 1 weitestgehend unverändert.

Das **Sondergebiet Campingplatzgebiet 2** ist entsprechend den bestehenden Nutzungen in zwei Sondergebiete unterteilt. Im **SO Camp 2.1** sind ausschließlich Standplätze für Wohnmobile, Caravan und Zelte zugelassen. Die Standplätze für Wohnmobile und Caravan werden mit mindestens 70 m² je Standplatz festgesetzt. Für Zelte ist die Größe des Standplatzes weiterhin mit 40 m² vorgegeben. Es wird eingeschätzt, dass im SO Camp 2.1 rd. 260 Standplätze für Wohnmobile und Caravan sowie Zelte zu erwarten sind. In die Berechnung des Eingriffs sind 130 Standplätze für Zelte und 130 Standplätze für Caravan und Wohnmobile eingegangen.

Auf den als **SO Camp 2.2** ausgewiesenen Flächen sind bereits Übernachtungshütten, zum Teil bereits aus DDR-Zeiten, vorhanden und sollen durch die Vorhabenträgerin rekonstruiert und modernisiert werden. Ausgehend vom Bestand von 310 Betten ist von keiner Kapazitätserweiterung auszugehen. Zusätzliche Eingriffe mit der Sondergebietsausweisung sind nicht zu erwarten, so dass diese Flächen nicht in die Bilanzierung eingestellt wurden.

Die Eingriffsermittlung berücksichtigt die Inanspruchnahme von artenreichen Zierrasen, da Vornutzungen und Veränderungen des Biotopbestandes in den Waldflächen des Campingplatzgebietes bereits zu verzeichnen sind. Der zugeordnete Biotoptyp entspricht weitgehend der Wertigkeit der beanspruchten Krautvegetationen des Waldbestandes.

In Anbetracht der Tatsache, dass der Campingplatz bereits seit den 50er Jahren betrieben wird und der Vegetationsbestand entsprechend den bestehenden Nutzungen bereits gestört ist, kann man bei der Ausweisung der Standplätze in den SO Camp 1 und SO Camp 2 und dem weitgehend saisonalen Betrieb nicht von Biotopbeseitigungen und Biotopveränderungen ausgehen. Es ergeben sich

lediglich funktionale Beeinträchtigungen des Biotopbestandes. Gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des LUNG M-V können Funktionsbeeinträchtigungen von Biotopen in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellt werden, indem ein Wirkfaktor hinzugezogen wird. Die Bilanzierung der Funktionsbeeinträchtigung bezieht sich gemäß HzE auf gesetzlich geschützte Biotope und Biotope ab einer Wertstufe 3, jedoch kann in Anbetracht der vorübergehenden saisonalen Nutzung der Standplätze für Zelte sowie Caravan und Wohnmobile sowie dem Ausschluss eines dauerhaften Biotopverlustes an den Standorten die Berechnungsformel übertragen werden. Damit wird ein Wirkfaktor von 0,5 in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellt.

Sondergebiete Campingplatzgebiete 3 bis 6

Das **SO Camp 3** umfasst den Eingangsbereich zum Campingplatz mit dem Haupt- und Rezeptionsgebäude sowie Lager- und Werkstattgebäuden. Diese sollen den standardgemäßen Anforderungen entsprechend baulich angepasst und erweitert werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen mit den Festsetzungen zu den Baugrenzen und den zulässigen Grundflächen den perspektivisch notwendigen Flächenbedarf der Einrichtungen. Für das Campingplatzgebiet 3 ist eine Grundfläche (GR) von 800 m² zulässig. Bei Berücksichtigung einer Überschreitung der zulässigen Grundfläche von 50% ergibt sich eine Überbauung und damit ein Biotopverlust von 1.200 m². Biotopverluste ergeben sich vorrangig für siedlungstypische Vegetationen, die aus naturschutzfachlicher Sicht von untergeordneter Bedeutung sind. Auch der Grad der bereits bestehenden Versiegelungen ist sehr hoch, so dass die Eingriffswirkungen im SO Camp 3 begrenzt bleiben.

