

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/2008 „Sondergebiet Camping Ellbogensee“**

### **Ausgleichsbilanzierung**

#### **1. Einführung**

Ziel des Bebauungsplans ist es, durch die Festsetzung eines Sondergebietes Campingplatz (SO C) den Standort des bisherigen Campingplatzes sowie entsprechend angemessene und naturverträgliche Erweiterungsmöglichkeiten planungsrechtlich zu absichern.

Im Geltungsbereich soll die Nutzung mobiler Freizeitunterkünften (Zelte, Caravan und Wohnmobile) und Ferienhäuser planungsrechtlich ermöglicht werden. Der Geltungsbereich wird gegenwärtig als Campingplatz und intensives Grünland genutzt. Die bisherige Größe des Campingplatzes beträgt ca. 5,8 ha und soll auf 9,49 ha erweitert werden. Die derzeit rund 180 Stellplätze sollen mittelfristig verdoppelt werden.

Für die Betreiber ist eine nachhaltige Entwicklung des Campingplatzes wichtig. So verfolgen Sie das Ziel, das Plangebiet als Naturcampingplatz zu entwickeln und besonders für Familien mit Kindern attraktiv zu gestalten. Es werden Neubauten wie z.B. Rezeptions- und Sanitärgebäude unter ökologischen Gesichtspunkten mit Erdwärmepumpen, Dachbegrünung, Verwendung von natürlichen Baumaterialien geplant und realisiert. Weiterhin ist beabsichtigt, den Verkehr innerhalb des Zeltplatzes zu minimieren und die Kfz der Campingplatzbesucher nicht mehr an den Zeltstellplätzen abzustellen, sondern auf gesondert ausgewiesenen zentralen Parkplätzen.

Die Eingriffsvermeidung hat Vorrang vor der Minimierung, vor dem Ausgleich von Eingriffen und letztlich vor dem Ersatz der Eingriffsfolgen.

Insofern ist im Zuge der landschaftspflegerischen Begleitplanungen die Notwendigkeit der geplanten Maßnahme bzw. die Notwendigkeit der Art der Umsetzung zu prüfen.

Vermeidbare Eingriffe bzw. deren Folgen wurden mit der Diskussion unterschiedlicher Varianten zur Anordnung der baulichen Anlagen untereinander ausgeschlossen. Unvermeidbare Eingriffe wurden auf ein notwendiges Maß minimiert. Verbleibende Folgen des Eingriffs auf die Funktionen des Natur- und Landschaftshaushaltes sind auszugleichen bzw. im erforderlichen Umfang zu ersetzen.

In Abhängigkeit geplanter Neuversiegelungen ist es unerlässlich, entsprechende Ausgleichsmaßnahmen abzuleiten.



## 2. Planungsgrundlagen

### 2.1 Gesetzliche Grundlagen

Neben den gebietsspezifischen Rechtsgrundlagen gelten folgende Landes- und Bundesgesetzgebungen bei der Umsetzung des benannten Bauvorhabens:

- **Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnatorschutzgesetz - LNatG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002 (GVOB1. M-V 2003 S. 1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juli 2006 (GVOB1. M-V S. 560)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666)
- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. 1 3316) m.W.v. 1. Januar 2007
- **Hinweise zur Eingriffsregelung**, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Heft 3/1999)

## A Kurzbeschreibung der geplanten Baumaßnahme

### *Bestand:*

Der überwiegende Teil innerhalb des Geltungsbereiches wird als Campingplatz genutzt. Der Charakter des Geländes ist von dem vorhandenen Kieferwald geprägt. Die befindlichen Erweiterungsflächen (Flurstücke 19/1 und 27) werden als intensives Grünland genutzt. An der Nordgrenze des Planungsgebietes befindet sich der Ellbogensee. Mit einer Länge von 3,5 km und einer Breite von 350 m gehört er zu der Mecklenburgischen Kleinseenplatte. Der See ist Teil der Oberen Havel-Wasserstraße und ist durch Erlenbruchbereiche und Schilfzonen am Gewässerufer vom Geltungsbereich getrennt

Geschützte Biotope nach § 20 LNatG M-V befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs.

