

## **Anlage 1 zum Umweltbericht**

### **Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Dobin am See „Sondergebiet Freizeit und Erholung Flessenow“**

#### **Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz**

Erstellung der Unterlage:

BHF Bendfeldt Herrmann Franke  
Landschaftsarchitekten GmbH  
Ostorfer Ufer 4 • 19053 Schwerin  
Fon.: 0385/5937890 Fax.: 0385/734265



Landschaftsarchitekt Christian Beste  
Dipl.-Ing. (FH) Patrick Pabst

Stand: März 2019

## **Inhalt**

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>Geplante Festsetzungen des B-Plans sowie voraussichtliche Merkmale und Wirkungen der Planung</b> | <b>3</b>  |
| <b>2</b> | <b>Grundlagen und Methode zur Bearbeitung der Eingriffsregelung</b>                                 | <b>4</b>  |
| <b>3</b> | <b>Ökologische und landschaftsbildliche Gegebenheiten</b>   | <b>5</b>  |
| <b>4</b> | <b>Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Vorhabenauswirkungen</b>                           | <b>7</b>  |
| <b>5</b> | <b>Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft</b>  | <b>7</b>  |
| <b>6</b> | <b>Ermittlung des Kompensationsumfangs</b>  | <b>8</b>  |
| 6.1      | Kompensationsumfang für die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes                                    | 8         |
| 6.2      | Kompensationsumfang für Baumfällungen   | 10        |
| <b>7</b> | <b>Grünordnerische Maßnahmen</b>  | <b>11</b> |
| 7.1      | Erläuterung zu den grünordnerischen Festsetzungen   | 11        |
| 7.2      | Bilanzierung der Maßnahmen  | 13        |
| 7.3      | Zuordnung der Maßnahmen, Sicherung der Maßnahmendurchführung und eigentumsrechtliche Sicherung      | 14        |
| <b>8</b> | <b>Quellen</b>  | <b>15</b> |

## 1 Geplante Festsetzungen des B-Plans sowie voraussichtliche Merkmale und Wirkungen der Planung

Geplant ist die Festsetzung eines eingeschränkten Sondergebietes Freizeit und Erholung im Süden der Ortschaft Flessenow, Gemeinde Dobin am See.

In der folgenden Übersicht (Tab. 1) werden die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgeführt, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen können.

**Tabelle 1: Übersicht der Festsetzungen des Bebauungsplans**

| Nr. <sup>1</sup>  | Art und Umfang der Festsetzung<br>(Maß der baulichen Nutzung)   | Standort<br>(Lage, Biotope u. Nutzungen im Bestand)   | Bedarf an<br>Grund und Boden |
|---|---|---|------------------------------|
| SO FE<br><br>Sonstiges Sondergebiet für Freizeit und Erholung | Gebiet für Freizeit und Erholung,<br><br>GRZ: 1.960 m <sup>2</sup><br><br>Zulässige Grundfläche je Ferienwohnung: 80 m <sup>2</sup> sowie ein Versorgungsgebäude mit 300 m <sup>2</sup> | Größter Teil des Geltungsbereiches bestehend aus Zierrasenflächen, derzeitige Nutzung als Jugendherbergsgelände mit Bungalows, Hecken, Baumbestand, Wegen | 16.637 m <sup>2</sup>        |
| PRIV<br><br>Private Grünflächen                               | Erhalt von vorhandenen Bäumen und Sträuchern  | Zierrasenfläche mit Altbaumbestand am Westrand des Geltungsbereiches  | 2.258 m <sup>2</sup>         |
|   | Flächen zur Anpflanzung von Bäumen  | Alte Siedlungshecke nicht heimischer Arten am Nordrand des Geltungsbereiches  | 392 m <sup>2</sup>           |
|   | Flächen zur Anpflanzung von Bäumen  | Alte Siedlungshecke nicht heimischer Arten am Südrand des Geltungsbereiches   | 152 m <sup>2</sup>           |
|   | Grünflächen Gesamt  |   | 2.802 m <sup>2</sup>         |
|   | Versorgungsanlage   | Nordöstlicher Rand des Geltungsbereiches; an private Grünfläche angrenzend  | 129 m <sup>2</sup>           |
|   | Wald  | Eschen-Erlenwald am Ostrand des Geltungsbereiches   | 1.635 m <sup>2</sup>         |
| <b>Gesamt</b>   |   |   | <b>21.203 m<sup>2</sup></b>  |

<sup>1</sup>siehe Planzeichnung

Der B-Plan ist nicht vorhabenbezogen. Deshalb erfolgen keine lagekonkreten Festsetzungen zu einzelnen Baukörpern, Verkehrsflächen usw. Die Umweltauswirkungen des B-Plans werden anhand seiner Festsetzungen beurteilt, wobei eine durchschnittlich zu erwartende Nutzung zu Grunde gelegt wird.

Bei Ausschöpfung der Festsetzungen kann voraussichtlich von folgenden wesentlichen Auswirkungen des Baugebietes ausgegangen werden:

- Geringe zusätzliche Überbauung mit Gebäuden und befestigten Flächen einer Erholungsnutzung; Versiegelung und sonstige durchlässige Befestigung von Flächen (Wirkung aufgrund der Existenz des Vorhabens); dadurch
  - Beseitigung von Biotopen, vor allem von Zierrasenflächen, zudem Fällung von Bäumen,

- Beseitigung von Vegetationsstandorten und Tierlebensräumen, bei bestehender Vorbelastung durch Erholungsnutzung,
- Abriss von Gebäuden (Bungalows) und Umbau des Eingangsgebäudes
- Störung der natürlichen Bodenfunktionen durch Abtrag des belebten Oberbodens, Bodenverdichtung und Versiegelung,
- Aufgrund gleichartiger Vorbelastung geringfügige Herabsetzung der Oberflächenversickerung von Niederschlagswasser auf den versiegelten Flächen,
- Nutzung der Fläche zur Erholung, dadurch:
  - geringe zusätzliche Störung der Tierwelt im Gebiet und auf benachbarten Flächen durch Anwesenheit von Menschen, baulichen Anlagen und Lärmemissionen in vergleichbarem Rahmen wie im Bestand.

