

# BEGRÜNDUNG der Gemeinde Ostseebad Binz

über die 1. Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 7/8

## Anlage 1

---

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

---

Stand: Mai 2006



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**

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

Der Betreiber des Hotels Rugard an der Proraer Straße in Binz, die Hotel Arkona Dr. Hutter e.K., beabsichtigt zur Verbesserung ihres Angebotes eine umfassende Sanierung und die Erweiterung des bestehenden Gebäudes sowie die Errichtung einer Parkpalette (vgl. Begründung zum Bebauungsplan).

Zur Realisierung des Vorhabens bedarf es im bestehenden Bebauungsplan einer Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche.

Beide Bauvorhaben befinden sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und sollen zusätzlich auf Grundstücksflächen realisiert werden, die bereits in größerem Umfang durch Gebäude bzw. Verkehrsflächen versiegelt oder aber gärtnerisch gestaltet sind.

### **2 Abgrenzung der Wirkzonen**

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises (UNB) wird im Hinblick auf die im direkten und weiteren Umfeld des Vorhabens bereits vorhandenen Nutzungen und Störungen (Bebauung, Verkehr, touristische Nutzungen) und die generelle Werteinstufung aller vorhandenen Biotoptypen mit kleiner 2 für die Beurteilung des geplanten Eingriffs auf die Betrachtung weiterer Wirkzonen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes verzichtet. Es wird hier davon ausgegangen, dass von dem Vorhaben keine zusätzlichen mittelbare eingriffsrelevante Auswirkungen ausgehen.

### **Vorkommen spezieller störungsempfindlicher Arten**

Ein Vorkommen von störungsempfindlichen Arten ist für den Bereich des Vorhabens nicht bekannt.

### **3 Ermittlung des Störungsgrades des betroffenen Landschaftsraumes**

Das geplante Vorhaben befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu vorhandener Bebauung, Straßen, Parkplätzen und der Strandpromenade. Der Abstand zwischen Eingriffen und vorhandenen Störquellen beträgt überall weniger als 50 Meter und liegt teilweise deutlich darunter.

Der Störungsgrad zur weiteren Ermittlung des Freiraum-Beeinträchtigungsgrades wird dementsprechend mit 1 angesetzt.

## **B EINGRIFFSBEWERTUNG UND ERMITTLUNG DES KOMPENSATIONSBEDARFS**

### **1 Bestimmung des Kompensationsergebnisses aufgrund betroffener Biotoptypen**

Gegenstand der vorliegenden Eingriffsbewertung sind die Teilbereiche von Bauflächen, die im Verhältnis zum bestehenden Bebauungsplan zusätzlich ausgewiesen werden und damit eine über das bisherige Maß hinausgehende bauliche Nutzung ermöglichen. Mit diesen Teilflächen wird ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet bzw. zugelassen, den es zu kompensieren gilt.

Das demnach zu betrachtende Baugebiet 11a mit den Baufeldern 1 und 2 hat insgesamt eine Größe von ca. 7.560 m<sup>2</sup>. Die davon durch den Eingriff direkt betroffenen Flächenanteile setzen sich wie in nachfolgender Tabelle dargestellt zusammen:

**Tabelle Eingriffsflächen**

Eingriffsbestandteile		Fläche	Art des Eingriffs
1.	Gebiet 11a - Baufeld 1 - SO Hotel GRmax 3.200	3200,00 m <sup>2</sup>	Vollversiegelung (Totalverlust)
2.	Gebiet 11a - Baufeld 2 - Parkpalette GRmax 600	600,00 m <sup>2</sup>	Vollversiegelung (Totalverlust)
3.	Gebiet 12 - SO Fremdenverkehr GRZ 0,4	0,00 m <sup>2</sup>	kein zusätzl. Eingriff, da Bebauung lt. B-Plan bereits zulässig
<b>Eingriffsfläche insgesamt:</b>		<b>3800,00 m<sup>2</sup></b>	
<b>entspricht:</b>		<b>0,38 ha</b>	

### 1.1 Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Für das Untersuchungsgebiet wurden die in folgender Tabelle aufgeführten Biotoptypen durch eine örtliche Bestandsaufnahme aufgenommen und im anliegenden Plan „Bestandsaufnahme und Darstellung des Eingriffs“ 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.

