

# Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Regionalplanung

## Bebauungsplan Nr. 76.1 – Campingplatz am Kleinbahndamm, 1. Teilbereich –

Umweltplanung

### Begründung, Anlage 2: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Landschaftsarchitektur

Landschaftsökologie

Wasserbau

Projekt-Nr.: 31620-01

Immissionsschutz

Fertigstellung: Februar 2026

Hydrogeologie

GIS-Solutions

Geschäftsführerin: Dipl.-Geogr. Synke Ahlmeyer

UmweltPlan GmbH Stralsund

info@umweltplan.de  
www.umweltplan.de

Hauptsitz Stralsund

Postanschrift  
Tribseer Damm 2  
18437 Stralsund  
Tel. +49 3831 6108-0  
Fax +49 3831 6108-49

Projektleitung: Dipl.-Ing. Landschaftsplanung  
Karlheinz Wissel  
Landschaftsarchitekt

Niederlassung Rostock

Majakowskistraße 58  
18059 Rostock  
Tel. +49 381 877161-50

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Landschaftsplanung  
Karlheinz Wissel  
Landschaftsarchitekt

Außenstelle Greifswald

Bahnhofstraße 43  
17489 Greifswald  
Tel. +49 3834 23111-91

Geprüft: Anna-Marie Klenzmann  
M. Sc. Umweltplanung,  
05.02.2026

Geschäftsführerin

Dipl.-Geogr. Synke Ahlmeyer

Zertifikate

Qualitätsmanagement  
DIN EN 9001:2015  
TÜV CERT Nr. 01 100 010689

Familienfreundlichkeit  
Audit Erwerbs- und Privatleben

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass und Aufgabenstellung .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung .....</b>	<b>5</b>
2.1	Methodische Vorgehensweise .....	5
2.2	Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents (EFÄ).....	6
2.2.1	Ermittlung des Biotopwertes der betroffenen Biotope .....	6
2.2.2	Ermittlung des Lagefaktors .....	7
2.2.3	Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen) ..	7
2.2.4	Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen im Wirkraum der Planung (mittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen) .....	9
2.2.5	Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Versiegelung .....	10
2.2.6	Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs .....	11
2.2.7	Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs .....	11
2.3	Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalents (KFÄ) .....	12
2.4	Baumbilanzierung .....	13
<b>3</b>	<b>Quellenverzeichnis.....</b>	<b>15</b>

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Flächenbilanz B-Plan Nr. 76.1 – Campingplatz am Kleinbahndamm, 1. Teilbereich – .....	5
Tabelle 2:	Darstellung der Biotopwerte der vom Eingriff betroffenen Biotope .....	6
Tabelle 3:	Bestimmung des Kompensationsbedarfs Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust .....	8
Tabelle 4:	Bestimmung des Eingriffsflächenäquivalents für die Versiegelung.....	10
Tabelle 5:	Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs .....	11
Tabelle 6:	Gegenüberstellung der Eingriffs- und Kompensationsflächenäquivalenten .....	12
Tabelle 7:	Zuordnung des Ausgleichs .....	12
Tabelle 8:	Anzahl der Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzkompensationserlass bezogen auf den Stammumfang des zu fällenden Baumes .....	13

Tabelle 9: Ableitung des Kompensationsbedarfs für die Fällung von Einzelbäumen . 13

## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Lage des Plangebiets ..... 4

## **Anhang**

Blatt-Nr.	Bezeichnung	Maßstab
1	Bestands- und Konfliktplan	1 : 1.000

## **Anlage**

**Nachbilanzierung mit Plandarstellung (10.11.2025)**

## 1 Anlass und Aufgabenstellung

Für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald stellt der Tourismus einen wichtigen Wirtschaftsfaktor dar. Im Sinne eines ergänzenden Segments zu Hotels, Pensionen etc. ist insbesondere der Ausbau von Campingplatzkapazitäten erforderlich. Zu diesem Zweck hat die Universitäts- und Hansestadt Greifswald die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 76.1 – Campingplatz am Kleinbahndamm, 1. Teilbereich – beschlossen (zur Lage des Plangebiets siehe nachfolgende Abbildung).