## 2 Grundlagen und Methode zur Bearbeitung der Eingriffsregelung

Nach § 1a (3) Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. Dazu dient vorliegende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Die grünordnerischen Maßnahmen sind unter Abwägung als Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Die Berücksichtigung der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG erfordert die Beachtung folgender in § 15 BNatSchG definierter Gebote:

- Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Vermeidungsgebot). Das Vermeidungsgebot umfasst auch die Verpflichtung, am Ort des Eingriffs bei der Erreichung des mit dem Vorhaben verfolgten Zwecks die unvermeidbaren Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten (Minimierungsgebot).
- Verpflichtung zu Ausgleich oder Ersatz: Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts im betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist.

Nach § 200a BauGB umfassen die Festsetzungen für Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich auch die Ersatzmaßnahmen. Der Begriff Kompensation umfasst Ausgleich und Ersatz.

Die Erarbeitung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt in Verbindung und wechselseitiger Abstimmung mit dem B-Plan-Entwurf. Die Bestandsaufnahme, Bewertung und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird anhand der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des LUNG M-V (1999, Stand der Fortschreibung 2002) durchgeführt.

Soweit die Angaben zur Beschreibung von Natur und Landschaft am Ort des Eingriffs und im Einwirkungsbereich sowie die Beschreibung der Auswirkungen des B-Plans bereits im Umweltbericht enthalten sind, wird darauf Bezug genommen.

Aufgrund des o. g. Vermeidungsgebotes ist darzulegen, inwieweit erhebliche Auswirkungen des Vorhabens auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Einzelnen vermieden oder gemindert werden können.

Die Ermittlung des Kompensationsumfangs erfolgt rechnerisch anhand der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE M-V, 1999, Stand der Änderung Januar 2002).

Der nächste Schritt beinhaltet die Beschreibung der grünordnerischen Maßnahmen. Auf die Zuordnung der Maßnahmen zum Eingriff und auf die Anforderungen bei der Umsetzung und zur Sicherung der Durchführung wird eingegangen. Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen werden bilanziert, um den Nachweis zu führen, ob und in wie weit die Eingriffe kompensiert werden.

### **3 Ökologische und landschaftsbildliche Gegebenheiten**

Zu den erfolgten Bestandsaufnahmen und Untersuchungen sowie zu den ökologischen und landschaftsbildlichen Gegebenheiten siehe Karte 1 sowie Kap. 2.3 des Umweltberichtes.

#### Biotope, Tiere und Pflanzen

Wie in Kap. 2.3.2 des Umweltberichtes ausgeführt wird das Plangebiet von einer großen artenarmen Zierrasenfläche dominiert. Auf der Fläche finden sich darüber hinaus kleine Flächen mit Siedlungsgebüschern heimischer und nichtheimischer Arten. Im nördlichen und südlichen Randbereich befinden sich Siedlungshecken nichtheimischer Arten. Im Süden befindet sich eine junge Baumgruppe aus Kiefern. Als anthropogen gestaltete Elemente stellen sich die verschiedenen Gebäude, versiegelte und unversiegelte Wege- und Stellflächen sowie Ziergartenflächen dar. Außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes schließen sich in westlicher Richtung unversiegelte Wege sowie der Campingplatz von Flessenow und ein Eichenwald an. Im nördlichen Bereich grenzt eine Frischweide mit einer Baumgruppe an. Östlich an den Geltungsbereich grenzt ein nach § 20 NatSchAG M-V geschützter feuchter Erlen-Eschenwald an.

Flächige Biotope von hoher bis sehr hoher Bedeutung kommen nur außerhalb des B-Planbereichs in Form der Frischweide sowie des Eichen und des Erlen-Eschenwaldes vor. Die Siedlungs- und Siedlungsgrünbiotope innerhalb des B-Planbereichs sind aufgrund der anthropogenen Prägung dagegen von geringer Biotopfunktion. Ausgenommen hiervon sind die älteren Einzelbäume, die ebenfalls eine sehr hohe Bedeutung haben.

Der Geltungsbereich besitzt für Zug- und Rastvögel nur eine geringe Bedeutung, da das Gebiet zu kleinräumig und siedlungsnah ist. Auch für die Winterrast von Greif- oder Kleinvögeln hat der Geltungsbereich selbst wenig Bedeutung.

Die faunistischen Funktionen erfolgten als Potenzialanalyse auf Grundlage der vorhandenen Biotopstrukturen.

Anhand der vorgefundenen Biotope kann mit folgenden Vogelarten im Plangebiet gerechnet werden:

- Arten des Siedlungsbereiches (Bachstelze, Haussperling, Garten- und Hausrotschwanz sowie Mehl- und Rauchschnalbe)
- Arten der Flurgehölze (Amsel, Bluthänfling, Dorngrasmücke, Elster, Eichelhäher, Grünfink, Gimpel, Gartengrasmücke, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Singdrossel und Zilpzalp)
- Höhlenbrütende Arten (Buntspecht, Blau- und Kohlmeise, Feldsperling und Star)
- Nahrungsgäste der Offenlandflächen (Rot- und Schwarzmilan, Mäusebussard und Turmfalke)

#### Fledermäuse

- In den Baumbeständen innerhalb des Geltungsbereiches wurden keine Quartiere von Fledermäusen festgestellt.
- Für die Arten Zwerg-, Mücken- und Raauhautfledermaus wurden in den Bungalows Tagesverstecke sowie eine Wochenstube nachgewiesen, für weitere Tagesverstecke und Wochenstuben liegen nur Verdachtsmomente vor.

- In dem westlich des Geltungsbereichs gelegenen alten Eichenbestand wurde ein Quartier des Abendseglers festgestellt.
- Die Freiflächen im Geltungsbereich können potenziell von Breitflügelfledermaus und Großem Abendsegler als Nahrungshabitat genutzt werden, die Gehölzstrukturen im Randbereich dienen als Flugleitlinien und Nahrungshabitate für Zwerg-, Rauhaut- und Mückenfledermaus sowie Großen Abendsegler und potenziell vorkommende walddgebundene Fledermausarten wie Braunes Langohr und Kleiner Abendsegler.

