

Begründung

zur

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Golfplatz Binz – Granitz“

Satzung

Auftraggeber:

Gemeinde Ostseebad Binz
Jasmunder Straße 11
D-18609 Ostseebad Binz

Auftragnehmer:

BÜRO für
LANDSCHAFTS- & FREIRAUMARCHITEKTUR
THOMAS NIESSEN
Bahnhofstraße 16
D-18528 Bergen auf Rügen



Bergen auf Rügen, den 14. Oktober 2011



31.01.2012

K. Schick



Begründung

zur

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Golfplatz Binz – Granitz“

Satzung

Auftraggeber:

Gemeinde Ostseebad Binz
Jasmunder Straße 11
D-18609 Ostseebad Binz

Auftragnehmer:

BÜRO für
LANDSCHAFTS- & FREIRAUMARCHITEKTUR
THOMAS NIESSEN
Bahnhofstraße 16
D-18528 Bergen auf Rügen



Bergen auf Rügen, den 14. Oktober 2011

1.	Ziel und Zweck der Änderung	3
2.	Planverfahren	3
3.	Räumlicher Geltungsbereich	3
4.	Änderungsinhalte	3
5.	Rechtsgrundlagen	4
6.	Übergeordnete Planungen und bestehende örtliche Pläne	4
7.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	4
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	4
7.2	Grünflächen, privat	4
7.3	Verkehrsflächen, privat	5
7.4	Stellplätze, privat	5
7.5	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	5
7.6	Grünordnungsmaßnahmen	5
8.	Festsetzungen zu örtlichen Bauvorschriften	5
9.	Festsetzungen zur nachrichtlichen Übernahme	5
10.	Belange des Natur- und Landschaftsschutzes	5
11.	geänderte Flächenbilanz	6
12.	geänderte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	8
12.1	Bestimmung des Kompensationserfordernisses	9
12.2	Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen	13
12.3	Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen	14
12.4	Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen des Naturhaushaltes	14
12.5	Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes	14
12.6	Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs	14
12.7	Kompensation	16
12.7.1	Vermeidungsmaßnahmen	16
12.7.2	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	17

1. Ziel und Zweck der Änderung

Das Ziel des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 22 „Golfplatz Binz – Granitz“ besteht darin, einen öffentlich zugänglichen 18-Loch Golfplatz mit Klubhaus inkl. Ferienhäusern, technische Nebenanlagen, Verkehrsflächen und Übungsanlagen auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen zu etablieren.

Aufgrund der Fortführung und Verfeinerung der Golfplatzplanung durch das Planungsbüro No9 GOLFDDESIGN haben sich für das Golfplatz-Routing Änderungen ergeben, die zu einer Lageveränderung der Flächen für die Spielbahnen, die im Bebauungsplan Nr. 22 als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Golfplatz dargestellt sind, führt. Die veränderte Lage der Spielbahnen/ Grünflächen führt darüber hinaus zu einer Verschiebung der ebenfalls im Bebauungsplan dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, so dass die Maße der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Golf“ sowie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nicht mehr mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 22 übereinstimmen. Um den Ausführungen des § 30 Abs. 1 BauGB [...] „dass den im Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung [...] nicht widersprochen werden darf“ gerecht zu werden, wurde eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 in folgenden Punkten notwendig:

1. Anpassung der Planzeichnung bezüglich der Darstellung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Golfplatz“ und der „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“
2. Anpassung der Flächenbilanzierung
3. Anpassung der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung aufgrund der geänderten Flächenkulisse

2. Planverfahren

Die Bebauungsplanänderung berührt nicht die Grundzüge der Planung (vgl. Punkt 4), so dass das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB für die Änderung des Bebauungsplans angewendet werden kann. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird, wie in § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB dargelegt, abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erhalten nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Von der 1. Änderung ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 22 betroffen, da sich durch die Routingänderung bei fast allen Spielbahnen Abweichungen zu dem bestehenden Bebauungsplandarstellung ergeben. Gleiches gilt für die Darstellung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

4. Änderungsinhalte

Die Grundzüge des Bebauungsplans Nr. 22 werden durch die 1. Änderung nicht berührt. Die Grundkonzeption, inklusive des integrierten naturschutzfachlichen Maßnahmenkonzepts bleibt erhalten. Es werden lediglich die Darstellungen der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Golfplatz sowie der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft an die aktualisierte Golfplatzplanung angepasst, um eine Kongruenz der Golfplatzplanung und der Darstellungen des Bebauungsplans Nr. 22 herzustellen und einen Widerspruch im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB zu vermeiden.

Darüber hinaus wird die Flächenbilanz an das geänderte Golfplatz-Routing adaptiert. Dies wurde notwendig, da teilweise Flächen für die intensive Golfplatz-Nutzung entfallen und als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Verfügung stehen. An anderer Stelle werden Flächen, die im Bebauungsplan Nr. 22 als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt sind, durch die Änderung des Routings einer intensiven Golfplatznutzung unterliegen. Da durch die Änderung des Routings teilweise andere Biotope betroffen werden, ergaben sich ebenfalls Änderungen in der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung. Diese werden in Punkt 12 detailliert dargestellt.

5. Rechtsgrundlagen

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.09.1997, zuletzt geändert vom 21.12.2006
- **Baunutzungsverordnung** 3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993
- **Raumordnungsgesetz** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1997, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an die EU-Richtlinien vom 24.06.2004
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542, in Kraft getreten am 1. März 2010)
- **Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V)** vom 23. Februar 2010 verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S. 66)
- **Landesbauordnung M-V** Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006

6. Übergeordnete Planungen und bestehende örtliche Pläne

Das Ostseebad Binz verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 entwickelt sich gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Ostseebad Binz.

7. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden von der 1. Änderung der des Bebauungsplans nicht berührt. Sie gelten unverändert. Es wird auf den rechtskräftigen Bebauungsplan verwiesen.

7.2 Grünflächen, privat

Die textlichen Festsetzungen zu der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz bleiben von der 1. Änderung des Bebauungsplans unberührt. Die Lage und Umrisse der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz werden in der Planzeichnung (Teil A) an die Änderungen des Routings angepasst. Die mit dieser Änderung einhergehende Modifikation der Flächengröße der Grünflächen wird in der Änderung der Flächenbilanz (vgl. Punkt 11) in der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 berücksichtigt.

7.3 Verkehrsflächen, privat

Die Festsetzungen zur Verkehrsfläche werden von der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt. Sie gelten unverändert. Es wird auf den rechtskräftigen Bebauungsplan verwiesen.

7.4 Stellplätze, privat

Die Festsetzungen zu den Stellplätzen werden von der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt. Sie gelten unverändert. Es wird auf den rechtskräftigen Bebauungsplan verwiesen.