**Tabelle Kartierung Biotoptypen**

Biotoptyp Code		Biotoptyp	Regenerationsfähigkeit	Rote Liste Biotoptypen BRD	Status
1.	2.7.1	älterer Einzelbaum	4	3/2	-
2.	2.7.2	jüngerer Einzelbaum	1	-	-
3.	13.2.2	Ziergebüsch aus nicht heimischen Gehölzarten	-	-	-
4.	13.3.2	artenarmer Zierrasen	-	-	-
5.	14.3.2	gewerblich genutzte Großformbauten	-	-	-
6.	14.4.3	verdichtetes Einzelhausgebiet	-	-	-
7.	14.7.1	Pfad, Rad- und Fußweg	-	-	-
8.	14.7.2	versiegelter Fuß- und Radweg, Platzflächen	-	-	-
9.	14.7.5	Straße	-	-	-
10.	14.7.8	Parkplatz / versiegelte Fläche	-	-	-

Mit der Ausweisung der zusätzlichen Bauflächen sind Flächenversiegelungen verbunden, die Biotopbeseitigungen als Totalverlust zur Folge haben. In der folgenden Tabelle wird jedes Biotop in seiner Betroffenheit durch einen Totalverlust dargestellt und das jeweils zur Kompensation des Eingriffs erforderliche Flächenäquivalent ermittelt.

Die in der Bestandsaufnahme erfassten vorhandenen Gebäude werden bei der Betrachtung der Biotopbeseitigung nicht weiter berücksichtigt, der Vollständigkeit halber aber weiterhin mit aufgeführt.

Nicht weiter berücksichtigt und dargestellt werden die vom Eingriff betroffenen Bäume, da deren Ersatz gesondert über die Baumschutzsatzung der Gemeinde Binz erfolgt.

**Tabelle Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)**

Biototyp Code	Biototyp	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 x (Ke + ZV/TV) x Kf					
				A	Ke	ZV	TV	Kf	
13.2.2	Ziergebüsch aus nicht heimischen Gehölzarten	130,00	-	130,00	0,80	0,50	0,00	0,75	126,75
13.3.2	artenarmer Zierrasen	1462,00	-	1.462,00	0,50	0,50	0,00	0,75	1.096,50
14.3.2	gewerblich genutzte Großformbauten	0,00	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
14.4.3	verdichtetes Einzelhausgebiet	0,00	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
14.7.1	Pfad, Rad- und Fußweg	93,00	-	93,00	0,40	0,50	0,00	0,75	62,78
14.7.2	versiegelter Fuß- und Radweg, Platzflächen	0,00	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
14.7.5	Straße	0,00	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
14.7.8	Parkplatz / versiegelte Fläche	0,00	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Summe Gesamtfläche in m<sup>2</sup>:</b>		<b>1.685,00</b>							
<b>Kompensationsflächenäquivalent für Totalverlust in m<sup>2</sup>:</b>									<b>1.286,03</b>

## 1.2 Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Aufgrund der Bestandsituation mit den bereits vorhandenen Beeinträchtigungen und den angrenzenden Biototypen mit einer Wertstufe von kleiner 1 wird in diesem Fall davon ausgegangen, dass neben den direkt durch Totalverlust betroffenen Biototypen keine Biototypenbeseitigung 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 das Vorhaben weder direkt noch mittelbar betroffen.

## **3 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen**

In Abstimmung mit der UNB kann davon ausgegangen werden, dass faunistische Sonderfunktionen durch das Vorhaben nicht betroffen sind.