#### Boden, Wasser, Klima/Luft

Der geologische Untergrund im Plangebiet besteht aus Mudden oder mineralischen Sedimenten. Über dem geologischen Untergrund haben sich nach den Bodendaten der Geologischen Karte von Mecklenburg-Vorpommern 1:500.000 durch Bodenbildungsprozesse Niedermoortorfe (mit den Leitböden Niedermoor, Erdfenn, Erdmulm und Mulm sowie den Begleitböden Moorgley, Anmoorgleye und Humusgley) entwickelt. Diese Böden weisen ein mittleres bis hohes Ertragspotenzial mit Grünlandzahlen von 18-45 sowie eine mittlere Durchlässigkeit von Bodenwasser auf. Die Böden im gesamten Geltungsbereich sind durch Wegebau, Erholungsnutzung (Beherbergung) und Entwässerung verändert und teilweise in ihren natürlichen Funktionen (Reglerfunktion) gestört. Aufgrund der starken Vorbelastung weisen die Böden im Geltungsbereich eine geringe bis mittlere Bedeutung auf.

Im Untersuchungsraum befinden sich keine Stand- oder Fließgewässer. Westlich des Geltungsbereichs befindet sich ein nasser Erlen-Eschenwald. Ca. 80 m vom Geltungsbereich entfernt, liegt zudem ein weiterer Feuchtwald und der Schweriner Außensee. Der Grundwasserflurabstand beträgt im Geltungsbereich weniger als 2 m. Es besteht eine sehr hohe Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber flächenhaft in den Boden eindringenden Schadstoffen.

Aufgrund der geringen Versiegelung hat das Gebiet eine lokale Funktion als Kaltluftentstehungs-ort. Von einem Einfluss auf die klimatische Situation in der Ortschaft Flessenow ist aufgrund der Lage im Raum (höhere Lage in nördlicher Richtung) nicht auszugehen. Insbesondere die größeren Waldbereiche in der Umgebung tragen zu einer Verbesserung der Luftqualität im Raum bei. Generell ist im Geltungsbereich aufgrund der Nähe zum Schweriner Außensee, der umliegenden Waldbereiche sowie der geringen vorhandenen Versiegelung von einer günstigen klimatischen Situation auszugehen.

#### Landschaftsbild und Erholung

Aufgrund der vorhandenen Bebauung sind landschaftliche Freiräume entsprechend der landesweiten Erfassung (LINFOS) nicht betroffen.

Gemäß der landesweiten Erfassung der Landschaftsbildpotenziale (UKP M-V) befindet sich der Geltungsbereich innerhalb der Landschaftsbildräume „Ackerlandschaft östlich des Schweriner Sees“ (IV 3-42) mit einer mittleren bis hohen Bewertung des Landschaftsbildes und „Niederung des Schweriner Sees“ (IV 2-13) mit einer hohen bis sehr hohen Bewertung des Landschaftsbildes. Bei der örtlichen Bestandsaufnahme konnte es weiter differenziert werden.

Aufgrund der landschaftsbildprägenden Strukturen mit Bruch- und Feuchtwäldern und dem Schweriner Außensee bei gleichzeitig bestehender Vorbelastung durch die Erholungsnutzung und Siedlung (Jugendherberge, Campingplatz, Ortschaft Flessenow) handelt es sich um einen Landschaftsraum mit einer insgesamt mittleren bis hohen Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes.

Der Geltungsbereich befindet sich zudem in einem Tourismusschwerpunktraum mit regionaler oder überregionaler Bedeutung für die Erholungsnutzung. Dabei stellt das Jugendherbergsgelände ebenso wie der angrenzende Campingplatz einen wesentlichen Bestandteil der lokalen Touris-

musinfrastruktur dar. Die Jugendherberge steht zudem in Verbindung mit einem um den Schweriner Außensee verlaufenden Radweg. Insgesamt kommt der Erholungsnutzung in dem Geltungsbereich aufgrund der Erschließung und der Bedeutung des lokalen Landschaftsbildes eine hohe Bedeutung zu.

#### **4 Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Vorhabenauswirkungen**

- Die in der artenschutzrechtlichen Prüfung aufgeführten Erfordernisse und Vorkehrungen zur Vermeidung (Kapitel 2.6 des Umweltberichtes) sind bei der Umsetzung des B-Plans zu berücksichtigen. Diese artenschutzbezogenen Auflagen werden als Hinweise in die Planzeichnung übernommen.
- Für die geplante Festsetzung des Sondergebietes werden Flächen in Anspruch genommen, die bereits im Bestand als Jugendherberge genutzt werden und daher einer gleichartigen Vorbelastung unterliegen.
- Die Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der bestehenden Jugendherberge, insbesondere wird die Höhe der Gebäude auf ein Geschoss begrenzt. Die Fläche der Gebäude für Ferienwohnungen wird auf max. 80 m<sup>2</sup> festgesetzt, wodurch eine kleinteilige Bebauung entsteht, die sich in die landschaftliche Situation einfügt.
- Die Inanspruchnahme von Gehölzflächen und Bäumen wird auf das erforderliche Maß begrenzt. Insbesondere werden die bestehenden nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume zum Erhalt festgesetzt.
- Eine gegenüber dem Campingplatz im Süden und der Frischweide im Norden angepasste Eingrünung der Jugendherberge erfolgt durch den Ersatz der hohen Bestandshecken aus nicht-heimischen Nadelgehölzen infolge der Pflanzung von Hecken und Laubbäumen heimischer Arten, so dass der Eingriff in das Landschaftsbild gemindert wird.

#### **5 Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft**

Siedlungsbiotope mit geringer bis allgemeiner Schutzwürdigkeit werden durch flächige Bebauung versiegelt und allgemein überplant, sodass sie ihre Biotopfunktionen verlieren. Diese im Sinne der Eingriffsregelung erheblichen Beeinträchtigungen können nicht ausgeglichen, aber funktional ähnlich ersetzt werden.