7.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die textlichen Festsetzungen werden von der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt. Das festgesetzte naturschutzfachliche Maßnahmenkonzept wurde bei der Änderung des Routings berücksichtigt und kann weiterhin umgesetzt werden.

Der Umfang der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird sich aufgrund des geänderten Routings vergrößern. Der exakte Umfang ist anhand der geänderten Flächenbilanz in der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 (vgl. Punkt 11) zu erkennen.

7.6 Grünordnungsmaßnahmen

Die Festsetzungen zu den Grünordnungsmaßnahmen werden von der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt. Sie gelten unverändert fort.

Durch die Verlegung der Abschlüsse der Bahn 7 in nördliche Richtung können nicht alle (8) Bäume, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt, erhalten werden. Der Planteil A wird dementsprechend angepasst. Darüber hinaus wird im weiteren Planungsverlauf eine Ausnahmegenehmigung zur Baumfällung bei der zuständigen Fachbehörde (der Gemeinde Ostseebad Binz; Amt für Bauangelegenheiten und Straßenverkehr/ Umwelt und Grünplanung) zu stellen und der Umfang der Ersatzbaumpflanzungen zu ermitteln sein. (vgl. Punkt 10)

8. Festsetzungen zu örtlichen Bauvorschriften

Die Festsetzungen werden von der 1. Änderung der des Bebauungsplans nicht berührt. Sie gelten unverändert fort.

9. Festsetzungen zur nachrichtlichen Übernahme

Die Festsetzungen werden von der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt. Sie gelten unverändert fort.

10. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Die Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 22 enthält eine Beschreibung des derzeitigen Zustands von Natur und Landschaft sowie des zu erwartenden Zustands nach Umsetzung des Vorhabens. Diese Aussagen werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 nur in folgenden Punkten berührt:

Durch die Änderung des Routings ändert sich die Flächenkulisse für die im Bebauungsplan Nr. 22 festgesetzten „Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Golfplatz“ und den „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“.

Die daraus resultierende Veränderung der Flächenbilanz sowie der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung werden in den folgenden Punkten 11 und 12 aufgeschlüsselt. Faktisch werden durch die Änderung des Routings insgesamt weniger Flächen als

Grünflächen mit Zweckbestimmung Golfplatz benötigt. Auf diesen Flächen können zusätzlich Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umgesetzt werden. Damit ergibt sich ein deutlicher Überschuss an Kompensationsflächenpunkten.

Darüber hinaus ist, bedingt durch die Verlegung der Abschlüge der Bahn 7, der Erhalt der Bestandsbäume (Nicht verkehrsbegleitende Baumreihe – BRN) in diesem Bereich nicht mehr möglich. Hier ist im weiteren Planungsverlauf eine Ausnahmegenehmigung zur Baumfällung bei der zuständigen Fachbehörde (der Gemeinde Ostseebad Binz; Amt für Bauangelegenheiten und Straßenverkehr/ Umwelt und Grünplanung) zu stellen und der Umfang der Ersatzbaumpflanzungen zu ermitteln. Laut § 3 der Satzung zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen in der Gemeinde Ostseebad Binz sind Laub- und Nadelgehölze mit einem Stammumfang ab 50 cm in 1 m Höhe geschützt. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge 50 cm beträgt und mindestens 1 Stamm einen Mindestumfang von 30 cm aufweist. Die aufgrund der Verlegung der Abschlüge der Bahn 7 zu fällenden Bäume weisen alle einen Stammdurchmesser > 50 cm auf (2 x 94 cm, 2 x 62 cm). Entsprechend der Bestimmungen des § 7 der Baumschutzsatzung des Ostseebades Binz sind bei einer genehmigten Fällung Ersatzpflanzungen und deren Erhaltung vorzunehmen. Der Umfang der Ersatzpflanzung richtet sich nach dem Stammumfang des geschützten Baumes. Gem. § 7 der Baumschutzsatzung des Ostseebades Binz gelten folgende Richtwerte:

- Stammumfang 50 bis 80 cm: 1 Ersatzbaum mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm in 1 m Höhe
- Stammumfang 80 bis 110 cm: 2 Ersatzbaum mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm
- Stammumfang über 110 cm: für jeweils weitere 30 cm Stammumfang ein zusätzlicher Baum mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm

Demnach sind für die zusätzlichen notwendigen Baumfällungen, soweit sie behördlich genehmigt werden, voraussichtlich 6 Ersatzpflanzungen erforderlich. Diese Pflanzungen werden in den ausgewiesenen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches umgesetzt.

11. geänderte Flächenbilanz

Ingesamt umfasst der Bebauungsplan eine Fläche von ca. 70,3 ha. Davon werden entsprechend der Flächenbilanz des Bebauungsplanes ca. 36 ha für private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Golfplatz (inkl. Abschlagsgebäude mit 75 m², Technikgebäude mit 250 m² und Nebenanlagen mit 80 m²) festgesetzt. Ca. 0,9 ha sind als Sonstige Sondergebiete für Klubhaus und Ferienhäuser vorgesehen. Ca. 1,7 ha für Verkehrsflächen und ca. 0,8 ha als Wasserfläche mit der Zweckbestimmung Vorratsteiche für die Grundstücksbewässerung festgesetzt. Weitere ca. 23,1 ha werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und ca. 6,3 ha Schutzgebiete und -objekte (Biotope) festgesetzt.

Tabelle 1: Flächenbilanz 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 22 "Golfplatz Binz-Granitz"

Titel	Fläche
Sonstige Sondergebiete (gesamt)	9.345 m²
Klubhaus (planungsrechtlich bestimmte Grundfläche)	2.385 m ²
Ferienhäuser (planungsrechtlich bestimmte Grundfläche)	6.960 m ²
Verkehrsflächen	17.089 m²
Privater Stellplatz	3.020 m ²
Private Zufahrt	5.726 m ²
Straßenverkehrsflächen	2.083 m ²

Rad- und Wanderwege	6.260 m ²
Grünflächen, privat	360.307 m²
Golfplatz	359.902 m ²
Technikgebäude (planungsrechtlich bestimmte Grundfläche)	250 m ²
Abschlagsgebäude	75 m ²
Nebenanlagen	80 m ²
Wasserflächen	14.910 m²
Vorratsteiche für Grundstücksbewässerung	8.840 m ²
Gräben inkl. Randstreifen	6.070 m ²
Waldflächen	2.880 m²
Maßnahmen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft	231.379 m²
Maßnahmenfläche Nr. 1 und Nr. 4	181.613 m ²
Maßnahmenfläche Nr. 2	37.311 m ²
Maßnahmenfläche Nr. 3	12.455 m ²
Schutzgebiete/Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts	62.560 m²
Flächen für die Bindung für Bepflanzung und Anpflanzungen von Gehölzen	5.209 m²
Gesamtfläche des Geltungsbereichs	703.679 m²

Zum direkten Vergleich wird im Folgenden die Flächenbilanz des Bebauungsplans Nr. 22 „Golfplatz Binz-Granitz“ noch einmal separat aufgeführt.