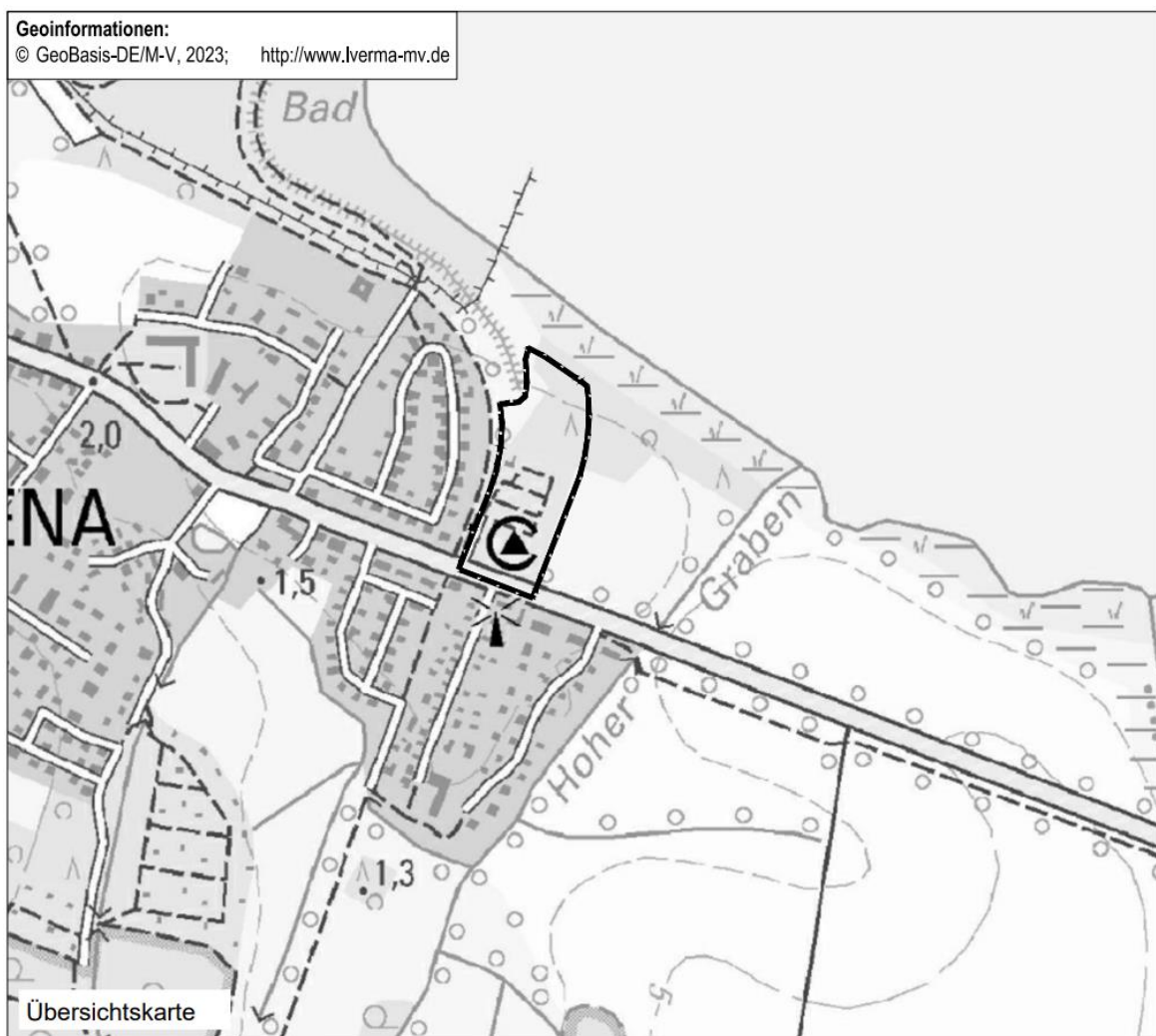


Abbildung 1: Lage des Plangebiets

Mit dem Planungsvorhaben der Stadt werden Eingriffe in Natur und Landschaft planerisch vorbereitet. Die Eingriffsregelung nach §§ 14 ff BNatSchG i.V.m. § 12 NatSchAG M-V ist abzuhandeln. In der vorliegenden Unterlage wird der nach Ausschöpfung sämtlicher Möglichkeiten der Vermeidung und Minderung verbleibende unvermeidbare Eingriff in Natur und Landschaft bilanziert.

## 2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

### 2.1 Methodische Vorgehensweise

Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgt entsprechend der methodischen Vorgaben der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ in der Neufassung 2018 (MLU 2018) mit Hilfe von Flächenäquivalenten. Um doppelte textliche Ausführungen zu vermeiden, wird bzgl. der Beschreibung des B-Planvorhabens und seiner Wirkungen sowie hinsichtlich der Bestandserfassungen und -bewertungen und der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffsfolgen auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum B-Plan. Die vorliegende Unterlage beschränkt sich somit auf die Ermittlung der Eingriffs- und Kompensationsflächenäquivalente sowie eines möglichen additiven Kompensationsbedarfs aufgrund der Betroffenheit von Sonderfunktionen. Zu beachten ist, dass der Campingplatz bereits vorhanden ist. Zu bilanzieren sind daher nur die geplanten Erweiterungen des Campingplatzes sowie der geplante Geh- und Radweg an der Wolgaster Landstraße. Zu Übersichtszwecken wird die Flächenbilanz des Bebauungsplanes mit Ausweisung der eingriffsrelevanten Neuplanung vorangestellt (siehe nachfolgende Tabelle 1). Die zeichnerische Darstellung der Eingriffsflächen ist dem Bestands- und Konfliktplan zu entnehmen (siehe Anhang).

Tabelle 1: Flächenbilanz B-Plan Nr. 76.1 – Campingplatz am Kleinbahndamm, 1. Teilbereich –

	Gesamtfläche		Eingriffsrelevante Neuplanung	
	m <sup>2</sup>	ha	m <sup>2</sup>	ha
<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>	<b>25.501,53</b>	<b>2,55</b>	<b>10.672,60</b>	<b>1,07</b>
Sondergebiet, die der Erholung dienen	14.649,37	1,46	6.446,67	0,64
- SO 1: Zweckbestimmung „Zentrale Campingplatzeinrichtungen“ (Standort für Funktionsgebäude)	2.295,09	0,23	306,70	0,03
- SO 2: Zweckbestimmung „Campingplatzgebiet“ (Standplätze für Wohnwagen und Zelte, Kraftfahrzeugstellplätze)	9.827,64	0,98	5.768,78	0,58
- SO 3: Zweckbestimmung „Wochenendplatz“ (Aufstellplätze für Mobilheime und für nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellte Wohnwagen)	2.526,64	0,25	371,19	0,04
Straßenverkehrsfläche (Wolgaster Landstraße, einschließlich Fläche für einen straßenbegleitenden Geh- und Radweg)	1.089,86	0,11	1.001,66	0,10
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß und Radweg“	34,59	0,00	19,59	0,00
Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltwiese“	3.204,68	0,32	3.204,68	0,32
Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“	1.176,88	0,12	-	-
Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün“	1.644,69	0,16	-	-
Waldfläche	3.701,46	0,37	-	-