## **4 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen**

In Abstimmung mit der UNB kann davon ausgegangen werden, dass abiotische Sonderfunktionen durch das Vorhaben 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 in unmittelbarer Umgebung der Erweiterungsflächen bereits vorhandenen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch das geplante Vorhaben 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**

Ermittelte Flächenäquivalente für den Kompensationsbedarf (KFÄ):	
für den Totalverlust:	1.286,03
für den Funktionsverlust:	0,00
für die Wirkzone I:	0,00
für die Wirkzone II:	0,00
für die Berücksichtigung von Sonderfunktionen:	0,00
<b>Gesamtsumme Kompensationsbedarf in m<sup>2</sup> (KFÄ):</b>	<b>1.286,03</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)	Eigentümer Flurkataster	(Teil)Fläche für Ersatz (A)	(Biotopwertstufe) Kompensationswertzahl (Kw)	Leistungsfaktor (Lf)	Kompensationsflächenäquivalent in m <sup>2</sup> (A x KW x Lf)
<b>M 1</b> Streuobstwiese auf Acker mit 8 hochstämmigen Obstbäumen als Wildform oder mit alten Kulturformen	Gemeinde Binz Gemarkung: Granitz  Flur: 2 Flurstück: 11	515,00	(2) 2,50	1,00	<b>1.287,50</b>
<b>Pflanzqualitäten:</b>	H., 3 x v., Stu 16-18 cm, m.B.				
<b>Zeitpunkt der Maßnahmenumsetzung:</b>	spätestens 1 Jahr nach Abschluß des Vorhabens				
<b>Summe des Kompensationsflächenäquivalents für die Maßnahmen M1 und M2 in m<sup>2</sup> (KFÄ):</b>	<b>1.287,50</b>				

## 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>1.286,03</b>
<b>abzügl. Summe des Kompensationsflächenäquivalents für die Maßnahme M1 in m<sup>2</sup> (KFÄ):</b>	<b>1.287,50</b>
<b>Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung in m<sup>2</sup> Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ):</b>	<b>1,47 Überschuss</b>

Mit vorstehender Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird dokumentiert, dass mit der Umsetzung der beschriebenen Kompensationsmaßnahmen das erforderliche Kompensationsflächenäquivalent erreicht wird und die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft somit vollständig ausgeglichen werden können.

## **D UMSETZUNG DER MASSNAHMEN UND KOSTENSCHÄTZUNG**

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

Die Gemeinde Binz sichert die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabensträger ab, der die Gemeinde von allen dabei entstehenden Kosten freihält. Die Gemeinde Binz hat außerdem zu gewährleisten, dass die extensive Obstwiese durch geeignete Pflegemaßnahmen entwickelt und dauerhaft erhalten wird.

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 sind überschlägig geschätzt folgende Kosten anzusetzen:

#### **1 Wieseneinsaat**

einschl. Flächenvorbereitung, Wiesenansaat  
und 2 Pflegegängen je Pflegejahr  
1 Jahr Fertigstellungspflege und 2 Jahre Entwicklungspflege

515 m<sup>2</sup> á 2,00 EUR 1.030,- EUR

#### **2 Obstbäume für Streuobstwiese (H., Stu. 16-18 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

8 St. á 300,- EUR 2.400,- EUR

**3 Pflege der Streuobstwiese**

jährl. 0,20 Obstbaumschnitte/Baum und  
515m<sup>2</sup> Wiesenpflege mit 2 Mähgängen, Mähgut abräumen

20 Jahre	á	215,- EUR	4.300,- EUR
Zwischensumme:			7.730,- EUR
<b>Zwischensumme Bauleistung (gerundet):</b>			<b>8.000,- EUR</b>
zuzügl. Planung und Baubetreuung (psch.)			1.200,- EUR
<b>Summe Ausgleichsmaßnahmen netto:</b>			<b>9.200,- EUR</b>
zuzügl. 16% Mwst.			1.472,- EUR
<b>Summe Ausgleichsmaßnahmen brutto (geschätzt):</b>			<b>10.672,- EUR</b>

**Hinweis:**

Die Kosten für den nach der Baumschutzsatzung der Gemeinde Binz zu leistenden Baumersatz sind in vorstehender Kostenschätzung nicht enthalten. Sie werden nach der Vorgabe der Baumschutzsatzung durch die Gemeinde Binz ermittelt und per Bescheid veranlagt.

---

**Anlagen:** Plan 1 - Bestandsaufnahme und Darstellung des Eingriffs