Im **SO Camp 4** ist eine Erneuerung und bauliche Erweiterung der gastronomischen Einrichtung und der Verkaufsstelle vorgesehen. Der Gebäudebestand sowie die Freiflächen ergeben bereits einen hohen Versiegelungsgrad, so dass die Eingriffswirkungen auf die siedlungstypischen Biotope in den Grünanlagen beschränkt bleiben. Für das Campingplatzgebiet 4 ist eine Grundfläche (GR) von 800 m² zulässig. Bei Berücksichtigung einer Überschreitung der zulässigen Grundfläche von 50% ergibt sich eine Überbauung und damit ein Biotopverlust von 1.200 m², der sich auf die bereits versiegelten Bodenbereiche und aus naturschutzfachlicher Sicht gering zu wertenden Biotope des Siedlungsbereiche beschränkt.

Im **SO Camp 5** ist am Standort der ehemaligen Gaststätte „Peeneblick“ ein Ersatzneubau in den Grenzen des in Resten verbliebenen Gebäudebestandes vorgesehen. Die Neubebauung schließt die gastronomische Einrichtung sowie Freisitzflächen mit rd. 80 Sitzplätzen, einen Wellnessbereich sowie Sanitäranlagen

und Nebenräume ein. Der Versiegelungsgrad im SO Camp 5 ist durch die Grundflächen des ehemaligen Gebäudes und den betonierten Freiflächen mit Sichtbeziehung zur Krumminer Wiek bereits sehr hoch. Aufgrund der Auflassung des Gehölzbestandes in den Grenzen des Sondergebietes ergeben sich jedoch maßgebliche Verluste und Beeinträchtigungen für die als Wald klassifizierten Flächen, die eine hohe Kompensation erforderlich machen. Die zulässige Grundfläche im Campingplatzgebiet 5 wird mit 675 m² festgesetzt. Auch hier ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 50% zulässig, so dass sich daraus eine Überbauung von 1.012,5 m² ergibt.

In den **SO Camp 6.1 bis SO Camp 6.6** wurden alle vorhandenen und geplanten Sanitär- und Serviceeinrichtungen des Campingplatzes zusammengefasst. Die bestehenden Einrichtungen entsprechen nicht mehr dem Standard hinsichtlich Qualität und Quantität und sollen daher modernisiert und erweitert werden.

Im Bereich des SO Camp 6.5 soll das vorhandene Sanitärgebäude abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden.

Das sich an der südlichen Grenze des Plangebietes befindende Sanitärgebäude reicht über die Flurstücksgrenzen in das Naturschutzgebiet „Südspitze Gritz“ hinein und muss demzufolge zurückgebaut werden. Mit der Ausweisung des SO Camp 6.6 soll in den Grenzen des Plangebietes ein Neubau errichtet werden, der die sanitäre Versorgung der Camper im südlichen Bereich des Campingplatzes absichert.

Mit der Ausweisung der Campingplatzgebiete 6.1 bis 6.6 ergeben sich Verluste von Biotypen, die als Wald klassifiziert sind und demzufolge eine hohe Kompensation erforderlich machen. Teilweise befinden sich in den Baugrenzen am Standort vorhandener Baulichkeiten Versiegelungen bzw. Rasenvegetationen, die aus naturschutzfachlicher Sicht ohne Belang oder nur von geringer Bedeutung sind.

Die Biotopverluste wurden entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu den zulässigen Grundflächen sowie den Überschreitungen dieser um 50% ermittelt. Sich über die Baugrenzen hinaus ergebende zulässige Bebauungen wurden prozentual auf die sich in der ausgewiesenen Sondergebietsfläche befindenden Biotoptypen aufgeteilt und flächenmäßig ermittelt.