Tabelle 2: Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 22 "Golfplatz Binz-Granitz"

Titel	Fläche
Sonstige Sondergebiete (gesamt)	9.345 m²
Klubhaus (planungsrechtlich bestimmte Grundfläche)	2.385 m ²
Ferienhäuser (planungsrechtlich bestimmte Grundfläche)	6.960 m ²
Verkehrsflächen	17.089 m²
Privater Stellplatz	3.020 m ²
Private Zufahrt	5.726 m ²
Straßenverkehrsflächen	2.083 m ²
Rad- und Wanderwege	6.260 m ²
Grünflächen, privat	360.249 m²
Golfplatz	359.844 m ²
Technikgebäude (planungsrechtlich bestimmte Grundfläche)	250 m ²
Abschlagsgebäude	75 m ²
Nebenanlagen	80 m ²
Wasserflächen	19.047 m²
Vorratsteiche für Grundstücksbewässerung	12.977 m ²
Gräben inkl. Randstreifen	6.070 m ²
Waldflächen	2.880 m²
Maßnahmen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft	227.300 m²
Maßnahmenfläche Nr. 1 und Nr. 4	183.465 m ²
Maßnahmenfläche Nr. 2	31.380 m ²
Maßnahmenfläche Nr. 3	12.455 m ²
Schutzgebiete/Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts	62.560 m²
Flächen für die Bindung für Bepflanzung und Anpflanzungen von Gehölzen	5.209 m²
Gesamtfläche des Geltungsbereichs	703.679 m²

12. geänderte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Der Eingriffsbilanzierung liegt der Umweltbericht des Bebauungsplan Nr. 22 „Golfplatz Binz-Granitz“ inklusive Biotoptypenkartierung sowie der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 zugrunde.

Biotopwertansprache:

Die Kompensationsermittlung erfolgt mit Hilfe der Biotopwertansprache. Durch die flächendeckende Bestandserfassung anhand einer Biotoptypenkartierung können auf eine nachvollziehbare Weise die tatsächlich betroffenen Werte und Funktionen des Naturhaushaltes beurteilt werden. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der regionalen Einstufung der Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen der BRD, wobei der höhere Wert zur Bewertung herangezogen wird. (Vgl. Hinweise zur Eingriffsregelung M-V, S. 94)

Tabelle: Wertstufenermittlung der Biotoptypen

Standardkriterien/ Biotoptyp	Regenerations- fähigkeit	Gefährdete Biotoptypen nach der Roten Liste	Wertstufe	Kompensations- erfordernis
RHU (10.1.2)	-	2/3	2	2,5
ACS (12.1.2)	-	1	1	1
GIO/M, GIO/RHU (9.3.1 /10.1.2)	-	1	1	1
XAS (11.2.5)	1	(2)	1	1
FGN (4.5.1)	2	2	2	3
FGX (4.5.3)	2	2	2	2,5
OSD (14.10.2)	-	-	-	0
ABO (12.3.1)	-	1	1	1
BLR (2.1.4)	3	1	3	4
BLT (2.1.1)	3	1	3	6
OVD (14.7.1)	-	-	0	0
RHK (10.1.3)	-	2	2	2
VRT (6.2.6)	2	1	2	3

Das Kompensationserfordernis richtet sich nach der Werteinstufung eines Biotoptyps, wobei ein mittleres bis höheres Kompensationserfordernis zugrunde gelegt wird. (vgl. Hinweise zur Eingriffsregelung M-V)

Freiraumbeeinträchtigungsgrad:

Der Freiraumbeeinträchtigungsgrad wurde gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ (1999) ermittelt. Dabei wurde der Abstand des Vorhabens von Störquellen bzw. vorbelasteten Flächen als Bemessungsgrundlage eingesetzt. Als Störquellen werden die L 29, der Rad-Fußweg entlang der Kleinbahn einschließlich der Kleinbahntrasse sowie die angrenzende Bebauung bzw. die im Plangebiet gelegenen Kleingartenanlagen betrachtet. Der aus Serams kommende und das Plangebiet

durchquerende Rad-Wanderweg wurde nicht als Störquelle betrachtet, da er räumlich kaum wahrnehmbar ist. Innerhalb des Plangebietes sind drei Zonen abgrenzbar, die bei der Bilanzierung des Kompensationserfordernisses berücksichtigt wurden:

Freiraumbeeinträchtigungsgrad I, Abstand zu Störquellen $\leq 50\text{m}$, Korrekturfaktor 0,75

Freiraumbeeinträchtigungsgrad II, Abstand zu Störquellen $\leq 200\text{m}$, Korrekturfaktor 1,00

Freiraumbeeinträchtigungsgrad III, Abstand zu Störquellen $\leq 800\text{m}$, Korrekturfaktor 1,25

12.1 Bestimmung des Kompensationserfordernisses

Biotopbeseitigung mit Totalverlust (Vollversiegelung)

Ein Totalverlust der Vegetation entsteht durch die dauerhafte Versiegelung von Boden, durch die baulichen Anlagen der sonstigen Sondergebiete nach § 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1, §§ 1 bis 11 BauNVO und den zulässigen Golfanlagen – Klubhaus, Ferienhäuser. Des Weiteren erfolgt eine Vollversiegelung durch die Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB, durch die Wasserflächen, hier: Vorratsteiche für Grundstücksbewässerung mit einer wasserundurchlässigen Abdichtung, nach § 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB sowie durch die wasserundurchlässige Abdichtung der Abschlagsflächen und Grüns der Grünflächen, hier: private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz, nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB innerhalb der TWSZ III. Innerhalb der Niedermoorböden ist durch die Anlage der Grüns, Abschläge und Bunker ein Bodenaustausch notwendig, der zu einem Verlust von Teilfunktionen des Bodens führt und deshalb hier als Versiegelung gerechnet wird.