## 2.2 Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents (EFÄ)

### 2.2.1 Ermittlung des Biotopwertes der betroffenen Biotope

Grundlage für die Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents ist der Biotopwert des vom Eingriff betroffenen Biotops. Der Biotopwert leitet sich aus der Wertstufe des Biotops ab. Die Wertstufen der Biotope sind in der Anlage 1 der Begründung „Bericht zur Biotopkartierung“ dargelegt. In der folgenden Tabelle 2 sind die Biotopwerte für die vom Eingriff betroffenen Biotope dargestellt.

*Tabelle 2: Darstellung der Biotopwerte der vom Eingriff betroffenen Biotope*

Biotoptyp	Schutzstatus	Wertstufe	Biotopwert
BHF	§	3	6,0
FGY	-	1	1,5
GIM	-	1	1,5
GMA/BBJ	-	2	3,0
OSM	-	0	1,0
OVD	-	0	0,2
OVL	-	0	0
OVP	-	0	0
OVW	-	0	0
PER	-	0	1,0
PEU	-	1	1,5
PHZ	-	1	1,5
PWX	-	2	3,0
PZS	-	1	0,8
RHK	-	2	3,0
RHK/BBJ	-	2	3,0
RHU/RHN	-	2	3,0
RHN	-	1	1,5
XGF	-	4	10,0

### 2.2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Mit dem Lagefaktor wird der Grad der Vorbelastung der vom Eingriff betroffenen Biotope bei der Bilanzierung des Eingriffs berücksichtigt.

Das Plangebiet ist durch die nachfolgend genannten Störquellen vorbelastet:

- vorhandener Campingplatz
- Wolgaster Landstraße
- Ostseeküstenradweg auf der Trasse der ehem. Kleinbahn
- vorhandene Siedlungsflächen westlich und südlich des Plangebiets
- Strandnutzung an der Dänischen Wiek

Die genannten Störquellen überlagern teilweise das Plangebiet bzw. grenzen unmittelbar an das Plangebiet an oder befinden sich in einem Abstand von < 100 m zum Plangebiet. Für die Bilanzierung wird daher aufgrund der Vorbelastungen einheitlich der folgende Lagefaktor angesetzt:

Lagefaktor 0,75: Abstand < 100 m zu vorhandenen Störquellen

Für Flächen im Küstenschutzstreifen mit Abstand < 100 m zu vorhandenen Störquellen wird ein Lagefaktor von 1,00 in Ansatz gebracht.

### 2.2.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)

Die vorliegende Bilanzierung bezieht sich ausschließlich auf Teilflächen außerhalb des vorhandenen Campingplatzes und seiner Zufahrt. Die zu bilanzierenden anlagebedingten Biotopbeseitigungen beschränken sich damit auf die folgenden Teilflächen (siehe Bestands- und Konfliktplan):

- Sondergebiets SO 1 mit der Zweckbestimmung „Zentrale Campingplatzeinrichtungen“, Teilfläche außerhalb des vorhandenen Campingplatzes
- Sondergebiets SO 2 mit der Zweckbestimmung „Campingplatzgebiet“, Teilfläche außerhalb des vorhandenen Campingplatzes
- Sondergebiet SO 3 mit der Zweckbestimmung „Wochenendplatz“, Teilfläche außerhalb des vorhandenen Campingplatzes
- Verkehrsfläche Wolgaster Landstraße, Teilfläche für die Neuanlage eines straßenbegleitenden Geh- und Radwegs
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg (Anbindung des Campingplatzes an den Ostseeküstenradweg, Teilfläche außerhalb des vorhandenen Campingplatzes)
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltwiese“

In der folgenden Tabelle ist die Ableitung des Eingriffsflächenäquivalents für die o.g. Biotopbeseitigungen bzw. Biotopveränderungen dargestellt.