Für die Campingplatzgebiete SO Camp 1 bis SO Camp 6.6 ergibt sich folgendes Kompensationserfordernis:

Biotop- typ	Fläche des Biotops (m ²)	Wert- stufe	Durchschnitt- licher Biotopwert	Lage- faktor	Wirk- faktor	Eingriffsflächen- äquivalent (m ² EFÄ)
Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen						
SO Campingplatzgebiet 1 (240 Standplätze Zelte je 40m²)						
PEG	9.600,0	1	1,5	0,75	0,5	5.400,0
Ges.	9.600,0					5.400,0
SO Camp 2 (260 Standplätze Zelte und Caravan/Wohnmobile)						
PEG	5.200,0	1	1,5	0,75	0,5	2.925,0
PEG	9.100,0	1	1,5	0,75	0,5	5.118,8
Ges.	14.300,0					8.043,8
Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung						
SO Campingplatzgebiet 3 (GR 800m² zzgl. Überschreitung)						
PEG	21,1	1	1,5	0,75	1,0	23,7
PEB	20,6	0	1,0	0,75	1,0	15,4
OVU	768,3	0	0,2	0,75	1,0	115,2
OVW	54,5	0	0,0	0,75	1,0	0,0
VER	335,6	0	0,0	0,75	1,0	0,0
Ges.	1.200,0					154,4
SO Campingplatzgebiet 4 (GR 800m² zzgl. Überschreitung)						
PEG	304,0	1	1,5	0,75	1,0	342,0
PEB	30,0	0	1,0	0,75	1,0	22,5
OVW	500,0	0	0,0	0,75	1,0	0,0
VER	366,0	0	0,0	0,75	1,0	0,0
Ges.	1.200,0					364,5
SO Campingplatzgebiet 5 (GR 675m² zzgl. Überschreitung)						
WKZ	194,1	2	3,0	0,75	1,0	436,7
OVW	328,4	0	0,0	0,75	1,0	0,0
VER	490,0	0	0,0	0,75	1,0	0,0
Ges.	1.012,5					436,7
SO Campingplatzgebiet 6.1 (GR 200m² zzgl. Überschreitung)						
WKZ	36,5	2	3,0	0,75	1,0	82,2
PEG	183,9	1	1,5	0,75	1,0	206,9
VER	79,5	0	0,0	0,75	1,0	0,0
Ges.	300,0					289,1
SO Campingplatzgebiet 6.2 (GR 130m² zzgl. Überschreitung)						
WKZ	153,0	2	3,0	0,75	1,0	344,3

Biotop- typ	Fläche des Biotops (m ²)	Wert- stufe	Durchschnitt- licher Biotopwert	Lage- faktor	Wirk- faktor	Eingriffsflächen- äquivalent (m ² EFÄ)
VER	42,0	0	0,0	0,75	1,0	0,0
Ges.	195,0					344,3
SO Campingplatzgebiet 6.3 (GR 156m² zzgl. Überschreitung)						
WKZ	130,0	2	3,0	0,75	1,0	292,5
OVW	32,0	0	0,0	0,75	1,0	0,0
VER	72,0	0	0,0	0,75	1,0	0,0
Ges.	234,0					292,5
SO Campingplatzgebiet 6.4 (GR 346m² zzgl. Überschreitung)						
WKZ	15,0	2	3,0	0,75	1,0	33,8
OVU	255,0	0	0,2	0,75	1,0	38,3
VER	249,0	0	0,0	0,75	1,0	0,0
Ges.	519,0					72,0
SO Campingplatzgebiet 6.5 (GR 450m² zzgl. Überschreitung)						
WKZ	528,7	2	3,0	0,75	1,0	1.189,5
PEG	73,3	1	1,5	0,75	1,0	82,5
VER	73,0	0	0,0	0,75	1,0	0,0
Ges.	675,0					1.272,0
SO Campingplatzgebiet 6.6 (GR 600m² zzgl. Überschreitung)						
WKZ	766,1	2	3,0	0,75	1,0	1.723,6
PEG	133,9	1	1,5	0,75	1,0	150,7
Ges.	900,0					1.874,3
Ges.	6.235,5					18.543,5

Mit der Ausweisung der Campingplatzgebiete SO Camp 3 bis SO Camp 6.6 und den darin zulässigen Bebauungen ergibt sich ein Kompensationserfordernis von rd. **18.544 EFÄ** (Eingriffsflächenäquivalenten).