Unter anlagebedingten Beeinträchtigungen werden hinsichtlich der Fauna solche Beeinträchtigungen verstanden, die durch Überbauung zum Verlust von Habitatflächen und Lebensstätten oder durch das Vorhandensein der Gebäude zur Aufgabe von Rastgebieten, Brutplätzen oder Revieren von Vogelarten führen. Ein störungsbedingter Verlust durch die Gebäude kann aufgrund der Vorbelastung ausgeschlossen werden. Hingegen handelt es sich bei dem Abriss bestehender Bungalows um einen erheblichen Eingriff in die Fauna, da durch den Verlust der Fledermaustagesverstecke eine Funktion von besonderer Bedeutung betroffen ist. Zudem wurden in einem abzureißenden Bungalow ein Schwalbennest vorgefunden. Der Verlust der Tagesverstecke sowie der Nistmöglichkeiten für die Schwalben ist über eine CEF-Maßnahme auszugleichen um die Funktion des Nistplatzes bzw. der Sommerquartiere im räumlichen Zusammenhang zu bewahren. Eingriffe durch das Vorhaben in von höhlenbrütenden Vogelarten oder Fledermäusen als Quartier genutzten Bäumen bestehen nicht. Von den Eingriffen in die Hecken und Einzelbäume können zudem ungefährdete, störungsunempfindliche Vogelarten betroffen sein, die jedoch aufgrund ihrer unspezifischen Habitatansprüche und Ausstattung der angrenzenden Landschaft auf andere

Bruthabitate ausweichen können, so dass es sich um die Betroffenheit einer allgemeinen faunistischen Funktion handelt.

Bedeutsame Nahrungsflächen oder Flugstraßen von Fledermäusen sind nicht durch das Vorhaben betroffen.

Als Rastgebiet hat das Plangebiet keine besondere Relevanz, da das Gebiet mit seiner Bebauung und siedlungsnahen Lage ungeeignet ist.

Erhebliche Betroffenheiten durch betriebsbedingte Auswirkungen können ausgeschlossen werden, da die Festsetzungen des B-Plans nicht zu einer wesentlichen Steigerung der Gastzahlen führen werden, sondern nur die aktuelle Nutzung baurechtlich sichert und eine Modernisierung der Anlage ermöglicht.

Erhebliche Auswirkungen des B-Plans auf die Schutzgüter Wasser und Klima/Luft entstehen nicht.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild entstehen durch die Umplanung des Jugendherbergsgeländes aufgrund der gleichartigen Vorbelastung nicht.

## 6 Ermittlung des Kompensationsumfangs

Die Ermittlung des Kompensationsumfangs erfolgt rechnerisch nach den HINWEISEN ZUR EINGRIFFS-REGELUNG LUNG M-V (1999, 2002).

### 6.1 Kompensationsumfang für die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes

Die Ermittlung des Kompensationsumfangs erfolgt rechnerisch nach den HINWEISEN ZUR EINGRIFFS-REGELUNG des LUNG M-V (1999, 2002).

Durch den Eingriff sind Biotopfunktionen geringer bis mittlerer Bedeutung von Verlust betroffen. Bei den Schutzgütern Boden und Landschaftsbild sind ausschließlich Funktionen allgemeiner Bedeutung erheblich betroffen, so dass die Kompensation über die Biotopfunktion erfolgt. Die Schutzgüter Wasser und Klima/Luft sind nicht erheblich betroffen. Hingegen sind beim dem Schutzgut Fauna die faunistische Funktionen der *Pipistrellus*-Fledermausarten erheblich betroffen.

Der Kompensationsumfang ist aufgrund der Festsetzungen zu ermitteln; zunächst ist in dem Sondergebiet FE von einem Verlust der derzeit vorhandenen Biotope auszugehen. Ausgenommen davon sind zwei kleinere Bungalows im Süden des Geländes sowie die Gartenflächen und größeren Gebäude im östlichen Plangebiet samt der hiesigen Wegeflächen. Die von der Bilanzierung ausgenommen Flächen sind in der Bestands- und Konfliktkarte dargestellt. Hinzu kommt die Versiegelung für die die maximal zulässige Bebauung, welche mit einer GRZ von insgesamt 1.960 m<sup>2</sup> für das Sondergebiet festgelegt wurde. Ebenso sind die Hecken im Norden und Süden der Anlage vom Verlust betroffen.

Von dem Eingriffsvorhaben sind entsprechend der Bestandsaufnahme die in der Baufläche vorhandenen artenarmen Zierrasen, Siedlungsgehölze und -hecken, befestigte und unbefestigte Wege und Plätze, ein Volleyballfeld sowie einzelne Bäume vom Totalverlust betroffen. Die betroffenen Biotope haben eine geringe bis mittlere Bedeutung.

Die Berechnung des Kompensationsumfangs für die Biotopfunktion enthält Tabelle 2.

Zunächst werden die im Wirkungsbereich des Eingriffs liegenden Biotopflächen (A) ermittelt. Für die Berechnung des Kompensationsumfangs werden Biotopwertestufungen (WS) für die betroffenen Biotope aus den HzE (2002) übernommen.

Ausgehend von diesen Werten ist eine Kompensationswertzahl (KWZ) zu bestimmen. Dafür wird



in den HzE eine Bemessungsspanne vorgegeben. Die Einordnung ist verbalargumentativ zu begründen.

Durch den Korrekturfaktor entsprechend dem Freiraumbeeinträchtigungsgrad (KF) soll das Maß der Vorbelastung eines Biotops ausgedrückt werden. Durch die Lage der betroffenen Biotope auf dem Gelände der Jugendherberge wird von einer stärkeren Beeinflussung (Korrekturfaktor 0,75) ausgegangen.

Der Wirkungsfaktor (WF) wird entsprechend Anlage 10, Tabelle 6 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ ermittelt. Er beträgt bei Biotopzerstörung (Vollverlust) 1,0. Bei einem reinen Funktionsverlust ist der Wert < 1 und wird je nach Grad der Beeinträchtigung ermittelt.