Tabelle 3: Bestimmung des Kompensationsbedarfs Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Fläche [m <sup>2</sup> ] des betroffenen Biotoptyps	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent [m <sup>2</sup> EFÄ]
<b>Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung "Zentrale Campingplatzeinrichtungen" (Teilfläche außerhalb des vorhandenen Campingplatzes)</b>				
GIM	85,20	1,5	0,75	95,85
OVD	0,00	0,2	0,75	0,00
PER	159,72	1,0	0,75	119,79
PEU	61,78	1,5	0,75	69,50
<i>Summe</i>	<i>306,70</i>			<i>285,14</i>
<b>Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung "Campingplatzgebiet" (Teilfläche außerhalb des vorhandenen Campingplatzes)</b>				
GIM	478,19	1,5	0,75	537,96
GMA/BBJ	2,97	3,0	0,75	6,68
OSM	27,94	1,0	0,75	20,96
OVD	196,83	0,2	0,75	29,52
OVD	12,02	0,2	1,00	2,40
OVP	76,40	0,0	0,75	0,00
OVW	0,00	0,0	0,75	0,00
PER	3.867,76	1,0	0,75	2.900,82
PER	396,95	1,0	1,00	396,95
PHZ	81,83	1,5	0,75	92,06
PWX	132,66	3,0	0,75	298,49
PZS	143,28	0,8	0,75	85,97
RHK	49,36	3,0	0,75	111,06
RHK/BBJ	70,80	3,0	0,75	159,30
RHK/BBJ	137,11	3,0	1,00	411,33
RHN	91,89	1,5	0,75	103,38
XGF	2,79	10,0	0,75	20,93
<i>Summe</i>	<i>5.768,78</i>			<i>5.177,81</i>
<b>Sondergebiet SO 3 mit der Zweckbestimmung "Wochenendplatz" (Teilfläche außerhalb des vorhandenen Campingplatzes)</b>				
PER	371,19	1,0	0,75	278,39
<i>Summe</i>	<i>371,19</i>			<i>278,39</i>
<b>Verkehrsfläche (Wolgaster Landstraße, einschließlich Fläche für einen straßenbegleitenden Geh- und Radweg)</b>				
FGY	43,25	1,5	0,75	48,656
OVL	321,35	0,0	0,75	0,00
OVW	0,00	0,0	0,75	0,00
PWX	90,82	3,0	0,75	204,345

Biotoptyp	Fläche [m²] des betroffenen Biototyps	Biotopwert des betroffenen Biototyps	Lagefaktor	Eingriffs-flächen-äquivalent [m² EFÄ]
RHU/RHN	546,24	3,0	0,75	1.229,04
<i>Summe</i>	<i>1.001,66</i>			<i>1.482,04</i>
<b>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" (Anbindung an den Ostseeküstenradweg, Teilfläche außerhalb des vorhandenen Campingplatzes)</b>				
BHF	12,37	6,0	0,75	55,67
OVD	7,19	0,2	0,75	1,08
OVF	0,03	0,0	0,75	0,00
<i>Summe</i>	<i>19,59</i>			<i>56,74</i>
<b>Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Zeltwiese"</b>				
GIM	394,09	1,5	0,75	443,35
GIM	736,57	1,5	1,00	1.104,86
OVD	3,93	0,2	0,75	0,59
OVD	76,21	0,2	1,00	15,24
PER	28,01	1,0	1,00	28,01
RHK	17,60	3,0	0,75	39,60
RHK	173,73	3,0	1,00	521,19
RHK/BBJ	1,97	3,0	0,75	4,43
RHK/BBJ	1.772,57	3,0	1,00	5.317,71
<i>Summe</i>	<i>3.204,68</i>			<i>7.474,98</i>
<b>Gesamt</b>	<b>10.672,60</b>			<b>14.755,10</b>

Berechnungsformel:

Fläche des betroffenen Biotops x Biotopwert des betroffenen Biototyps x Lagefaktor = Eingriffsflächenäquivalent [m² EFÄ]

#### 2.2.4 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen im Wirkraum der Planung (mittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen)

Gemäß Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung ist für die Neuanlage von Campingplätzen bei der Bilanzierung ein Wirkbereich bis 200 m zu berücksichtigen.

Da es sich bei dem vorliegenden Vorhaben jedoch nicht um eine Neuanlage eines Campingplatzes, sondern um eine moderate Erweiterung eines vorhandenen Campingplatzes handelt, ist davon auszugehen, dass der 200 m-Wirkraum bereits durch die Wirkungen des vorhandenen Campingplatzes vorbelastet ist. Aufgrund der nur moderaten Erweiterung des Campingplatzes sind weder signifikante Verschiebungen der Wirkzonen, noch signifikant verstärkte Einwirkungen auf das unmittelbare Umfeld des Campingplatzes zu erwarten. Aus diesem Grund sind keine erheblichen mittelbaren Eingriffe zu erwarten und somit auch nicht zu bilanzieren.

## 2.2.5 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Versiegelung

Flächenversiegelungen erfolgen durch:

- Flächenversiegelungen im Sondergebiet SO 1 „Zentrale Campingplatzeinrichtungen“, Infrastruktur des Campingplatzes
- Flächenversiegelungen im Sondergebiet SO 2 „Campingplatz“ (im Wesentlichen Fahrgassen im Campingplatzgebiet sowie Zufahrt zum Campingplatz)
- Flächenversiegelungen im Sondergebiet SO 3 „Wochenendplatz“, Stellplätze für Mobilheime und für nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellte Wohnwagen, Nebenanlagen, wie z.B. Geräteschuppen
- Anlage eines straßenbegleitenden Geh- und Radwegs an der Wolgaster Landstraße
- Anlage der Fuß- und Radweganbindung an den Ostseeküstenradweg

In der folgenden Tabelle wird das additive Kompensationserfordernis für die geplante Flächenversiegelung ermittelt.