Versiegelungen innerhalb des Sondergebietes

Tabelle: Biotopbeseitigung mit Totalverlust durch die Ferienhausbebauung (6.960 m²)

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis +Zuschlag Versiegelung* x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächen äquivalent für Kompensation
Sandacker (ACS) Freiraumbeeinträchtigungsgrad II	12.1.1	6.582	1	(1,0 + 0,5) x 1,00	9.873,00
Intensivgrünland (GIM) Freiraumbeeinträchtigungsgrad II	9.3.2	378	1	(1,0 + 0,5) x 1,00	567,00
Gesamt:					10.440,00

Tabelle: Biotopbeseitigung mit Totalverlust durch das Klubhaus (2.385 m²)

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis +Zuschlag Versiegelung* x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächen äquivalent für Kompensation
Sandacker (ACS) Freiraumbeeinträchtigungsgrad II	12.1.1	710	1	(1,0 + 0,5) x 1,00	1.065,00
Sandacker (ACS) Freiraumbeeinträchtigungsgrad III	12.1.1	1.675	1	(1,0 + 0,5) x 1,25	3.140,63
Gesamt:					4.205,63

Versiegelungen innerhalb der Verkehrsflächen

Tabelle: Biotopbeseitigung mit Totalverlust durch die private Zufahrt (5.180 m²)

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis +Zuschlag Versiegelung* x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächen äquivalent für Kompensation

Intensivgrünland (GIM) Freiraumbeeinträchtigungsgrad II	9.3.2	1.076	1	$(1,0 + 0,5) \times 1,00$	1.614,00
Sandacker (ACS) Freiraumbeeinträchtigungsgrad I	12.1.1	209	1	$(1,0 + 0,5) \times 0,75$	235,13
Sandacker (ACS) Freiraumbeeinträchtigungsgrad II	12.1.1	3.746	1	$(1,0 + 0,5) \times 1,00$	5.619,00
Sandacker (ACS) Freiraumbeeinträchtigungsgrad III	12.1.1	149	1	$(1,0 + 0,5) \times 1,25$	279,38
Gesamt:					7.747,51

Tabelle: Biotopbeseitigung mit Totalverlust durch die privaten Stellplätze (3.020 m²)

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis +Zuschlag Versiegelung* x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächen äquivalent für Kompensation
Offenboden (XAS) Freiraumbeeinträchtigungsgrad II	11.2.5	2.480	1	$(1,0 + 0,5) \times 1,0$	3.720,00
Intensivgrünland (GIM) Freiraumbeeinträchtigungsgrad II	9.3.2	168	1	$(1,0 + 0,5) \times 1,0$	252,00
Sandacker (ACS) Freiraumbeeinträchtigungsgrad II	12.1.1	372	1	$(1,0 + 0,5) \times 1,0$	558,00
Gesamt:					4.530,00

Versiegelungen innerhalb der privaten GrünflächenTabelle: Biotopbeseitigung mit Totalverlust durch die Golf-Technik (250 m²)

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis +Zuschlag Versiegelung* x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächen äquivalent für Kompensation
Intensivgrünland (GIM) Freiraumbeeinträchtigungsgrad II	9.3.2	250	1	$(1,0 + 0,5) \times 1,0$	375,00
Gesamt:					375,00

Tabelle: Biotopbeseitigung mit Totalverlust durch das Golf-Abschlaggebäude (75 m²)

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis +Zuschlag Versiegelung* x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächen äquivalent für Kompensation
Sandacker (ACS) Freiraumbeeinträchtigungsgrad III	12.1.1	75	1	$(1,0 + 0,5) \times 1,25$	140,63
Gesamt:					140,63

Tabelle: Biotopbeseitigung mit Totalverlust durch die Nebenanlagen (80 m²)

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis +Zuschlag Versiegelung* x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächen äquivalent für Kompensation
Ruderalflur (RHU) Freiraumbeeinträchtigungsgrad III	10.1.2	80	2	$(2,5 + 0,5) \times 1,25$	300,00
Gesamt:					300,00

Erläuterung: Der Standort der Nebenanlage ist noch nicht bestimmt, daher wird eine hohe Kompensation veranschlagt, durch einen Freiraumbeeinträchtigungsgrad III und der Ruderalflur als Standort.

Tabelle: Biotopbeseitigung mit Totalverlust durch Abschläge und Grüns in der TWSZIII

(2.905 m²)

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis +Zuschlag Versiegelung* x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Sandacker (ACS) Freiraumbeeinträchtigungsgrad I	12.1.1	490	1	(1,0 + 0,5) x 0,75	551,25
Sandacker (ACS) Freiraumbeeinträchtigungsgrad II	12.1.1	1.668	1	(1,0 + 0,5) x 1,0	2.502,00
Sandacker (ACS) Freiraumbeeinträchtigungsgrad III	12.1.1	747	1	(1,0 + 0,5) x 1,25	1.400,63
Gesamt:					4.453,88

Erläuterung: Innerhalb der Trinkwasserschutzzone III sind die Grüns und Abschläge abzudichten, was einer Versiegelung entspricht. Der Flächenverbrauch ist dem Entwurf: No.9 GOLFDESIGN vom 13.04.2011, entnommen.

Tabelle: Biotopbeseitigung mit Totalverlust durch Abschläge, Grüns und Bunker innerhalb des Intensivgrünlandes auf Moorstandorten (3.873 m²)

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis +Zuschlag Versiegelung* x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Intensivgrünland (GIO) Freiraumbeeinträchtigungsgrad I	9.3.1	1.162	1	(1,0 + 0,5) x 0,75	1.307,25
Intensivgrünland (GIO) Freiraumbeeinträchtigungsgrad II	9.3.1	983	1	(1,0 + 0,5) x 1,0	1.474,50
Intensivgrünland (GIO) Freiraumbeeinträchtigungsgrad III	9.3.1	1.728	1	(1,0 + 0,5) x 1,25	3.240,00
Gesamt:					6.021,75

Erläuterung: Innerhalb des Intensivgrünlands auf Moorstandorten ist der Boden teils auszutauschen, was zu einem Teilverlust der Bodenfunktionen führt und deshalb hier als Versiegelung gerechnet wird. Der Flächenverbrauch ist dem Entwurf: No.9 GOLFDESIGN vom 13.04.2011 entnommen.