Private Verkehrsflächen

Die **Wegebeziehungen**, die die einzelnen Grundstücksflächen des Campingplatzes erschließen, sind weitestgehend bereits vorhanden. Gemäß der Verordnung über Camping- und Wochenendplätze müssen Zufahrten und innere Fahrwege für Feuerwehrfahrzeuge befahrbar sein. Dieses macht die Ausweisung der Wege des Plangebietes mit einer Mindestbreite von 5,0 m erforderlich. Die im

Plangebiet bestehenden, zumeist unversiegelten Wege, wurden vermessen und die sich mit der Breite der Wege von 5,0 m ergebenden Flächeninanspruchnahmen als Biotopbeeinträchtigungen in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellt. Notwendige Wegeverbreiterungen sind unter Beachtung des vorhandenen Baumbestandes zu berücksichtigen.

Im Nahbereich des Kliffs wurde eine Verlegung des vorhandenen Weges in das Landesinnere hinein geplant. Dieses wurde zum Schutz des Biotopbestandes gemäß der Stellungnahme der zuständigen Naturschutzbehörde in die Planungen aufgenommen.

Bei der Bilanzierung der sich mit der Verbreiterung der Wege ergebenden Eingriffe wurde von Waldbestand bzw. bereits beanspruchten Biotopflächen, die folgend als artenreicher Zierrasen kartiert wurden, ausgegangen. Die Rücknahme des Weges im Nahbereich des Steilufers wurde der Neuausweisung gegengerechnet.

Biotopverluste ergeben sich mit der Ausweisung von Parkplätzen für Besucher und Mitarbeiter. Hier sind Betroffenheiten für Waldbestände und Gehölzflächen, die nicht als Wald klassifiziert wurden, zu verzeichnen. Bereits vorhandene Parkplätze, deren Standort teilbefestigt oder bereits von Bodenverdichtungen durch die Nutzungen gekennzeichnet sind, bleiben unberücksichtigt.

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

Biotop- typ	Fläche des Biotops (m ²)	Wert- stufe	Durchschnitt- licher Biotopwert	Lage- faktor	Wirk- faktor	Eingriffsflächen- äquivalent (m ² EFÄ)
Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung						
Parkplätze						
WKZ	1.205,0	2	3,0	0,75	1,0	2.711,3
PWX	287,0	2	3,0	0,75	1,0	645,8
Ges.	1.492,0					3.357,0
Wegeflächen						
WKZ	2.125,0	2	3,0	0,75	1,0	4.781,3
PEG	2.283,0	1	1,5	0,75	1,0	2.568,4
Ges.	4.408,0					7.349,6
Ges.	5.900,0					10.706,6

Mit der Ausweisung der Verkehrsflächen im Plangeltungsbereich ergibt sich ein Kompensationserfordernis von rd. **10.707 EFÄ** (Eingriffsflächenäquivalenten).

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

Im vorhergehenden Kapitel wurde darauf verwiesen, dass die Ausweisung von Standplätzen für Zelte, Caravan und Wohnmobile als funktionale Biotopverluste gewertet werden, da es sich um einen bestehenden Campingplatz handelt und damit keine zusätzlichen Eingriffswirkungen, die zu einem Biotopverlust führen, zu erwarten sind.