Tabelle 4: Bestimmung des Eingriffsflächenäquivalents für die Versiegelung

	Zulässige Versiegelung in m <sup>2</sup>	bereits versiegelt	eingriffsrelevante Neuversiegelung	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung	Eingriffsflächenäquivalent [m <sup>2</sup> EFÄ]
SO 1 "Zentrale Campingplatzeinrichtungen"; GRZ 0,4; Größe 2.295,09 m <sup>2</sup> ; + zulässige Überschreitung, = zulässige Versiegelung 60%	1.377,05	450,00	927,05	0,5	463,53
SO 2 "Campingplatz"; GRZ 0,4; Größe 9.827,64 m <sup>2</sup> ; + zulässige Überschreitung = zulässige Versiegelung 60%	5.896,58	3.205,00	2.691,58	0,5	1.345,79
SO 3 "Wochenendplatz"; GRZ 0,4; Größe 2.526,64 m <sup>2</sup> ; + zulässige Überschreitung = zulässige Versiegelung 60%	1.515,98	0,00	1.515,98	0,5	757,99
Wolgaster Landstraße, Geh- und Radweg	1.089,86	409,00	680,86	0,5	340,43
Fuß- und Radweg (Anbindung an den Ostseeküstenradweg, Teilfläche außerhalb des vorhandenen Campingplatzes)	34,59	23,00	11,59	0,5	5,80
<b>Summe:</b>	<b>9.914,07</b>	<b>4.087,00</b>	<b>5.827,07</b>		<b>2.913,54</b>

## 2.2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Die folgende Tabelle enthält die Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs.

*Tabelle 5: Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs*

Teilpositionen	Eingriffsflächenäquivalent, Bezugsgröße = m <sup>2</sup>
Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung	7.280,12
Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (Zeltwiese)	7.474,98
Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung	0,00
Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung	2.913,54
<b>Summe</b>	<b>17.668,64</b>

## 2.2.7 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

Wert- und Funktionselemente des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes mit besonderer Bedeutung sind nicht betroffen. Im Plangebiet sind keine abiotischen Wert- und Funktionselemente mit besonderer Bedeutung ausgeprägt. Weiterhin sind keine faunistischen Lebensräume mit besonderer Bedeutung vorhanden. Wert- und Funktionselemente des Landschaftsbildes, wie z.B. markante Altbäume, sind durch die Planung nicht betroffen. Es besteht damit kein additiver Kompensationsbedarf.

### 2.3 Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalents (KFÄ)

Im Plangebiet bestehen keine Möglichkeiten der Kompensation. Das geplante Abschirmgrün an der westlichen Plangebietsgrenze erfüllt nicht die Mindestanforderung der HzE für eine Kompensationsmaßnahme.

Der Ausgleich erfolgt daher über eine anerkannte Ökokonto-Maßnahme. Die Auswahl der Maßnahme und die Abbuchung der Punkte erfolgen vor Satzungsbeschluss.

Die folgende Tabelle enthält eine Gegenüberstellung der Eingriffs- und Kompensationsflächenäquivalente.

Tabelle 6: Gegenüberstellung der Eingriffs- und Kompensationsflächenäquivalenten

Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ)		Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ)	
Bedarf		Ausgleich	
Campingplatz (ohne Zeltwiese)	10.193,66 EFÄ (m <sup>2</sup> )	Ökokonto-Maßnahme	17.668,64 KFÄ (m <sup>2</sup> )
Zeltwiese (bedingte Festsetzung)	7.474,98 EFÄ (m <sup>2</sup> )		
Summe	17.668,64 EFÄ (m <sup>2</sup> )		

Der Ausgleich für den Campingplatz (ohne Ausgleich für die Zeltwiese) ist vor Satzungsbeschluss verbindlich zu regeln.

Für die Zeltwiesennutzung im 30 m-Waldabstand ist eine forstbehördliche Ausnahmeentscheidung für diese Nutzung erforderlich. Diese Ausnahmeentscheidung hat die Forstbehörde unter der Bedingung, dass die Waldeigenschaft der im Plangebiet befindlichen Waldfläche wiederhergestellt wird, in Aussicht gestellt. Der Ausgleich für die Zeltwiese ist somit erst nach Erteilung der forstbehördlichen Ausnahmeentscheidung zu erbringen.

Der Ausgleich wird den Baugebieten sowie den Grün- und Verkehrsflächen wie folgt zugeordnet:

Tabelle 7: Zuordnung des Ausgleichs

Zuordnung Ausgleich	KFÄ (m <sup>2</sup> )
Sondergebiet SO 1 „Zentrale Campingplatzeinrichtungen“	748,67
Sondergebiet SO 2 „Campingplatzgebiet“	6.523,60
Sondergebiet SO 3 „Wochenendplatz“	1.036,38
Grünfläche „Zeltwiese“	7.474,98
Verkehrsfläche Wolgaster Landstraße (Fuß- und Radweg)	1.822,47
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung F + R	62,54
Summe	17.668,64

## 2.4 Baumbilanzierung

19 Baumstandorte werden mit einem Baufeld bzw. mit einer Fahrgasse überplant (siehe Bestands- und Konfliktplan). Vorsorglich werden daher 19 Baumfällungen bilanziert. Die erforderlichen Baumfällungen sind bei Bedarf gesondert zu beantragen. Die Bäume dürfen erst nach Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde gefällt werden. Der Ausgleich für die Baumfällungen ist erst im zeitlichen Zusammenhang mit den Baumfällungen zu erbringen.

Die Bilanzierung der Einzelbaumfällungen (siehe Tabelle 9) erfolgt gemäß den methodischen Vorgaben des Baumschutzkompensationserlasses des Landes Mecklenburg-Vorpommern (siehe Tabelle 8). Zusätzlich werden Fällungen von Bäumen mit Ausgleichsfunktionen im Verhältnis 1:1 kompensiert, um die mit diesen Ausgleichspflanzungen verbundenen ursprünglichen Kompensationsbilanzen zu wahren.