Versiegelungen innerhalb der Wasserflächen

Tabelle: Biotopbeseitigung mit Totalverlust durch die Vorratsteiche (8.840 m²)

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis +Zuschlag Versiegelung* x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Intensivgrünland (GIO) Freiraumbeeinträchtigungsgrad I	9.3.1	581	1	(1,0 + 0,5) x 0,75	653,63
Ruderalflur (RHU) Freiraumbeeinträchtigungsgrad I	10.1.2	69	2	(2,5 + 0,5) x 0,75	155,25
Sandacker (ACS) Freiraumbeeinträchtigungsgrad II	12.1.1	582	1	(1,0 + 0,5) x 1,0	873,00
Intensivgrünland (GIM) Freiraumbeeinträchtigungsgrad II	9.3.2	1.539	1	(1,0 + 0,5) x 1,0	2.308,50
Intensivgrünland (GIO) Freiraumbeeinträchtigungsgrad II	9.3.1	2.545	1	(1,0 + 0,5) x 1,0	3.817,50
Ruderalflur (RHU) Freiraumbeeinträchtigungsgrad II	10.1.2	580	2	(2,5 + 0,5) x 1,0	1.740,00
Graben (FGX) Freiraumbeeinträchtigungsgrad II	4.5.3	121	2	(2,5 + 0,5) x 1,0	363,00

Graben (FGN)	4.5.1	14	2	(3 + 0,5) x 1,0	49,00
Freiraumbeeinträchtigungsgrad II					
Rohrkolbenröhricht (VRT)	6.2.6	14	2	(3 + 0,5) x 1,0	49,00
Freiraumbeeinträchtigungsgrad II					
Intensivgrünland (GIM)	9.3.2	2.795	1	(1,0 + 0,5) x 1,25	5.240,63
Freiraumbeeinträchtigungsgrad III					
Gesamt:					15.249,51

Biotopbeseitigung mit FunktionsverlustTabelle: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust durch Bunker (9.921 m²)

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung* x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Ruderalflur (RHU)	10.1.2	709	2	2,5 x 0,75	1.329,38
Freiraumbeeinträchtigungsgrad I					
Sandacker (ACS)	12.1.1	1.647	1	1,0 x 0,75	1.235,25
Freiraumbeeinträchtigungsgrad I					
Ruderalflur (RHU)	10.1.2	911	2	2,5 x 1,0	2.277,50
Freiraumbeeinträchtigungsgrad II					
Sandacker (ACS)	12.1.1	1.677	1	1,0 x 1,0	1.677,00
Freiraumbeeinträchtigungsgrad II					
Intensivgrünland (GIM)	9.3.2	1.726	1	1,0 x 1,0	1.726,00
Freiraumbeeinträchtigungsgrad II					
Ruderalflur (RHU)	10.1.2	191	2	2,5 x 1,25	596,88
Freiraumbeeinträchtigungsgrad III					
Sandacker (ACS)	12.1.1	1.961	1	1,0 x 1,25	2.451,25
Freiraumbeeinträchtigungsgrad III					
Intensivgrünland (GIM)	9.3.2	1.099	1	1,0 x 1,25	1.373,75
Freiraumbeeinträchtigungsgrad III					
Gesamt:					12.667,01

Erläuterung: Der Flächenverbrauch ist dem Entwurf: No.9 GOLFDESIGN vom 13.04.2011, entnommen. Innerhalb des Intensivgrünlands auf Moorstandorten ist der Boden teils auszutauschen, was zu einem Teilverlust der Bodenfunktionen führt und deshalb als Versiegelung gerechnet wird. Diese Flächen wurden als Biotopbeseitigung mit Totalverlust durch Abschläge, Grüns und Bunker innerhalb des Intensivgrünlandes auf Moorstandorten berücksichtigt.

Tabelle: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust durch die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Golfplatz inkl. Driving-Range (ohne Abschläge und Grüns innerhalb der TWSZ III und Abschläge, Grüns und Bunker auf Moorstandorten) (338.821m²)

Biotoptyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Sandacker (ACS)	12.1.1	18.398	1	1,0 x 0,75	13.798,50
Freiraumbeeinträchtigungsgrad I					
Gebüsch, trocken (BLT)	2.2.1	1.188	3	6 x 0,75	5.346,00
Freiraumbeeinträchtigungsgrad I					
Intensivgrünland (GIM)	9.3.2	6.770	1	1,0 x 0,75	5.077,50
Freiraumbeeinträchtigungsgrad I					
Intensivgrünland (GIO)	9.3.1	4.714	1	1,0 x 0,75	3.535,50
Freiraumbeeinträchtigungsgrad I					

Sonstige Anlage (OSS) Freiraumbeeinträchtigungsgrad I	14.10.5	24	0	0 x 0,75	0
Unbefestigter Weg (OVD) Freiraumbeeinträchtigungsgrad I	14.7.1	566	0	0 x 0,75	0
Kriechrasen (RHK) Freiraumbeeinträchtigungsgrad I	10.1.3	25	2	2 x 0,75	37,50
Ruderalflur (RHU) Freiraumbeeinträchtigungsgrad I	10.1.2	15.332	2	2,5 x 0,75	28.747,50
Sandacker (ACS) Freiraumbeeinträchtigungsgrad II	12.1.1	53.033	1	1,0 x 1,0	53.033,00
Intensivgrünland (GIM) Freiraumbeeinträchtigungsgrad II	9.3.2	36.446	1	1,0 x 1,0	36.446,00
Intensivgrünland (GIO) Freiraumbeeinträchtigungsgrad II	9.3.1	10.540	1	1,0 x 1,0	10.540,00
Unbefestigter Weg (OVD) Freiraumbeeinträchtigungsgrad II	14.7.1	192	0	0 x 1,0	0
Kriechrasen (RHK) Freiraumbeeinträchtigungsgrad II	10.1.3	64	2	2 x 1,0	128,00
Ruderalflur (RHU) Freiraumbeeinträchtigungsgrad II	10.1.2	28.041	2	2,5 x 1,0	70.102,50
Offenboden (XAS) Freiraumbeeinträchtigungsgrad II	11.2.5	1.811	1	1,0 x 1,0	1.811,00
Brache (ABO) Freiraumbeeinträchtigungsgrad III	12.3.1	24.838	1	1,0 x 1,25	31.047,50
Brache / Aufwuchs (ABO)/ (WJX) Freiraumbeeinträchtigungsgrad III	12.3.1/ 1.14.1	1.511	1	1,0 x 1,25	1.888,75
Sandacker (ACS) Freiraumbeeinträchtigungsgrad III	12.1.1	85.630	1	1,0 x 1,25	107.037,50
Intensivgrünland (GIM) Freiraumbeeinträchtigungsgrad III	9.3.2	39.895	1	1,0 x 1,25	49.868,75
Intensivgrünland (GIO) Freiraumbeeinträchtigungsgrad III	9.3.1	12.418	1	1,0 x 1,25	15.522,50
Ruderalflur (RHU) Freiraumbeeinträchtigungsgrad III	10.1.2	1.766	2	2,5 x 1,25	5.518,75
Gesamt:					439.486,75

Erläuterung: Durch die Anlage der privaten Grünflächen, hier: private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz, nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB werden Vegetationsflächen geräumt.