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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich an der westlichen Grenze das gesetzlich geschützte Biotop mit der Bezeichnung „Sandkliff am Gnitz“. Dieses wurde in die Plandarstellung aufgenommen und der besondere Schutzstatus des Biotops in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen [siehe Text (Teil B) Hinweise Pkt. 8: Gesetzlicher Biotopschutz]. Der Biotopbestand wurde mit einer sehr hohen naturschutzfachlichen Bedeutung in die Bestandsdarstellung einbezogen. Auch die sich aus der unmittelbaren Lage des Naturschutzgebietes südlich des Plangebietes ergebenden Schutzanforderungen wurden in die Planungen eingestellt. Eine Inanspruchnahme der Schutzgebietsflächen ist durch die Vorhabenträgerin auszuschließen.

Da der Campingplatz seit DDR-Zeiten betrieben wird und Campingplatznutzungen nicht den Eingriffstypen gemäß Anlage 5 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ entsprechen, kann eine eingeschränkte Funktionsfähigkeit der gesetzlich geschützten Biotope und des Naturschutzgebietes ausgeschlossen werden. Mittelbare Beeinträchtigungen für diese Biotope wurden nicht in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellt.

3.1.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

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

Die zulässige Bebauung wurde mit Baugrenzen unterlegt und in der Nutzungsschablone die zulässige Grundfläche ausgewiesen. Die zulässigen Grundflächen dürfen durch die Grundfläche der im § 19 Abs. 4 BauNVO

genannten Anlagen um bis zu 50% überschritten werden. Dieses betrifft u.a. Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

In den Nutzungsschablonen wurden die zulässigen Unter- bzw. Obergrenzen der Grundflächen wie folgt festgelegt:

Campingplatzgebiete	Grundfläche GR	zulässige Grundfläche zzgl. 50% Überschreitung
SO Camp 1	je Standplatz Zelte	40 m ² Untergrenze
SO Camp 2.1 und 2.2	je Standplatz Zelte	40 m ² Untergrenze
	je Standplatz Caravan/ Wohnmobile	70 m ² Untergrenze
SO Camp 3	GR 800 m ²	1.200 m ² als Obergrenze
SO Camp 4	GR 800 m ²	1.200 m ² als Obergrenze
SO Camp 5	GR 675 m ²	1.012,5 m ² als Obergrenze
SO Camp 6.1	GR 200 m ²	300 m ² als Obergrenze
SO Camp 6.2	GR 130 m ²	195 m ² als Obergrenze
SO Camp 6.3	GR 156 m ²	234 m ² als Obergrenze
SO Camp 6.4	GR 346 m ²	519 m ² als Obergrenze
SO Camp 6.5	GR 450 m ²	675 m ² als Obergrenze
SO Camp 6.6	GR 600 m ²	900 m ² als Obergrenze

Mit der Ausweisung der Standplätze für Zelte sowie Caravan und Wohnmobile ergeben sich keine Flächenversiegelungen, die als diese in die Bilanzierung des Eingriffs eingestellt werden müssen.

Bei der Berechnung der zusätzlichen Versiegelungen wurden in Bereichen der geplanten Bebauungen der Infrastruktureinrichtungen bereits bestehende Bodenversiegelungen gegengerechnet, woraus sich die Abweichungen von den zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen erklärt.

Die Verbreiterung der inneren Erschließungswege zur Gewährleistung der Anforderungen an den Brandschutz im Campingplatzgebiet hat keine zusätzlichen Flächenversiegelungen zur Folge. Im Zuge der Ausweisung der Parkplätze werden nur zusätzliche Inanspruchnahmen von Biotopbeständen berücksichtigt, die bisher nicht als Parkplatz genutzt wurden.

Für Vollversiegelungen geht ein Zuschlag von 0,5 in die Berechnung ein. Bei Teilversiegelungen wird ein Zuschlag von 0,2 berücksichtigt.