Unvermeidbare Neuversiegelungen beschränken sich ausschließlich auf die ausgewiesene Sondergebietsfläche „Campingplatz- und Ferienhausgebiet“ (**Biotoptyp 13.9.5 – Campingplatz**). Die vom Eingriff betroffene Fläche unterliegen damit der **Wertstufe 0<sup>1</sup>**.

---

<sup>1</sup> Anlage 9 der Eingriffsregelung M-V, Biotoptypenkatalog mit Bewertung und Status



Je nach Vorbelastung und der vorhandenen ökologischen Funktion ist bei Flächen mit allgemeiner Funktionsausprägung der untere Zahlenwert der Bemessungsspanne für die Kompensationswertzahl (K) anzusetzen. Daraus ergibt sich für die hier zu bewertenden Eingriffe **K=1** sowie ein Zuschlag für mögliche Vollversiegelung mit **z=0,5**.

Planung:

Die **Sondergebietsfläche** im Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Gesamtfläche von **37.747 m<sup>2</sup>**. Mit der festgesetzten zulässigen Grundfläche in den Baufeldern ist eine maximal mögliche Flächenversiegelung von **5.590 m<sup>2</sup> festgesetzt**.

Rund **3.742 m<sup>2</sup>** versiegelte Fläche sind als **Bestand** zu berücksichtigen.

Die geplante Vollversiegelung durch die Gebäude, die geplanten 12 Ferienhäuser und Standplätze beträgt **1.848 m<sup>2</sup>**.

Für die geplanten Parkplätze ergibt sich eine Teilversiegelungsfläche von **3.100 m<sup>2</sup>**.

Bei der inneren Verkehrserschließung handelt es sich um bereits vorhandene unbefestigte Wege. Diese haben eine Flächengröße von 6.165 m<sup>2</sup> und sind nicht in die Berechnung der Eingriffsflächen mit eingeflossen.

Der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen ist kleiner als 50 m. Damit beträgt der **Freiraumbeeinträchtigungsfaktor** für die o.g. Maßnahme **F = 0.75**.

Im Ergebnis sind **4.948 m<sup>2</sup>** mit Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Die Bewertung in Abhängigkeit des Versiegelungsgrades erfolgt unter Punkt **B** dieser Unterlage.



## B Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes

### 1 Kompensationserfordernis auf Grund betroffener Biotoptypen

#### 1.1 Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Biotoptyp	Flächenverbrauch	Wertstufe	$A = [(K + Z) \cdot F] \cdot W *$	Kompensationsbedarf
<b>13.9.5</b> Campingplatz	Gebäude/ Ferienhäuser/ Standplätze 1.841 m <sup>2</sup>	0	$[0,1+0,5) \cdot 0,75] \cdot 1 = \mathbf{0,45}$	<b>829 m<sup>2</sup></b>

<b>13.9.5</b> Campingplatz	Parkplätze 3.100 m <sup>2</sup>	0	$[0,1+0,2) \cdot 0,75] \cdot 1 = \mathbf{0,225}$	<b>698 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe aller erforderlichen Kompensationsflächenäquivalente:</b>				<b>1.527 m<sup>2</sup></b>

\* Anpassungsfaktor = [(Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung) · Freiraumbeeinträchtigungsfaktor] · Wirkfaktor

Der **Wirkfaktor** im unmittelbaren Baufeld wurde auf Grund der geplanten Versiegelung mit  $W = 1$  gewählt. Der **Zuschlag** für die Vollversiegelung beträgt 0,5, für die Teilversiegelung 0,2.

Als **Flächenäquivalent für die Kompensation** sind rund **1.527 m<sup>2</sup>** zu berücksichtigen.