Biotopbeeinträchtigung

Eine Biotopbeeinträchtigung außerhalb direkter Eingriffe ist durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

12.2 Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

Durch das Vorhaben werden keine landschaftlichen Freiräume mit einem überdurchschnittlichen Natürlichkeitsgrad und der Wertstufe 3 oder landschaftliche Freiräume mit der Wertstufe 4 beeinträchtigt. Aufgrund der Lage am Ortsrand von Binz an der L29 sowie der Umnutzung von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen sind qualifizierte landschaftliche Freiräume nicht additiv zu berücksichtigen.

12.3 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

Aufgrund der Nutzungsintensivierung um das Laichgewässers des Kammmolches und durch das erloschene Bruthabitat des Wachtelkönigs sind faunistische Sonderfunktionen nicht zu berücksichtigen. (vgl. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 22 „Golfplatz Binz-Granitz“)

Da die Durchführung des Bebauungsplanes bei der Beachtung der Festsetzungen und der Vermeidungsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Tierwelt ausübt, müssen keine faunistischen Sonderfunktionen in die Kompensationsmaßnahmen integriert werden.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag¹ ergab, dass sich die Lebensraumqualität und -struktur innerhalb des Bebauungsplanes durch die Festsetzung von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Golfplatz Binz-Granitz“ für die Fauna nicht nachhaltig beeinträchtigt.

12.4 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen des Naturhaushaltes

Eine additive Kompensation für betroffene Funktions- und Wertelemente mit besonderer Bedeutung ist aufgrund der Multifunktionalität der Kompensationsmaßnahmen nicht nötig.

12.5 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Die Kompensationsmaßnahmen zur Wiederherstellung des Naturhaushaltes werden innerhalb des Plangebietes erbracht. Somit wirken die Kompensationsmaßnahmen unmittelbar auf das Landschaftsbild des Eingriffsbereiches und kompensieren die beeinträchtigten landschaftsbildästhetischen Funktionen des Plangebietes. Zusätzliche adäquate Maßnahmen zur Wiederherstellung bzw. Neugestaltung des Landschaftsbildes entsprechend der landschaftsbildtypischen Charakteristik sind nicht notwendig.

12.6 Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs

Der ermittelte Eingriff umfasst alle für die Errichtung einer 18-Loch-Anlage auf dem im Untersuchungsraum geplanten Golfplatz baulichen und sonstige für den Spielbetrieb der Golfanlage erforderlichen Elemente. Die im Untersuchungsraum zur Ausführung kommende Anlage kann geringfügige konzeptionelle Änderungen aufnehmen, ohne dass sich der Gesamtwert des Eingriffs erheblich ändern würde.

Biotopbeseitigung mit Totalverlust durch die Ferienhäuser:	10.440,00
Biotopbeseitigung mit Totalverlust durch das Klubhaus:	4.205,63
Biotopbeseitigung mit Totalverlust durch die private Zufahrt:	7.747,51
Biotopbeseitigung mit Totalverlust durch die privaten Stellplätze:	4.530,00
Biotopbeseitigung mit Totalverlust durch die Golftechnik:	375,00
Biotopbeseitigung mit Totalverlust durch das Golf-Abschlagsgebäude:	140,63
Biotopbeseitigung mit Totalverlust durch die Nebenanlagen:	300,00
Biotopbeseitigung mit Totalverlust durch Abschlüge und Grüns in der TWSZ III:	4.453,88

¹ BÜRO FÜR LANDSCHAFTS- UND FREIRAUMARCHITEKTUR THOMAS NIESSEN (2009): artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 22 „Golfplatz Binz-Granitz“

Biotopbeseitigung mit Totalverlust durch Abschlüge, Grüns und Bunker innerhalb des Intensivgrünlands auf Moorstandorten:	6.021,75
Biotopbeseitigung mit Totalverlust durch die Vorratsteiche:	15.249,51
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust durch Bunker (ohne Intensivgrünland auf Moorstandort):	12.667,01
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust durch die privaten Grünlagen (ohne Abschlüge, Grüns in der TWSZ III, Bunker und Nebenanlagen):	439.486,75
Gesamtsumme des Flächenäquivalents für Kompensation:	505.617,67

12.7 Kompensation

12.7.1 Vermeidungsmaßnahmen

Durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen wird eine Vielzahl von Beeinträchtigungen vermieden, insbesondere für den Artenschutz. Die Vermeidungsmaßnahmen erfolgten im Zuge der Planungsoptimierung. Können die Vermeidungsmaßnahmen nicht durch Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes erfolgen, so sind sie durch einen städtebaulichen Vertrag zu sichern.

- V 1** Mahd der Spielbahnen und der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft außerhalb der Nachtstunden insbesondere in der Wanderphase der Amphibien.
- V 2** Beschränkung der sportlichen Nutzung auf die Tagesstunden mit Ausnahme der Übungsflächen.
- V 3** Kein Betreten von Gewässerflächen, geschützten Biotopen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft z.B. zum Einsammeln von quergeschlagenen Bällen, mit Ausnahme der zulässigen Wege.
- V 4** Bauliche Aktivitäten im Bereich der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind nur in den Tagesstunden und in den Zeiträumen vom 01.02 bis 31.05 sowie 01.09. bis 31.10. eines Jahres zulässig.
- V 5** Beschränkung der baulichen Aktivitäten auf die Tagesstunden, um Populationsverluste an Tierarten zu reduzieren.
- V 6** Beschränkung der baulichen Aktivität insbesondere von Erdbewegungen für die Anlage von Hindernissen, Erdmodellierungen und Gewässern auf die Zeit der Winterruhe und auf die Zeit außerhalb der Wanderperioden der Amphibien.
- V 7** Gezielter und lokaler Einsatz von Düngemitteln und Bioziden im Bereich der Spielbahnen und Übungsflächen und der Verzicht auf den Einsatz von Düngemitteln und Bioziden im Bereich der Rauhflächen.
- V 8** Mahd und Unterhaltungspflege der Spielbahnen und Rauhflächen außerhalb der Dämmerungs- und Nachtstunden zur Vermeidung von Direktverlusten und Störungen, insbesondere in der Zeit der Wanderungen. Die Mahd der Rauhflächen hat von innen nach außen zu erfolgen sowie abschnittsweise und etwa zum Ende des Monats Juli in den Morgenstunden unter der Verwendung eines Doppel-Balken-Mähers mit einer Schnitthöhe von mehr als 10 cm.
- V 9** Zu fällende Bäume sind vorher durch Spezialisten auf Baumhöhlen zu untersuchen. Befinden sich Lebensstätten für Fledermäuse, Bruthöhlen für Vögel, Hornissen oder Käferarten in dem zu fällenden Baum, so ist der Fällzeitpunkt der Tierart anzupassen und ein Ersatzquartier zuschaffen.
- V 10** Im Plangebiet befindliches Totholz, Bestandteile von gefälltten Bäumen oder gerodeten Gehölzen sowie Findlinge oder Lesesteine sind innerhalb der Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zu platzieren und der Tier- und Pflanzenwelt zur Verfügung zu stellen.
- V 11** Vor dem Roden von Gehölzen (Sträucher und Bäume), sind diese auf das Vorhandensein von einmalgenutzten Nestern durch Spezialisten zu untersuchen. Die

Beseitigung von einmalgenutzten Nestern hat außerhalb der Reproduktionszeit zu erfolgen. Eine Umnutzung von Gehölzflächen oder Offenflächen der Bodenbrüter muss außerhalb der Brutzeit erfolgen.