*Tabelle 8: Anzahl der Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzkompensationserlass bezogen auf den Stammumfang des zu fällenden Baumes*

Stammumfang des zu fällenden Baumes [cm]	Anzahl der Ersatzpflanzungen bei einer Pflanzgröße der Baumschulqualität Hochstamm StU 16-18 cm
50 - 150	1
> 150 - 250	2
> 250	3

*Tabelle 9: Ableitung des Kompensationsbedarfs für die Fällung von Einzelbäumen*

Nr.	Baumart	Bestandsform	Stammumfang (cm)	Schutzstatus	Pflanzpflicht	Zahlungsoption	Ausgleichsfunktion
B16	Berg-Ahorn	BBJ	50	-	1	-	-
B31	Ahorn	BBJ	36,5	-	-	-	1
B32	Feld-Ahorn	BBJ	48	-	-	-	1
B33	Berg-Ahorn	BBJ	49	-	-	-	-
B34	Feld-Ahorn	BBJ	59	-	1	-	-
B35	Feld-Ahorn	BBJ	48	-	-	-	-
B36	Vogelkirsche	BBA	165	§ 18	1	1	-
B37	Spitz-Ahorn	BBJ	68	-	1	-	-
B39	Berg-Ahorn	BBJ	57	-	1	-	-
B41	Esche	BBJ	47	-	-	-	-
B42	Sommer-Linde	BBJ	41	-	-	-	1
B51	Rotbuche	BBJ	50	-	1	-	1
B58	Berg-Ahorn	BBJ	90	-	1	-	-
B59	Berg-Ahorn	BBJ	70	-	1	-	-
B60	Berg-Ahorn	BBJ	110	§ 18	1	-	-

Nr.	Baumart	Bestandsform	Stammumfang (cm)	Schutzstatus	Pflanzpflicht	Zahlungsoption	Ausgleichsfunktion
B68	Berg-Ahorn	BBJ	95	-	1	-	-
B72	Spitz-Ahorn	BBJ	100	§ 18	1	-	-
B75	Berg-Ahorn	BBJ	80	-	1	-	-
B79	Esche	BBJ	28	-	-	-	-
	<b>Summe</b>				<b>12</b>	<b>1</b>	<b>4</b>

Als Ersatz sind 17 standortgerechte Laubbäume der Mindestqualität Hochstamm, StU 16/18 cm, 3xv, DB, zu pflanzen (wobei für eine Ersatzpflanzung alternativ auch eine Zahlungsoption besteht).

Die Ersatzpflanzungen erfolgen im Sondergebiet SO 2 „Campingplatzgebiet“ und hier entlang der Ostgrenze des Plangebiets außerhalb des freizuhaltenden Sichtfelds des Leuchtfuers Eldena.

### 3 Quellenverzeichnis

LUNG M-V – Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (div. Jahre): LINFOS M-V – Daten aus dem Landesweiten Informationssystem LINFOS 4.0. Aus Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des LUNG, abgerufen in 12/2022 bis 10/2024

MLU – Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) Neufassung 2018. Schwerin.

LUNG M-V – Landesamt Für Umwelt, Naturschutz Und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. ergänzte und überarb. Aufl. – Heft 2/2013.

## Anlage: Nachbilanzierung mit Plandarstellung (10.11.2025)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden im Zuge der Einrichtung des vorhandenen Campingplatzes Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen, die noch nicht bilanziert wurden. Dies betrifft Flächen, die zwischenzeitlich für den Campingplatz genutzt wurden (Standplätze, Spielplatz, Zeltwiese ...), die geänderte Zufahrt sowie die Verwallung an der Wolgaster Landstraße.

Die im nordwestlichen Bereich des Plangebiets ursprünglich vorhandene Gehölzfläche wurde im Zuge des Deichneubaus Eldena beseitigt. Die Waldfläche im Nordosten des Plangebiets wird wiederhergestellt. Entsprechende Abstimmungen sind mit dem Forstamt erfolgt.

Die nachträglich zu bilanzierenden Flächen sind im anliegenden Lageplan dargestellt. Es handelt sich dabei um Teilflächen der geplanten Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 3 sowie um Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Zeltwiese und Abschirmgrün.

Die Nachbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der Bestandserfassung des Landschaftspflegerischen Begleitplans zum Bau des Campingplatzes aus dem Jahr 2013 (Morgensstern 2013), der bzgl. des Biotopbestands im Wesentlichen auf die Bestandserfassung aus dem Jahr 2007 (IPO Ingenieurplanung-Ost Greifswald) Bezug nimmt (LBP, S. 12). Weiterhin werden für die Nachbilanzierung die im Jahr 2013 in Ansatz gebrachten Biotopwerte übernommen (siehe nachfolgende Tabelle 1).