Der Kompensationsflächenbedarf (KFB), ausgedrückt als Kompensationsflächenäquivalent (KFAE), wird durch Multiplikation ermittelt:

$$KFAE = A * KE * KF * WF$$

**Tabelle 2: Rechnerische Eingriffsbilanz gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung (LUNG M-V 1999)**

| Code <sup>1</sup> | Planung  | WS <sup>2</sup> | KWZ <sup>3</sup> | ZSV <sup>4</sup> | KE <sup>5</sup> | KF <sup>6</sup> | WF <sup>7</sup> | Fläche [m <sup>2</sup> ] | KFAE [m <sup>2</sup> ] <sup>8</sup> |
|-------------------|--|-----------------|------------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------------------|-------------------------------------|
| PER               | Sondergebiet FE  | 0               | 0,5              | 0,0              | 0,5             | 0,75            | 1,0             | 11.124                   | 4172                                |
| OVU               | Sondergebiet FE  | 0               | 0,2              | 0,0              | 0,2             | 0,75            | 1,0             | 725                      | 109                                 |
| OVF               | Sondergebiet FE  | 0               | 0,0              | 0,0              | 0,0             | 0,75            | 1,0             | 612                      | 0                                   |
| GEB               | Sondergebiet FE  | 0               | 0,0              | 0,0              | 0,0             | 0,75            | 1,0             | 553                      | 0                                   |
| PHW               | Grünfläche   | 0               | 0,8              | 0,0              | 0,8             | 0,75            | 1,0             | 541                      | 325                                 |
| OVP               | Sondergebiet FE  | 0               | 0,0              | 0,0              | 0,0             | 0,75            | 1,0             | 430                      | 0                                   |
| PZS               | Sondergebiet FE  | 0               | 0,2              | 0,0              | 0,2             | 0,75            | 1,0             | 414                      | 62                                  |
| PHY               | Sondergebiet FE  | 0               | 0,5              | 0,0              | 0,5             | 0,75            | 1,0             | 157                      | 59                                  |
| BBG               | Sondergebiet FE  | 0               | 2                | 0,0              | 2,0             | 0,75            | 1,0             | 55                       | 82                                  |
| PHX               | Sondergebiet FE  | 1               | 1,0              | 0,0              | 1,0             | 0,75            | 1,0             | 14                       | 11                                  |
|                   | Sondergebiet FE GRZ<br>1.960 m <sup>2</sup> Versiegelung,<br>abzgl. Entsigelung 517 m <sup>2</sup> | 0               | 0,0              | 0,5              | 0,5             | 0,75            | 1,0             | 1.443                    | 541                                 |
|                   | Sondergebiet FE Nebenanlagen<br>980 m <sup>2</sup> Versiegelung                                    | 0               | 0,0              | 0,5              | 0,5             | 0,75            | 1,0             | 980                      | 368                                 |
| <b>Summe:</b>     |  |                 |                  |                  |                 |                 |                 |                          | <b>5.729</b>                        |

Erläuterung der Abkürzungen:

<sup>1</sup> Biotop-Code entsprechend der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände (LUNG 2013)

<sup>2</sup> WS = Biotopbewertung entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (LUNG M-V 1999, Stand 2002)

<sup>3</sup> KWZ = Kompensationswertzahl (nach LUNG M-V 1999, Stand 2002)

<sup>4</sup> ZSV = Zuschlag bei Vollversiegelung 0,5 (nach LUNG M-V 1999, Stand 2002)

<sup>5</sup> KE = Kompensationserfordernis inkl. Versiegelungszuschlag (ZSV) (nach LUNG M-V 1999, Stand 2002)

<sup>6</sup> KF = Korrekturfaktor bei bestehenden Biotopbeeinträchtigungen (nach LUNG M-V 1999, Stand 2002)

<sup>7</sup> WF = Wirkungsfaktor (Erläuterung im Text, nach LUNG M-V 1999, Stand 2002)

<sup>8</sup> KFAE = Kompensationsflächenäquivalent / Kompensationsbedarf (nach LUNG M-V 1999, Stand 2002)

**Aus der Berechnung ergibt sich für die Eingriffe in die Biotopfunktion (einschl. dabei mit bilanzierten Boden-, Fauna- und Landschaftsbildfunktionen) insgesamt ein Kompensationsflächenbedarf für das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet von 5.729 Flächenäquivalenten (Basiseinheit m<sup>2</sup>) bzw. 0,57 (Basiseinheit ha).**

## 6.2 Kompensationsumfang für Baumfällungen

Zur Durchführung der Planung sind voraussichtlich 28 Bäume zu fällen. Von diesen sind 25 laut Baumschutzkompensationserlass zu ersetzen.

Der Kompensationsbedarf für die betroffenen Bäume wird im Folgenden berechnet:

**Tabelle 3: Berechnung des Kompensationsbedarfs an Bäumen**

| Baumnummer    | Art        | Stammdurchmesser | Kronendurchmesser | Schutzstatus | Kompensationsfaktor | Kompensationsbedarf  |
|---------------|------------|------------------|-------------------|--------------|---------------------|----------------------|
| 2             | Ulme       | 0,20 m           | 10 m              | -            | 1 : 1               | 1 Hochstamm          |
| 4             | Fichte     | 0,30 m           | 8 m               | -            | 1 : 1               | 1 Hochstamm          |
| 5             | Fichte     | 0,20 m           | 6 m               | -            | 1 : 1               | 1 Hochstamm          |
| 6             | Fichte     | 0,23 m           | 8 m               | -            | 1 : 1               | 1 Hochstamm          |
| 8             | Kopfleiche | 0,30 m           | 4 m               | -            | 1 : 1               | 1 Hochstamm          |
| 10            | Kopfleiche | 0,30 m           | 4 m               | -            | 1 : 1               | 1 Hochstamm          |
| 12            | Kopfleiche | 0,25 m           | 4 m               | -            | 1 : 1               | 1 Hochstamm          |
| 13            | Eberesche  | 0,25 m           | 5 m               | -            | 1 : 1               | 1 Hochstamm          |
| 14            | Kopfleiche | 0,30 m           | 4 m               | -            | 1 : 1               | 1 Hochstamm          |
| 16            | Fichte     | 0,20 m           | 6 m               | -            | 1 : 1               | 1 Hochstamm          |
| 17            | Fichte     | 0,20 m           | 6 m               | -            | 1 : 1               | 1 Hochstamm          |
| 21            | Eberesche  | 0,25 m           | 6 m               | -            | 1 : 1               | 1 Hochstamm          |
| 22            | Eberesche  | 0,20 m           | 5 m               | -            | 1 : 1               | 1 Hochstamm          |
| 23            | Eberesche  | 0,20 m           | 2,5 m             | -            | 1 : 1               | 1 Hochstamm          |
| 24            | Eberesche  | 0,20 m           | 6 m               | -            | 1 : 1               | 1 Hochstamm          |
| 30            | Fichte     | 0,20 m           | 4 m               | -            | 1 : 1               | 1 Hochstamm          |
| 31            | Fichte     | 0,23 m           | 5 m               | -            | 1 : 1               | 1 Hochstamm          |
| 35            | Kopfleiche | 0,30 m           | 4 m               | -            | 1 : 1               | 1 Hochstamm          |
| 36            | Eberesche  | 0,17 m           | 5 m               | -            | 1 : 1               | 1 Hochstamm          |
| 37            | Kirsche    | 0,25 m           | 7 m               | -            | 1 : 1               | 1 Hochstamm          |
| 40            | Baumhasel  | 0,20 m           | 6 m               | -            | 1 : 1               | 1 Hochstamm          |
| 41            | Baumhasel  | 0,23 m           | 7 m               | -            | 1 : 1               | 1 Hochstamm          |
| 44            | Birke      | 0,25 m           | 6 m               | -            | 1 : 1               | 1 Hochstamm          |
| 46            | Linde      | 0,30 m           | 8 m               | -            | 1 : 1               | 1 Hochstamm          |
| 47            | Birke      | 0,30 m           | 8 m               | -            | 1 : 1               | 1 Hochstamm          |
| <b>Gesamt</b> |            |                  |                   |              |                     | <b>25 Hochstämme</b> |

Für die Baumfällungen im Plangebiet ergibt sich ein Kompensationserfordernis von 25 Ersatzbäumen. Gemäß Baumschutzkompensationserlass beträgt die Mindestgröße der zu pflanzenden Hochstämme 16-18 cm Stammumfang.

## 6.3 Kompensationsumfang für den Verlust von Ruhestätten

Durch den Abriss der Bungalows und den Umbau des Eingangsgebäudes sind 5 Tagesverstecke, 4 potenzielle Tagesversteck und 2 potenzielle Wochenstuben betroffen. Um den Verlust der Ruhestätten der Arten Mücken-, Rauhaut- und Zwergfledermaus funktional zu kompensieren, sind diese im Fall von nachgewiesenen Ruhestätten im Verhältnis 1:2 sowie im Fall von potenziellen Ruhestätten im Verhältnis 1:1 im räumlichen Zusammenhang auszugleichen. Es sind daher 14 Fledermausflachkästen und 2 Großraumhöhlen der Firma Schwegler oder vergleichbarer Qualität an den verbleibenden Bäumen und Gebäuden des Jugendherbergsgeländes anzubringen. In Abstimmung mit der Forstverwaltung ist gegebenenfalls auch die Anbringung im angrenzenden Erlen-Eschenwald möglich.

## 7 Grünordnerische Maßnahmen

### 7.1 Erläuterung zu den grünordnerischen Festsetzungen

Geplant sind folgende grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet, Siehe Abb. 1.