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

teilversiegelte Fläche (m ²)	vollversiegelte Fläche (m ²)	Zuschlag Teilversiegelung	Zuschlag Vollversiegelung	Eingriffsflächenäquivalent für Versiegelungen (m ² EFÄ)
Versiegelungen und Überbauungen				
SO Camp 3 (GR 800m ² zzgl. 50% Überschreitung)				
	809,9	*	0,5	405,0
SO Camp 4 (GR 800m ² zzgl. 50% Überschreitung)				
	334,0	*	0,5	167,0
SO Camp 5 (GR 675m ² zzgl. 50% Überschreitung)				
	194,1	*	0,5	97,0
SO Camp 6.1 (GR 200m ² zzgl. 50% Überschreitung)				
	220,5	*	0,5	110,2
SO Camp 6.2 (GR 130m ² zzgl. 50% Überschreitung)				
	153,0	*	0,5	76,5
SO Camp 6.3 (GR 156m ² zzgl. 50% Überschreitung)				
	130,0	*	0,5	65,0
SO Camp 6.4 (GR 346m ² zzgl. 50% Überschreitung)				
	270,0	*	0,5	135,0
SO Camp 6.5 (GR 450m ² zzgl. 50% Überschreitung)				
	602,0	*	0,5	301,0
SO Camp 6.6 (GR 600m ² zzgl. 50% Überschreitung)				
	900,0		0,5	450,0
private Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Parkplatz				
1.492,0	*	0,2		298,4
Eingriffsflächenäquivalent gesamt				2.105,1

Die in den Campingplatzgebieten SO Camp 3 bis SO Camp 6.6 zulässigen Bebauungen sowie die Anlage der Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung Parkplatz sind mit Versiegelungen verbunden, die eine Kompensation in Höhe von rd. **2.105 EFÄ/m²** erfordern.

3.1.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Im Ergebnis der Eingriffsbilanzierung ergibt sich folgender multifunktionaler Kompensationsbedarf:

	m² EFÄ
Campingplatzgebiet SO Camp 1 bis SO Camp 6.6	
Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung	5.099,8
Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung	13.443,8
Eingriffsflächenäquivalent für Voll-/ Teilversiegelungen	1.806,7
gesamt	20.350,3
private Verkehrsflächen	
Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung	10.706,6
Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung	0,0
Eingriffsflächenäquivalent für Voll-/ Teilversiegelungen	298,4
gesamt	11.005,0
multifunktionaler Kompensationsbedarf	31.355,3

Die Umsetzung der Planungen im Bebauungsplangebiet Nr. 9 erfordert eine Kompensation in Höhe von rd. **31.355 EFÄ/m²** (Eingriffsflächenäquivalenten).

3.1.7 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen/ Korrektur Kompensationsbedarf

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

3.2 Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalentes der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

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

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

Aufgrund der im Plangebiet bestehenden Nutzungen und der weitestgehend vorhandenen naturnahen Ausstattung ist die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen kaum realisierbar. Möglichkeiten ergeben sich lediglich im Bereich der ehemaligen Surferstation, die verlagert und der vorhandene Gebäudebestand und Anlagen zurückgebaut werden sollen. Eine naturschutzfachliche Sinnhaftigkeit einer Bepflanzung mit heimischen Sträuchern und Gehölzen ergibt sich zudem, dass mit dieser Maßnahme ein Anschluss an bereits vorhandene, mit Sträuchern bestandene Saumbereiche zum Waldbestand ergänzt werden. Den naturnahen Charakter an diesem Standort zu entwickeln, macht auch aufgrund der unmittelbaren Lage zu dem gesetzlich geschützten Biotop des Kliffbereiches Sinn.

Die Anpflanzung eines Feldgehölzes erfolgt unter Berücksichtigung der Kriterien zur **Maßnahme 2.13 - Anlage von Feldgehölzen** – gemäß Anlage 6 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V.

Die Pflanzung eines Feldgehölzes wurde in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen und hierzu Pflanzqualitäten und eine Artenauswahl an heimischen Gehölzen festgelegt. Die in der Anlage 6 der HzE aufgeführten Anforderungen für die Anerkennung als Kompensationsmaßnahme werden beachtet. Eine Flächengröße der Maßnahme von 1.000 m² wird mit dem ausgewiesenen Pflanzgebot zwar nicht erreicht, jedoch ist die Pflanzung im Verbund mit den bereits vorhandenen Gehölzstrukturen zu sehen. Zudem sollte die naturschutzfachliche Bedeutung der Pflanzung zur Schaffung eines biotopspezifischen Verbundes zu dem angrenzenden gesetzlich geschützten Kliffbereich bei der Anerkennung der Kompensationsmaßnahme berücksichtigt werden.