- V 12 Die Beleuchtung der Außenanlagen hat mit Natriumdampflampen zu erfolgen, um eine Anlockung durch Licht und eine Erhöhung der Mortalität durch Schlag von Insektenarten zu verringern.
- V 13 In einem 3 m breiten Uferbereich dürfen gemäß § 81 Abs. 3 Satz 3 LWaG 8 vom 05.12.2007) keine Düngemittel, Bodenhilfsstoffe, Kultursubstrate, Pflanzenhilfsmittel ohne Anwendungsbeschränkung verwendet werden.
- V 14 Die Vorratsteiche sind aus gestalterischer und ökologischer Sicht mit artgerechter Bepflanzung des Beetkörpers (u.a mit Schilf, Binsen, Schwertlilien und Rohrkolben) auszustatten. Das Sickerwasser aus den abgedichteten Grün-, Abschlügen und Verkehrsflächen ist in den Vorratsteichen zur Grundstücksbewässerung mit Pflanzbeeten gemäß dem Regelwerk ATV - Arbeitsblatt A 262, Ausgabe Juli 1998, zu reinigen.
- V 15 Bunker und Teiche sind nur außerhalb der bekannten Bodendenkmale anzulegen, um eine erhebliche Beeinträchtigung zu vermeiden.
- V 16 Ein angepasstes Pflegeregime sorgt für eine biotopspezifische Pflege der gesetzlich geschützten Biotope und deren dauerhaften guten Erhaltungszustand.
- V 17 Die Bauausführung zur Umsetzung des Bebauungsplanes muss mit einer ökologischen Baubegleitung/Bauüberwachung erfolgen, um mögliche Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen auf ein Minimum zu reduzieren.

12.7.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Innerhalb des Plangebietes stehen umfangreiche Flächen zur Kompensation der ermittelten Eingriffe zur Verfügung. Somit führt die Durchführung des Bebauungsplanes teilweise zu einer Verbesserung der Schutzgüter von Natur und Landschaft.

1. Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern sowie von Gewässern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB

An verschiedenen Orten innerhalb des Plangebietes sind Gehölze in Form von Bäumen und Sträuchern zu pflanzen.

Auf dem nordwestlich gelegenen Hang werden im Zuge der Anlage von Spielbahnen Gehölze trockenwarmer Standorte (BLT) in einem Umfang von 1.237 m² gerodet. Als Ausgleichsmaßnahme wird eine gleichartige Neubepflanzung in unmittelbarer Nähe zum Eingriffsort durch die o.g. Maßnahme festgesetzt.

Auf einer Fläche von 2.987 m² sind standortgerechte heimische Gehölze trockenwarmer Standorte zu pflanzen. Folgende Arten sind zur Bepflanzung geeignet: Besen-Ginster (*Cytisus scoparius*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Gewöhnlicher Wachholder (*Juniperus communis*) und Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*). Die Gehölze sind freiwachsend.

Im Nordosten um den geplanten privaten Stellplatz auf einer Fläche von 1.430 m² sind standortgerechte heimische Gehölze als Einfassung zu pflanzen. Die Gehölzauswahl ist dem gestalterischen Anspruch der Golfplatzanlage anzupassen. Die Gehölze können ggf. geschnitten werden.

Angrenzend an den nordöstlich gelegenen naturnahen Weiher ist auf einer Fläche von 792 m², eine Pufferzone durch Schutzpflanzung aus Gehölzen anzulegen. Die Gehölze müssen standortgerecht und heimisch sein und einer ufernahen Gehölzpflanzung entsprechen. Folgende Gehölze sind geeignet. Ohr-Weide (*Salix aurita*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Purpur-Weide (*Salix purpurea*), Gemeiner Faulbaum (*Rhamnus frangula*).

Die Maßnahmen und Kompensationsflächen wirken multifunktional auf alle Schutzgüter.

2. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Diese Flächen sind entsprechend der naturschutzfachlichen Zielstellung mit einer artenreichen Ansaat aus standortheimischen Gräsern und Stauden zu begrünen und extensiv zu pflegen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sowie die Be- und Entwässerung sind unzulässig. Das Anlegen von Mulden, Senken, Rohbodenflächen und Moränensteinhaufen ist Bestandteil der naturschutzfachlichen Ausgestaltung der Flächen. Entsprechend der Lage im Plangebiet sind drei verschiedene Zielstellungen festgesetzt.

Zielstellung Nr. 1: Innerhalb dieser Flächen sind Pflanzungen von heimischen und standorttypischen Einzelbäumen, Baumgruppen, Feldgehölzen und linearen Heckenstrukturen bis zu 30% der Fläche beabsichtigt, um ein Wechsel aus Gehölzen und Freiflächen mit artenreicher Staudenflur zu ermöglichen. Eine naturnahe und artenreiche Kulturlandschaft ist angestrebt. Die Verortung der Gehölze erfolgt in Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde während der Ausführungsplanung. Die Staudenflächen sind durch eine 2 x jährliche Mahd (Juli und September) und/oder Beweidung (Mai bis September) zu erhalten und zu entwickeln. Die Fläche Nr. 1 (und Nr. 4) hat einen Umfang von 181.613 m², davon sind 54.840 m² mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die Gehölzflächen sind insbesondere an den angrenzenden Wäldern zu platzieren, um einen Waldrand zu etablieren.

Zielstellung Nr. 2: Entsprechend der Hanglage und des trockenwarmen Standortes ist die Entwicklung eines ruderalen Halbtrockenrasens (THD) mit Offenbodenbereichen beabsichtigt. Diese Flächen sind 1x jährlich im Juli zu mähen. Das Mähgut ist von den Flächen zu entfernen, um ein Aushagern des Bodens zu bewirken. Südexponierte Flächen sind kleinflächig bis max. 5,00 m als 0,3 bis 1,0 hohe vegetationsfreie Abbruchkanten anzulegen und zu entwickeln. Während der Bauphase gefundene Moränensteine sind als Lesesteinhaufen und/oder -riegel in die Flächen zu integrieren. Um Verschattungseffekte zu vermeiden, ist die Pflanzung von Bäumen außerhalb der vorgesehenen Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern (siehe oben) nicht zulässig. Die Fläche hat einen Umfang von 37.311 m².