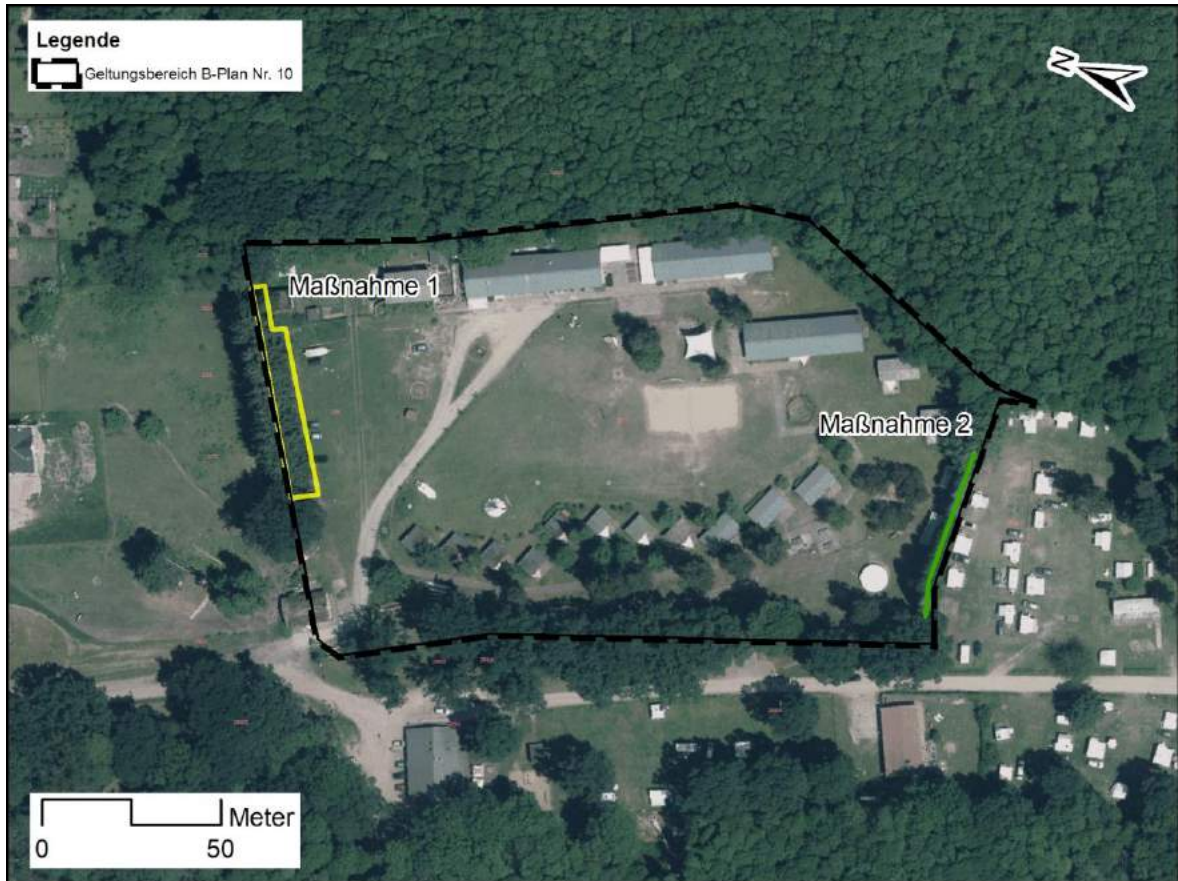


Abbildung 1: Geplante Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich

#### Maßnahmen innerhalb des Plangebietes

Maßnahme 1: Pflanzung einer 5-reihigen Hecke

Im Plangebiet ist auf einer privaten Grünfläche im Norden des Geltungsbereichs eine fünf-reihige Hecke heimischer Arten zu pflanzen. Qualität und Arten siehe Pflanzliste Hecken.

Der maximale Pflanzabstand der Pflanzen beträgt 1,50 m in der Reihe und 1,00 m zwischen den Reihen. Die Pflanzung ist versetzt anzuordnen, die Straucharten sind jeweils in 3er-Gruppen zu pflanzen. Für alle Anpflanzungen ist neben der Fertigstellungspflege eine Gewährleistungspflege von 3 Jahren sicher zu stellen. Die Maßnahmenfläche wird von einem 1,50 m breiten Saum umschlossen.

## Maßnahme 2: Pflanzung einer Baumreihe mit einreihiger Hecke

Am Südrand des Plangebietes wird auf einer privaten Grünfläche eine Baumreihe als Abschirmung gegenüber dem Campingplatz angepflanzt. Es sind 7 Hochstämme standortheimischer Laubbäume der kleinkronigen Arten Feldahorn oder Eberesche mit 8 m Pflanzabstand zu pflanzen. Die Hochstämme sind in einer Qualität von 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen und mit einem Dreibock zu sichern. Die Entwicklungspflege dauert über fünf Jahre bis zur gesicherten Kultur. Der unversiegelte Wurzelraum je Baum muss mehr als 12 m<sup>2</sup> betragen. Die Freiflächen innerhalb der Grünflächen sind mit Gebrauchsrasen anzusäen oder mit Stauden oder bodenbedeckenden Sträuchern zu begrünen.

An der Grenze zum südlich gelegenen Campingplatz wird den Einzelbäumen eine einreihige Hecke vorgepflanzt. Qualität und Arten siehe Pflanzliste Hecken.

### Pflanzliste Hecken

Sträucher (2 x v, 3-4 Triebe, Höhe ≥ 60-100 cm):

|                    |   |                           |
|--------------------|---|---------------------------|
| Gemeine Haselnuss  | - | <i>Corylus avellana</i>   |
| Roter Hartriegel   | - | <i>Cornus sanguinea</i>   |
| Rote Heckenkirsche | - | <i>Lonicera xylosteum</i> |
| Hundsrose          | - | <i>Rosa canina</i>        |
| Salweide           | - | <i>Salix caprea</i>       |
| Schlehe            | - | <i>Prunus spinosa</i>     |
| Schwarzer Holunder | - | <i>Sambucus nigra</i>     |
| Pfaffenhütchen     | - | <i>Euonymus europaeus</i> |
| Faulbaum           | - | <i>Rhamnus frangula</i>   |

### Anforderungen:

- Realisierungszeitraum: Die Maßnahmen sind fachgerecht und spätestens in der nach Abschluss der Bauarbeiten folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
- Bei den Pflanz- und Pflegemaßnahmen wird die Vergabe an eine Fachfirma des Garten- und Landschaftsbaus empfohlen. Dadurch kann der Vorhabenträger auch die Gewährleistung übertragen.

Um die aufgeführten Entwicklungsziele bei den Pflanzmaßnahmen zu erreichen, sind insbesondere die im Folgenden genannten Anforderungen bei der Fertigstellung und Pflege zu beachten:

- Pflanzung im März/April bzw. bevorzugt Mitte Oktober bis Mitte November,
- Verwendung von Pflanzware norddeutscher Provenienz, die den Qualitätskriterien des Bundes deutscher Baumschulen entspricht,
- Pflanzung mulchen (mit begleitender Stickstoffdüngung),
- Sicherung der Bäume mit Dreibockanbindung,
- Bäume: 2-3 Erziehungsschnitte in den ersten 10 Jahren zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung,
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege, insgesamt mindestens 3 Jahre, mit Freistellung der Jungpflanzen von Konkurrenz wuchs (Gras bzw. Stauden), Mahd des Saums, Bewässerung bei anhaltender Trockenheit (bis zu achtmal pro Jahr kalkulieren, mind. 50 l/m<sup>2</sup> (Heckenfläche) bzw. 100 l/Hochstamm und Bewässerungsgang),
- abnahmefähiger Zustand nach DIN 18916 bei Durchtrieb in der Vegetationsperiode und Ausfall an Pflanzen < 5 % Verluste.



### Maßnahmen außerhalb des Plangebietes:

Maßnahme 3 (Ausgleichsmaßnahme, CEF-Maßnahme): Umwandlung Wirtschaftswald in Naturwald

Zur Kompensation der vor Ort nicht ausgleichbaren Eingriffe in Biotopfunktionen in Form von 5.855 m<sup>2</sup> Flächenäquivalenten wird das Ökokonto „Naturwald Kiebitzmoor“ herangezogen. Hier wird seit 2018 auf einer ca. 2,96 ha großen Fläche in Teilbereichen der Flurstücke 11, 13, 14 und 17/5, Flur 1 der Gemarkung Klein Trebbow ein Wirtschaftswald durch dauerhaften Nutzungsverzicht in einen Naturwald umgewandelt.



Abbildung 2: Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebietes

## 7.2 Bilanzierung der Maßnahmen

Die Bilanzierung der Maßnahmen erfolgt wiederum durch Berechnung nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des LUNG M-V (Tabelle 4).

