



IPO Unternehmensgruppe GmbH
INGENIEURPLANUNG&ORGANISATION

FHG floating house GmbH

Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

**2. Änderung und 1. Ergänzung
des Bebauungsplans Nr. 7 „Yacht-
hafen und Ferienhausgebiet Nord-
hafen Peenemünde“**

Greifswald, September 2020

IPO Unternehmensgruppe GmbH
INGENIEURPLANUNG&ORGANISATION
Storchenwiese 7 ♦ 17489 Greifswald

Tel. : 03834/888790
Fax : 03834/8887990
E-Mail: ipo@ingenieurplanung-ost.de

Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

1. Beschreibung des Planvorhabens

1.1 Aufgabenstellung

Mit der 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 7 „Yachthafen und Ferienhausbaugebiet Nordhafen Peenemünde“ sollen für das Vorhaben mehrere Baufelder festgesetzt werden, die für den Bau einer Winterlagerhalle, mehrere Floating Houses im Hafenbecken sowie die Campingnutzung im südlichen Hafengelände vorgesehen sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Peenemünde. Die Änderungsbereiche umfassen folgende Flurstücke:

Flur 4:

Teilflurstücke: 1/21, 1/22, 1/67, 1/70 und 5.

Das Vorhaben wird in einem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, so dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB keine Umweltprüfung notwendig ist. Stattdessen wird lediglich eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für die Kompensation des Eingriffs durchgeführt.

Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist zunächst der Bestand von Natur und Landschaft hinsichtlich der ökologischen Funktionen aktuell zu erfassen und zu bewerten.

Danach erfolgt eine Konfliktanalyse der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Die möglichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden aufgeführt. Ggf. vorhandene Vorbelastungen werden hier berücksichtigt. Nach der Ermittlung des bauleitplanerisch vorbereiteten Kompensationsumfanges erfolgt die Darstellung der erforderlichen landschaftspflegerischen Gestaltungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

1.2 Angaben zum Standort

Das Vorhabensgebiet befindet sich innerhalb des Yachthafens Peenemünde. Dieser ist bereits durch die anthropogene Hafennutzung geprägt, so dass überwiegend vorbelastete und wenig natürliche Biotoptypen vorherrschen. Die Grünflächen stellen sich überwiegend als intensiv gepflegte Rasenflächen dar, teilweise sind Ruderalfluren als naturbelassene Flächen vorhanden. Am Ostrand des Hafenbeckens befinden sich kleinere Röhrichtbereiche. Das Hafenbecken weist aktuell bereits ca. 130 von 170 geplanten Liegeplätzen auf, die sich auf 4 Bootstege verteilen.

1.3 Art und Umfang des Vorhabens, Angaben zum Bedarf an Grund und Boden sowie Festsetzungen des Bebauungsplanes

1.3.1 Art und Umfang des Vorhabens

Im Geltungsbereich werden mehrere Baufelder neu ausgewiesen sowie ein in der 1. Änderung des B-Plans festgesetztes Baufeld für Gastronomie wieder entfernt. Die Erweiterung des Geltungsbereiches an der Ostseite in Zusammenhang mit der Festsetzung des Baufeldes für eine Winterlagerhalle wurden im Vorfeld bereits mit der Baugenehmigung für die Halle kompensiert. In diesem Zusammenhang wurde bereits der Entfall des Baufeldes für Gastronomie festgelegt. Daher werden beide Teilvorhaben in dieser Unterlage nicht weiter betrachtet. Somit umfasst

die vorliegende Bilanzierung lediglich die Baufelder für die Floating Houses und die Camping-Nutzung.

An der nördlichen Kaikante ist vorgesehen, einen Anlegeplatz für 10 ortsfeste, schwimmende Ferienhäuser (Floating Houses) festzusetzen. Dazwischen werden Liegeplätze für Boote vorgesehen. Die Floating Houses besitzen jeweils eine Grundfläche von 84 m².

Das Baufeld Camping und Versorgung ist für maximal 20 Campingeinheiten zu je 100 m² sowie eine Versorgungseinrichtung auf der südlich des Hafenbeckens gelegenen Grünfläche vorgesehen.

2. Bestandsbewertung und Bilanzierung

Im Folgenden wird der Bestand, d.h. die natürliche sowie anthropogene Ausstattung der Flächen innerhalb des B-Plangebietes und des Wirkraumes betrachtet und bewertet.

3.1 Bestandsbewertung

Naturräumliche Gliederung

Der Geltungsbereich erstreckt sich landseitig in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ und im Hafenbecken in der Landschaftszone „Arkonasee“. Innerhalb dieser Landschaftszone ist es landseitig der Großlandschaft „Usedomer Hügel- und Boddenland“ zuzuordnen und im Hafenbecken den „Inneren Seegewässern der Arkonasee“. Die im Planbereich zugehörige Landschaftseinheit wird landseitig als „Peenestromland“ und im Hafenbecken als „Peenestrom und Achterwasser“ betitelt.