Zielstellung Nr. 3: Eine Offenlandschaft ist innerhalb dieser Flächen beabsichtigt, um insbesondere den Wachtelkönig (*Crex crex*) in seinem Bestand zu erhalten und zu fördern. Des Weiteren ist durch die extensive Pflege von 2 x jährlicher Mahd (Juli und September) die Ausdehnung der angrenzenden gesetzlich geschützten Nasswiesen eutropher Moor- und Sumpfstandorte beabsichtigt. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Eine Bepflanzung innerhalb der Flächen ist unzulässig. Die Fläche hat einen Umfang von 12.455 m².

Zielstellung Nr. 4: Die Anlage von Querungshilfen für Amphibien ist in erster Linie eine Vermeidungsmaßnahme. Die Ausstattung der Flächen entspricht der Nr.1, weshalb der Flächenumfang mit in Nr. 1 ermittelt wurde.

Die Maßnahmen und Kompensationsflächen wirken multifunktional auf alle Schutzgüter.

3. Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz nach § 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

Innerhalb des Plangebietes sind Vorratsteiche zur Grundstücksbewässerung mit naturnaher Gestaltung festgesetzt. Alle Grüns (greens), Abschläge (tees) und Verkehrsflächen innerhalb der Trinkwasserschutzzone III sind durch technische Maßnahmen zum Untergrund hin abgedichtet, um ein Eindringen von Sickerwasser in die TWSZ zu verhindern. Die Vorratsteiche sind mit Tief- und Flachwasserzonen in naturnaher Bauweise anzulegen. Die Uferbereiche sind mit standorttypischen heimischen Initialpflanzungen zu begrünen. Wasserflächen, hier Vorratsteiche, sind in einem Umfang von 8.840 m² festgesetzt.

Die Abdichtung wurde unter dem Punkt *II.8.1 Bestimmung des Kompensationserfordernisses* unter der Kategorie 1.1 Biotopbeseitigung mit Totalverlust (Versiegelung) erfasst. Neben der Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden führt die Anlage von naturnahen Kleingewässern jedoch zu einer Verbesserung der Schutzgüter Klima/Luft, Landschaftsbild, Fauna/Flora, Wasser und Erholung/Mensch.

4. Pflanzen von Bäumen

Durch die Anlage der Spielbahnen und zur Erschließung des Golfplatzes kommt es voraussichtlich zur Fällung von Einzelbäumen. Entsprechend der gültigen Baumschutzsatzung *Satzung zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen in der Gemeinde Binz geändert am 03.07.2008* sind Ersatzpflanzungen durchzuführen. Zur Fällgenehmigung ist während der Ausführungsplanung ein Baumkataster mit den zu fällenden Bäumen und den nötigen Ersatzpflanzungen zu erstellen. Die Anlagen und Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass möglichst wenige Bäume gefällt oder beeinträchtigt werden. Ggf. sind Baumschutzmaßnahmen durchzuführen. Die Ersatzpflanzungen sind innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB der Zielstellung Nr. 2 zu pflanzen.

Als Ersatzmaßnahme für die Versiegelung von Boden sind 30 Einzelbäume (Stammumfang 16-18 cm, 12 m² unversiegelter Wurzelraum) zu pflanzen. Als Bezugsfläche wird pro Baum ein Flächenäquivalent von 25 m² zugrunde gelegt.

Als Ersatzpflanzung für die notwendigen Fällungen von Jungbäumen sind im Bereich der Bahn 7 sind (eine Genehmigung vorausgesetzt) voraussichtlich 6 Ersatzpflanzungen gem. den Bestimmungen der gültigen *Satzung zum Schutz des Bestandes an Bäumen und Gehölzen in der Gemeinde Binz geändert am 03.07.2008* vorzunehmen.

5. Anlage einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz

Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Golfplatz hat eine Ansaat mit Landschaftsrasen zu erfolgen. Die private Grünfläche wird dem Biotoptyp eines Intensivgrünlandes auf Moorstandorten oder Mineralstandorten entsprechen und die Wertstufe 1 aufweisen.

Tabelle: Ermittlung des Flächenäquivalents für die Kompensationsmaßnahmen

Biotoptyp	Fläche in m ²	Wert- stufe	Kompensations- wertzahl	Leistungs- faktor	Flächenäqui- valent
Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern sowie von Gewässern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB	5.209,00	2	2	0,5	5.209,00
Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB	231.379,00	2	2	0,7	323.930,60
3. Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz nach § 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB	8.840,00	2	2	0,5	8.840,00
4. Pflanzen von Einzelbäumen, 30 Stück mit je 25 m ² als Flächenäquivalent	750,00	2	2	0,5	750,00
5. Anlage einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz (ohne versiegelte Grünflächen und Bunker)	343.203,00	1	1	0,5	171.601,50
Gesamtumfang der Kompensation innerhalb des Plangebietes:					510.331,10

Der Leistungsfaktor für die Kompensationsmaßnahme Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird mit 0,7 angesetzt, da die Maßnahmen innerhalb des Plangebietes realisiert werden und in einer engen Verzahnung miteinander stehen, so dass sich ein ergänzender und hoher Wirkungsgrad der Kompensationsmaßnahmen untereinander ermöglicht. Die Maßnahmen stellen in Ihrem Komplex ein Wertbiotop dar. Insbesondere für die Tierwelt ergibt sich aus dem Wechsel von Gehölzen, Freiflächen mit artenreicher Staudenflur, Gewässern und geschützten Biotopen ein hochwertiger Lebensraum.

Dem Eingriff im rechnerisch ermittelten Wert von **505.617,67** Kompensationsflächenpunkten stehen interne Kompensationsmaßnahmen im Wert von **510.331,10** Kompensationsflächenpunkten gegenüber. Es verbleibt ein Kompensationsüberschuss von **+ 4.713,43** Kompensationsflächenpunkten. Mit der Erbringung der festgesetzten internen Kompensationsmaßnahmen gilt der Eingriff rechnerisch als ausgeglichen.

Der rechnerische Überschuss kann für weitere Maßnahmen des Ostseebades Binz genutzt bzw. anderen zu Verfügung gestellt werden. (Ökokonto)

Aufgestellt:
Bergen den 14. Oktober 2011

.....
Büro für Landschafts- und Freiraumarchitektur
Thomas Niessen