Tabelle 1: Darstellung der Biotopwerte der vom Eingriff betroffenen Biotope

Biotoptyp	Schutzstatus	Wertstufe 2013	Biotopwert 2013 <sup>1</sup>	Anmerkung
BFX	§	3	4,0	Bewertung analog LBP, S. 16, unterer Biotopwert, periodische Holzungsmaßnahmen aufgrund der Lage im freizuhaltenden Sichtfeld des Seezeichens Eldena
BHB	§	3	(4,0)	2013 nicht bewertet; Bewertung analog BFX
BHS	§	3	(4,0)	2013 nicht bewertet; Bewertung analog BFX
BLM	§	2	2,0	nicht voll ausgeprägtes Biotop (siehe LBP, S. 17)
BLR	§	2	(2,0)	2013 nicht bewertet, Bewertung analog BLM
BWW	-	1	(1,0)	2013 nicht bewertet, unterer Biotopwert, periodische Holzungsmaßnahmen aufgrund der Lage im freizuhaltenden Sichtfeld des Seezeichens Eldena
OBD	-	0	0,9	Reduzierung des Biotopwerts aufgrund der standortbezogenen Ausprägung, Müll und Bauschutt (siehe LBP, S. 17)
PEU	-	1	1,0	Bewertung analog LBP, S. 16

<sup>1</sup> siehe LBP, S. 16 u. 17

Biotoptyp	Schutzstatus	Wertstufe 2013	Biotopwert 2013 <sup>1</sup>	Anmerkung
RHU	-	2	2,5	aufgrund der Vorbelastung durch Müll, Versiegelungen und Unrat (siehe LBP, S. 17)

Als Grundlage für die Ermittlung des zusätzlichen Kompensationsbedarfs wird zunächst der Kompensationsbedarf für die Beseitigung des ursprünglich vorhandenen Biotopbestands bilanziert (siehe Tabelle 2, rote Schrift). Von diesem ermittelten Kompensationsbedarf wird der Kompensationsbedarf abgezogen, der sich aus der Bilanzierung des aktuell vorhandenen Biotopbestands ergibt. Die sich ergebende Differenz ergibt den Umfang der noch zu leistenden Kompensation, um die Beseitigung des ursprünglich vorhandenen Biotopbestands vollständig zu kompensieren.

Bei der Nachbilanzierung der Zeltwiese ist zu beachten, dass 2013 bereits 234 m<sup>2</sup> Feldgehölz(BFX)-Verlust bilanziert wurden, wobei 117 m<sup>2</sup> dem Campingplatz und 117 m<sup>2</sup> dem Deichbau zugeordnet wurden.

Tabelle 2: Nachbilanzierung der noch nicht kompensierten Eingriffe (Biotopbeseitigung)

Biotoptyp	Fläche [m <sup>2</sup> ] des betroffenen Biototyps	Biotopwert des betroffenen Biototyps	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent [m <sup>2</sup> EFÄ]
<b>Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung "Zentrale Campingplatzeinrichtungen" (Teilfläche außerhalb des vorhandenen Campingplatzes)</b>				
<b>Bilanzierung des ursprünglich vorhandenen Biotopbestands</b>				
BFX	11,28	4,0	0,75	33,84
OBD	9,40	0,9	0,75	6,35
RHU	286,02	2,5	0,75	536,29
<b>Summe</b>	<b>306,70</b>			<b>576,47</b>
<b>Bilanzierung des aktuell vorhandenen Biotopbestands</b>				
GIM	85,20	1,5	0,75	95,85
OVD	0,00	0,2	0,75	0,00
PER	159,72	1,0	0,75	119,79
PEU	61,78	1,5	0,75	69,50
<b>Summe</b>	<b>306,70</b>			<b>285,14</b>
<b>Summe zusätzlicher Bedarf</b>				<b>291,33</b>

Biotoptyp	Fläche [m <sup>2</sup> ] des betroffenen Biototyps	Biotopwert des betroffenen Biototyps	Lagefaktor	Eingriffs flächen- äquivalent [m <sup>2</sup> EFÄ]
<b>Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung "Campingplatzgebiet" (Teilfläche außerhalb des vorhandenen Campingplatzes)</b>				
Bilanzierung des ursprünglich vorhandenen Biotopbestands				
BFX	773,94	4,0	0,75	2.321,82
BHB	607,72	4,0	0,75	1.823,16
BLR	518,01	2,0	0,75	777,02
OBD	3.101,64	0,9	0,75	2.093,61
PEU	2,89	1,0	0,75	2,17
RHU	764,58	2,5	0,75	1.433,59
<i>Summe</i>	<i>5.768,78</i>			<i>8.451,36</i>
Bilanzierung des aktuell vorhandenen Biotopbestands				
GIM	478,19	1,5	0,75	537,96
GMA/BBJ	2,97	3,0	0,75	6,68
OSM	27,94	1,0	0,75	20,96
OVD	196,83	0,2	0,75	29,52
OVD	12,02	0,2	1,00	2,40
OVP	76,40	0,0	0,75	0,00
OVW	0,00	0,0	0,75	0,00
PER	3.867,76	1,0	0,75	2.900,82
PER	396,95	1,0	1,00	396,95
PHZ	81,83	1,5	0,75	92,06
PWX	132,66	3,0	0,75	298,49
PZS	143,28	0,8	0,75	85,97
RHK	49,36	3,0	0,75	111,06
RHK/BBJ	70,80	3,0	0,75	159,30
RHK/BBJ	137,11	3,0	1,00	411,33
RHN	91,89	1,5	0,75	103,38
XGF	2,79	10,0	0,75	20,93
<i>Summe</i>	<i>5.768,78</i>			<i>5.177,80</i>
<i>Summe zusätzlicher Bedarf</i>				<i>3.273,55</i>
<b>Sondergebiet SO 3 mit der Zweckbestimmung "Wochenendplatz" (Teilfläche außerhalb des vorhandenen Campingplatzes)</b>				
Bilanzierung des ursprünglich vorhandenen Biotopbestands				
OBD	371,19	0,9	0,75	250,55
<i>Summe</i>	<i>371,19</i>			<i>250,55</i>
Bilanzierung des aktuell vorhandenen Biotopbestands				
PER	371,19	1,0	0,75	278,39
<i>Summe</i>	<i>371,19</i>			<i>278,39</i>
<i>Summe zusätzlicher Bedarf</i>				<i>0,00</i>