Den für die Entwicklung des Zielbiotops erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurden die in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ aufgeführten Wertstufen (WS) zugeordnet. Die Wertstufen drücken einen voraussichtlichen Biotopwert nach einer Entwicklungszeit von ca. 25 Jahren aus. Analog zur Ableitung des Kompensationserfordernisses werden aus den Wertstufen Kompensationswertzahlen (KWZ), die innerhalb einer Bemessungsspanne liegen, abgeleitet.

Die Zuordnung der Kompensationswertzahl von 2,0 bei der Anlage der 5-Reihigen Hecke berücksichtigt die Aufwertung der Fläche durch die Entnahme von standortfremden Starkholz. Die einreihige Hecke der Maßnahme 2 kann aufgrund der schmalen Ausprägung nicht zur Bilanzierung herangezogen werden.

Die Heckenpflanzung (Maßnahme 1) erfolgt im Plangebiet, so dass Störeinflüsse bestehen (Leistungsfaktor der Kompensationsmaßnahmen (LF) = 0,7).

Der Umfang der Kompensationsmaßnahmen, ausgedrückt als Flächenäquivalent (KFAE), wird durch Multiplikation ermittelt:

$$\text{KFAE} = \text{Fläche der Maßnahme} * \text{KWZ} * \text{LF}$$

Tabelle 4: Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen

| Geplante Maßnahme   | Maßnahme  | Fläche [m <sup>2</sup> ] | WS <sup>1</sup> | KWZ <sup>2</sup> | LF <sup>3</sup> | KFAE [m <sup>2</sup> ] <sup>4</sup>  |
|---|-----------|--------------------------|-----------------|------------------|-----------------|--------------------------------------|
| Maßnahme 1: Kompensationsmindernde Gestaltungsmaßnahme, Pflanzung von Strauchhecken | Sträucher | 392                      | 2               | 2,0              | 0,7             | 549 m <sup>2</sup>                   |
| Maßnahme 2: Pflanzung von Baumreihe   | Bäume     | 7 Stk.                   |                 |                  |                 | 7 Stk.                               |
| <b>Summe:</b>   |           |                          |                 |                  |                 | <b>549 m<sup>2</sup><br/>7 Bäume</b> |

<sup>1</sup> Wertstufe der Kompensationsmaßnahme (u.V.v. LUNG 1999)

<sup>2</sup> KWZ = Kompensationswertzahl (u.V.v. LUNG 1999)

<sup>3</sup> LF = Leistungsfaktor der Kompensationsmaßnahme (u.V.v. LUNG 1999)

<sup>4</sup> KFAE = Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahme

**Innerhalb des Geltungsbereichs können insgesamt 549 m<sup>2</sup> Flächenäquivalente und 7 Bäumen ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Kompensationsbedarf von 5.180 m<sup>2</sup> Flächenäquivalenten sowie 18 Bäumen. Die verbleibenden 18 Bäumen entsprechen bei einer Fläche von 25 m<sup>2</sup>/Baum, einer Kompensationswertzahl von 2 und einem Korrekturfaktor von 0,75 675 m<sup>2</sup> Flächenäquivalenten. Das verbleibende ermittelte Kompensationsflächenäquivalent von 5.855 m<sup>2</sup> wird daher über die Maßnahme 3 (Ökokonto „Naturwald Kiebitzmoor“) kompensiert.**

Mit der Anpflanzung der Hecken und Hochstämmen bestehen geeignete Ersatzmaßnahmen, um den eng funktionalen Ausgleich aufgrund des Verlustes von Siedlungshecken nichtheimischer Arten und Einzelbäumen teilweise zu erbringen. Die Hecken- und Baumpflanzungen in den Randbereichen des Plangebiets wirken sich zudem positiv gestaltend auf das Landschaftsbild aus.

### 7.3 Zuordnung der Maßnahmen, Sicherung der Maßnahmendurchführung und eigentumsrechtliche Sicherung

Die Maßnahmen 1 bis 3 werden als grünordnerische Festsetzungen bzw. als Zuordnungsfestsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 (1a) BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. §200a BauGB regelt, dass die Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen auch die Ersatzmaßnahmen umfassen.

Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen 1 und 2 obliegt der Gemeinde Dobin am See. Hierzu wird vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag geschlossen. Für die Maßnahme 1 und 2 im Plangebiet trägt der Vorhabenträger die Herstellungs- und Entwicklungskosten von drei Jahren sowie die Unterhaltungskosten nach der Entwicklung.

Die Abbuchung der Ökokontopunkte der Maßnahme 3 muss vor Baubeginn erfolgen. Für die Maßnahme E1 wird ein Vertrag über den Erwerb der benötigten Ökopunkte zwischen dem Vorhabenträger und dem Anbieter des Ökokontos geschlossen.

Langfristige Pachtverhältnisse mit Dritten, die der Durchführung der Maßnahmen entgegenstehen könnten, liegen im Falle der Maßnahmen 1 bis 3 nicht vor.

## 8 Quellen

- BAUGB – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich der rechtsgültigen Änderungen.
- BAUMSCHUTZKOMPENSATIONSERLASS – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz. Vom 15. Oktober 2007 – VI 6 – 5322.1-0. AmtsBl. M-V 2007, S. 530.
- BNatSchG- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, 2542), einschließlich der rechtsgültigen Änderungen.
- I.L.N. & IFAÖ (2007): Analyse und Bewertung der Lebensraumfunktion der Landschaft für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel. Abschlussbericht. Im Auftrag des LUNG M-V.
- KARTENPORTAL UMWELT M-V des LUNG M-V,  
<http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>.
- LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (1999, Änderung Januar 2002): Hinweise zur Eingriffsregelung. Güstrow.
- LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2008): Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Westmecklenburg – Fortschreibung 2008. Güstrow.
- LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensräumen. Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 2013, H. 2. Güstrow.
- LPR M-V - UMWELTMINISTERIUM MECKLENBURG- VORPOMMERN (2003): Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern. Schwerin.
- NATSCHAG M-V – Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), einschließlich der rechtsgültigen Änderungen.