Gesetzlich geschützte Biotope

Im Geltungsbereich sind folgende geschützte Biotope ausgewiesen:

Laufende Nr.	Biotopname	Gesetzesbegriff
OVP13800	Offenwasser Bodden	Boddengewässer mit Verlandungsbereichen
OVP03560	Slipgraben in der Hafenanlage von Peenemünde Nordhafen	Salzwiesen

Das geschützte Biotop OVP13800 reicht in der Ausweisung über die Hafenzufahrt ins Hafenbecken hinein. Da dieses jedoch in Struktur und Nutzung als Hafenbecken zu kartieren ist und eindeutig von den Boddenbereichen der Hafenzufahrt abgegrenzt ist, ist die Bedingung für den Biotopschutz innerhalb des Hafens nicht erfüllt. In das Biotop OVP03560 wird durch das Vorhaben nicht eingegriffen.

Biotoptypen:

Da es sich um eine Änderung des gültigen Bebauungsplans handelt, ist keine detaillierte Kartierung des Bestandes erforderlich, die Bestimmung der Biotoptypen erfolgt auf Grundlage der Ausweisungen des B-Plans für diese Fläche. Die vorgefundene Vegetation wird dabei mit berücksichtigt.

Die Beschreibung der Biotoptypen erfolgte nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern (Schriftenreihe des LUNG 2010/Heft 2) und der Anleitung für die Kartierung von marinen Biotoptypen und FFH-Lebensräumen in den Küstengewässern Mecklenburg-Vorpommerns (LUNG 2011), die Bewertung

erfolgte gemäß der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg Vorpommern“ (LUNG 2018) in der Neufassung von 2018.

Es werden lediglich die Biotoptypen innerhalb der Baufelder betrachtet, da außerhalb keine Eingriffe erfolgen.

Übersicht der vorhandenen Biotoptypen und ihre Wertstufen:

Code	Kürzel	Bezeichnung	Status	Wertstufe
13. Grünanlagen der Siedlungsbereiche				
13.4.2	PPJ	Strukturarme, jüngere Parkanlage		1
6. Biotopkomplexe der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen				
6.2.4	OMH	Hafenbecken, Wendebecken		0

Die Biotope des B-Plangebietes sind anthropogen beeinträchtigt und durch die vorherrschende Nutzung geprägt.

3.1.3 Auswirkungsprognose (Durchführung der Planung)

Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

Für die Bilanzierung werden die Konfliktflächen aufgeführt, die durch das Planvorhaben durch Versiegelung oder durch Inanspruchnahme ohne Versiegelung überplant werden. Flächen, die durch Vorhaben nicht verändert werden fließen nicht in die Bilanzierung ein. Dazu gehören grundsätzlich bereits versiegelte oder durch Bebauung in Anspruch genommene Flächen als auch Grundstücke, die durch die Festsetzungen des B-Plans keine Änderung erfahren.

Jedem vom Eingriff betroffenen Biotop wurde ein Kompensationserfordernis zugeordnet, welches dazu dient, die betroffenen Werte und Funktionen des Naturhaushalts wieder herzustellen.

Die vorhandenen, unversiegelten Flächen werden lediglich hinsichtlich des Funktionsverlustes berechnet, da es zu keinen Versiegelungen kommen wird. Es handelt sich um künstliche Biotoptypen mit geringem ökologischen Wert, die durch neue hafentypische und touristische Nutzung in Anspruch genommen werden. Die Parkflächen werden zukünftig als Campingplatz genutzt, was zu einer verringerten Entwicklungsmöglichkeit der Natur und periodischer Belastung der Vegetation führt. Durch die Floating Houses wird eine dauerhafte Verminderung der Lichteinstrahlung auf den darunterliegenden Grund des Hafenbeckens und damit zu gestörter Entwicklungsmöglichkeit des Benthos führen.

Aufgrund der Vorbelastungen der vorhandenen Bebauung (Verkehrsflächen, Ferienhausgebiet, Hafennutzung) entstehen neben den unmittelbaren keine mittelbaren Beeinträchtigungen von Biotopen.

Für die Bilanzierung wird von der maximal möglichen Inanspruchnahme der Baufelder ausgegangen. Für das Baufeld 8 werden lediglich die Grundflächen der Floating Houses berücksichtigt, da die restlichen Bereiche durch die weiterhin gegebene Möglichkeit für das Anlegen von Booten keine Nutzungsänderung erfährt. Für das Baufeld 9 – Camping und Versorgung wird dabei berücksichtigt, dass hierbei die gesamte Fläche genutzt wird (z.B. für das Aufstellen von Bänke für Gaststättenbetrieb).

Baufeld 8:	10 Floating Houses mit GR je 84 m ²	=	840 m ²
Baufeld 9:	Größe Baufeld	=	3.544 m ²

KV Versiegelung von Flächen

Durch die teilweise bereits erfolgte Versiegelung von Flächen für Anlagen zur Gästebewirtung sowie durch die Flächeninanspruchnahme von dauerhaft abgestellten Campingeinheiten entstehen Flächenverluste durch Versiegelung. Hierbei wird aufgrund der Nutzungsstruktur ein Versiegelungsgrad von 0,2 angesetzt.