#### 1.2 Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

- nicht vorhanden -

#### 1.3 Biotopbeeinträchtigungen (mittelbare Wirkung)

- nicht vorhanden -

## 2 Berücksichtigung von landschaftlichen Freiräumen

### 2.1 Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit der Wertstufe 4

- nicht vorhanden -

### 2.2 Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit der Wertstufe 3 bzw. mit überdurchschnittlichem Natürlichkeitsgrad

- nicht vorhanden -

## 3 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen



3.1 Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen

- **nicht vorhanden** -

3.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen

- **nicht vorhanden** -

3.3 allgemeine Beeinträchtigungen von Schutzgebieten

- **nach gegenwärtigen Kenntnisstand nicht vorhanden** -

#### **4 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen**

4.1 Boden

- **nicht vorhanden** -

4.2 Wasser

- **nicht vorhanden** -

4.3 Klima / Luft

- **nicht vorhanden** -



## 5 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Das Vorhandensein eines Campingplatzes verursacht bereits eine gewisse Vorbelastung des Landschaftsbildes. Der Charakter des Campingplatzgeländes ist geprägt vom vorhandenen Nadelwald. Durch die Einbindung des Campingplatzes in den Nadelwald entsteht keine weitere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

In den Erweiterungsflächen Flurstück 19/1 und 27 werden keine dauerhaften Bauwerke errichtet. Die geplanten Zeltstellplätze erzeugen nur innerhalb der touristischen Saison kurzfristige Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ohne Erheblichkeitskennwerte zu verletzen. Die Erholung in der Landschaft wird gefördert.

Die maximale Oberkante der zu errichtenden baulichen Anlagen wurde im Bebauungsplan (Planzeichnung Teil A) baufeldbezogen beschränkt.

Resultierend ist aus Sicht des Planers **keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes** zu erwarten.

**- nicht vorhanden -**

## 6 Gesamtbedarf an Kompensationsflächen

von 1.1  **1.527 m<sup>2</sup>**

von 1.2 bis 5 nicht vorhanden

---

**Gesamtsumme:** **1.527 m<sup>2</sup>**

---



## C Geplante Ausgleichsmaßnahmen

### 1 Beschreibung der Maßnahmen

#### Waldaufforstung – A1 (außerhalb des Geltungsbereiches)

Außerhalb des Geltungsbereiches soll eine derzeit als Grünland genutzte Fläche der Waldaufforstung dienen. Die Fläche befindet sich in der Gemeinde Roggentin, Gemarkung Leussow, Flur 10 im Flurstück 2. Sie soll mit typischen, standortheimischen Baum- und Straucharten so bepflanzt werden, dass langfristig alle Waldfunktionen hergestellt werden.

Grundvoraussetzung für die Umsetzung der geplanten Pflanzungen ist die Einhaltung gewisser Anforderungen an Qualität und Schutz während und nach der Ausführung. Neben der Anwuchspflege ist eine mindestens dreijährige Entwicklungspflege abzusichern. Auf Düngung ist vollständig zu verzichten. Eine Bewässerung der Pflanzen im Bedarfsfall ist allerdings unbedingt notwendig, um eine gesunde Entwicklung zu garantieren.

Die Maßnahme liegt außerhalb des Einflussbereiches der geplanten Neuversiegelung und ist ausgehend von der erreichbaren Wertstufe 2 mit einem Leistungsfaktor von 1 zu berücksichtigen.

Damit ergibt sich folgende Äquivalenzfläche im Rahmen des Ausgleichs für geplante Versiegelungen:

Ausgleichsmaßnahme	Fläche in m <sup>2</sup>	Wert- stufe	Kompen- sationszahl	Leistungs- faktor **	$\ddot{A} = F \cdot (K+Z) \cdot L$
Anlage eines Waldes mit standortheimi- schen Baum- und Straucharten	1.600	2 (vorher 1)	1	1	<b>1.600 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtumfang als Flächenäquivalent für Kompensation</b>					<b>1600 m<sup>2</sup></b>

Die Umsetzung der Maßnahme wird vertraglich gesichert.



## 2. Bilanzierung

<b>Bedarf (=Bestand)</b>	<b>Planung</b>
Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus:  Gesamtbetrag für multifunktionale Kompensation	Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Ausgleichsmaßnahme:  Waldaufforstung (A1)
<b>Gesamtbilanz</b>	
<b>Flächenäquivalent (Bedarf)</b> <b>1.527 m<sup>2</sup></b>	<b>Flächenäquivalent (Planung)</b> <b>1.600 m<sup>2</sup></b>

**Der Eingriff wird durch unter C aufgeführte Maßnahmen vollständig kompensiert.**

gezeichnet: M. Leddermann  
Dipl.-Ing. für Landeskultur und Umweltschutz