Die Pflanzung soll sich aus einem Anteil von 10% aus Baumgehölzen zusammensetzen, wobei mindestens 5 Baumarten und 5 Straucharten zur Auswahl stehen sollten. Zu pflanzen sind standortheimische Baum- und Straucharten naturnaher Feldgehölze aus gebietseigenen Herkünften. Bäume sind als Heister in der Pflanzqualität 150/200 cm, Sträucher in der Pflanzqualität 60/100 cm, 3-triebig vorzusehen. Die Sträucher sind im Verband 1,0 m x 1,5 m zu pflanzen. Verankerungen der Gehölze sowie ein Schutz vor Wildverbiss sind einzuplanen.

Gemäß der Maßnahmenbeschreibung 2.13 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landes M-V ist ein Kompensationswert von 2,5 in die Berechnung des Ausgleichs einzustellen. Zusatzbewertungen sowie ein Lagezuschlag finden keine Anwendung.

Da die Maßnahme im Planbereich des Campingplatzes umgesetzt wird und damit diese aufgrund der Störwirkungen keine volle Funktionsfähigkeit erreichen kann, wird als Leistungsfaktor ein Wert von 0,5 angesetzt.

Die Bilanzierung der Kompensationsmaßnahme stellt sich wie folgt dar:

Maßnahme	Fläche der Maßnahme (m ²)	Grundbewertung	Zusatzbewertung	Zuschlag Entsiegelung	Lagezuschlag	Kompensationswert	Leistungsfaktor	Kompensationsflächen- äquivalent (m ² KFÄ)
Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes								
2.13 Anlage von Feldgehölzen Pflanzung eines Feldgehölzes am Standort der ehemaligen Surferstation	565,0	2,5	0	0	0	2,5	0,5	706,3
Gesamt:	565,0							706,3

Mit der Umsetzung der Pflanzung eines Feldgehölzes im Plangeltungsbereich ergibt sich eine Kompensation in Höhe von rd. **706 KFÄ** (Kompensationsflächenäquivalenten).

Damit verringert sich das Kompensationserfordernis auf einen Wert von rd. **30.649 EFÄ** (Eingriffsflächenäquivalenten).

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

Das Ökokonto muss sich in derselben Landschaftszone wie der Eingriff und somit in der Landschaftszone *Ostseeküstenland* befinden.

Zum Nachweis der Kompensation wird die Vorhabenträgerin mit dem Eigentümer des Ökokontos einen Vertrag zur Ablösung von **30.649 KFÄ** abschließen. Die Ablösung der Ökopunkte erfolgt durch die Vorhabenträgerin vor dem Satzungsbeschluss.

Die Verantwortlichkeit der Vorhabenträgerin zur Übernahme der Kosten für die Ablösung der Ökopunkte aus dem Ökokonto wurde im Bebauungsplan klarstellend zusätzlich im Text (Teil B) unter „Hinweise“ wie folgt ausgewiesen:

10. 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 Plangeltungsbereiches sind durch die Vorhabenträgerin zu übernehmen.

(2)

Der Nachweis der Ablösung der Kompensationsflächenäquivalente aus einem Ökokonto, welches sich in der Landschaftszone Ostseeküstenland befindet, ist vor Satzungsbeschluss nachzuweisen.

Die Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Ablösung der Ökopunkte wird im Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Lütow und der Vorhabenträgerin geregelt.

Mit den Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet und der Ablösung der Ökopunkte aus einem Ökokonto der Landschaftszone Ostseeküstenland kann die vollständige Kompensation der Eingriffe durch die Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Lütow nachgewiesen werden.