Vollversiegelte Fläche (m ²)	Zuschlag für Vollversiegelung	Eingriffsflächenäquivalente für Vollversiegelung
709	0,5	355

K 1 Verlust von Biotopfunktionen durch Flächeninanspruchnahme

Durch die Überplanung im Rahmen der 2. Änderung und 1. Ergänzung des B-Plans Nr. 7 kommt es zur Flächeninanspruchnahme von Biotoptypen.

Baufeld 8:

Biotoptyp	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Biotopwert x Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalente (m ² EFÄ)
6.2.4 OMH	840	0	1 x 0,75	630
			Gesamt:	630

Erläuterung zum Kompensationserfordernis:

Für OMH wird ein Biotopwert von 1-Versiegelungsgrad angesetzt, der somit 1 beträgt.

Der Biotoptyp befinden sich in <100 m Entfernung zu Störquellen, daher ist der Lagefaktor 0,75.

Baufeld 9:

Biotoptyp	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Biotopwert x Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalente (m ² EFÄ)
13.4.2 PPJ	3.544	1	1,5 x 0,75	3.987
			Gesamt:	3.987

Erläuterung zum Kompensationserfordernis:

Für PPJ wird der durchschnittliche Biotopwert nach der allgemeinen Biotopwertermittlung angesetzt, der 1,5 beträgt.

Der Biotoptyp befinden sich in <100 m Entfernung zu Störquellen, daher ist der Lagefaktor 0,75.

Der **Kompensationsflächenbedarf** umfasst rund **4.972 m² KFÄ**.

3.1.4 Umweltrelevante Maßnahmen

Nach § 15 BNatSchG sind unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Ausgleichsmaßnahmen) so auszugleichen, dass keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen zurückbleiben. Ist dies nicht möglich, sind

die beeinträchtigten Strukturen, Funktionen und Prozesse von Natur und Landschaft möglichst gleichwertig oder ähnlich zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Zur Vermeidung bzw. Minimierung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt wurden bereits im Rahmen der Bebauungsplanung folgende Maßnahmen berücksichtigt bzw. festgelegt:

- Begrenzung der Höhe der Gebäude
- Festsetzung der Grundfläche
- Festsetzungen der Anzahl der Floating Houses

Um baubedingte Biotopverluste zu mindern, sind für die bauzeitliche Flächeninanspruchnahme möglichst Flächen zu nutzen, die anlagebedingt ohnehin versiegelt bzw. überbaut werden. Baustelleneinrichtungen, Lagerplätze u. ä. sollen nicht im Kronen- und Wurzelbereich von Gehölzbeständen eingerichtet werden. Für zu erhaltende Einzelbäume und Gehölzbestände sind bauzeitlich Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffs sind im Rahmen der weiteren Bearbeitung abzustimmen.

Schutzmaßnahmen

S 1 Gehölzschutz

Sofern Bauarbeiten im gehölznahen Bereich (< 3 m) erfolgen, sind die Gehölze gemäß DIN 18920 der VOB/C bzw. nach RAS-LP 4 (1999) vor Beschädigungen zu schützen. Der Schutz umfasst neben dem Stammschutz insbesondere den Wurzelbereich. Es sind Schutzzäune vorzusehen, welche nach Beendigung der Bauarbeiten wieder zu entfernen sind.

Im Wurzelbereich dürfen keine Abgrabungen bzw. Aufschüttungen erfolgen. Unvermeidbare Bodenbearbeitungen im Wurzel- bzw. Kronentraufbereich sind in wurzelschonender Arbeitsweise (Handarbeit) durchzuführen. Der Wurzelbereich ist bei Abgrabungen feucht zu halten und abzudecken.

Soweit Lichtraumprofil für die Baudurchführung hergestellt werden muss, sind die Schnitтарbeiten vor Beginn der Baumaßnahme durchzuführen um Risschäden zu vermeiden.

Die Notwendigkeit und der Umfang des Gehölzschutzes sind im Einzelfall zu bewerten.

Ausgleichsmaßnahmen

Für den B-Plan Nr. 7 sind noch Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Hierfür ist noch abzustimmen, inwiefern Ausgleichsmaßnahmen im engen räumlichen Zusammenhang umsetzbar sind.

Ersatzmaßnahmen

Sollte der Kompensationsbedarf nicht im engen räumlichen Zusammenhang als Ausgleichsmaßnahme zu erbringen sein, werden Ersatzmaßnahmen in größerer Entfernung zum Vorhaben nötig. Diese sind noch abzustimmen

3. Zusammenfassung

Mit der 2. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 7 „Yachthafen und Ferienhausbereich Nordhafen Peenemünde“ sollen für das Vorhaben mehrere Baufelder festgesetzt werden, die für den Bau einer Winterlagerhalle, mehrere Floating Houses im Hafenbecken sowie die Campingnutzung im südlichen Hafengelände vorgesehen sind.

Das Vorhaben bewirkt Eingriffe in Natur und Landschaft, welche durch noch abzustimmende Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Es kommt zu Beeinträchtigungen, welche einem Kompensationsbedarf von 4.972 m² KFÄ entsprechen.