Biotoptyp	Fläche [m²] des betroffenen Biototyps	Biotopwert des betroffenen Biototyps	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent [m² EFÄ]
<b>Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Zeltwiese"</b>				
Bilanzierung des ursprünglich vorhandenen Biotopbestands				
BFX <sup>2</sup>	1.829,85	4,0	0,75	5.489,55
BLR	1.046,76	2,0	0,75	1.570,14
RHU	94,07	2,5	0,75	176,38
<i>Summe</i>	<i>2.970,68</i>			<i>7.236,07</i>
Bilanzierung des aktuell vorhandenen Biotopbestands				
GIM	394,09	1,5	0,75	443,35
GIM	736,57	1,5	1,00	1.104,86
OVD	3,93	0,2	0,75	0,59
OVD	76,21	0,2	1,00	15,24
PER	28,01	1,0	1,00	28,01
RHK	17,60	3,0	0,75	39,60
RHK	173,73	3,0	1,00	521,19
RHK/BBJ	1,97	3,0	0,75	4,43
RHK/BBJ	1.772,57	3,0	1,00	5.317,71
<i>Summe</i>	<i>3.204,68</i>			<i>7.474,98</i>
<i>Summe zusätzlicher Bedarf</i>				<i>0,00</i>
<b>Nachbilanzierung Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Abschirmgrün" (Verwallung)</b>				
Bilanzierung des ursprünglich vorhandenen Biotopbestands				
PEU	23,49	1,0	0,75	17,62
RHU	225,64	2,5	0,75	423,08
BHB	383,62	4,0	0,75	1.150,86
BLM	13,10	2,0	0,75	19,65
<i>Summe</i>	<i>645,85</i>			<i>1.611,20</i>
<i>Summe zusätzlicher Bedarf</i>				<i>1.611,20</i>
<b>Nachbilanzierung Zufahrt</b>				
Bilanzierung des ursprünglich vorhandenen Biotopbestands				
OBD	295,43	0,9	0,75	199,42
RHU	62,34	2,5	0,75	116,89
BHB	121,44	4,0	0,75	364,32
BLM	40,90	2,0	0,75	61,35
<i>Summe</i>	<i>520,11</i>			<i>741,97</i>
<i>Summe zusätzlicher Bedarf</i>				<i>741,97</i>
<b>Summe zusätzlicher Bedarf (Kompensationsdefizit)</b>				<b>5.918,05</b>

<sup>2</sup> 234 m² Verlust wurden bereits 2013 bilanziert, davon Zuordnung Campingplatz 117 m² und Deichbau 117 m²

Für die vorgenommenen Versiegelungen (Zufahrt, Wertstoffcontainer-Stellplatz, Wegeflächen) ist zusätzlich das Eingriffsflächenäquivalent für die Versiegelung zu bestimmen (siehe nachfolgende **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

*Tabelle 3: Bestimmung des Eingriffsflächenäquivalents für die Versiegelung*

	eingriffsrelevante Neuversiegelung (m <sup>2</sup> )	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung	Eingriffsflächenäquivalent [m <sup>2</sup> EFÄ]
Zufahrt	520,11	0,5	260,06
Wertstoffcontainer-Stellplatz	76,40	0,5	38,20
Wegeflächen im SO 2	208,85	0,2	41,77
Wegeflächen in der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltwiese“	80,14	0,2	16,03
Fußgängeranbindung an den Ostseeküstenradweg	7,19	0,2	1,44
<b>Summe</b>	<b>892,69</b>		<b>357,50</b>

**Um die Beseitigung des ursprünglich vorhandenen Biotopbestands vollständig zu kompensieren, sind weitere 6.275,55 EFÄ (m<sup>2</sup>) über eine Ökokonto-Maßnahme auszugleichen.**

Der Ausgleich wird den Baugebieten sowie den Grün- und Verkehrsflächen wie folgt zugeordnet:

*Tabelle 4 Zuordnung des Ausgleichs*

Zuordnung Ausgleich	Ausgleich zusätzlich KFÄ (m <sup>2</sup> )	Ausgleich bislang KFÄ (m <sup>2</sup> )	Ausgleich insgesamt KFÄ (m <sup>2</sup> )
Sondergebiet SO 1 „Zentrale Campingplatzeinrichtungen“	291,33	748,67	1.040,00
Sondergebiet SO 2 „Campingplatzgebiet“, einschl. Zufahrt und Wertstoffcontainer-Stellplatz	4.355,55	6.523,59	10.879,15
Sondergebiet SO 3 „Wochenendplatz“	-	1.036,38	1.036,38
Grünfläche „Zeltwiese“	16,03	7.474,98	7.491,01
Grünfläche „Abschirmgrün“ (Verwallung)	1.611,20	-	1.611,20
Verkehrsfläche Wolgaster Landstraße (Fuß- und Radweg)	-	1.822,47	1.822,47
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung F + R	1,44	62,54	63,98
<b>Summe</b>	<b>6.275,55</b>	<b>17.668,64</b>	<b>23.944,19</b>

## **Quellenverzeichnis**

MORGENSTERN (2013):

Landschaftspflegerischer Begleitplan, Bau eines Campingplatzes an der Wolgaster Landstraße, Greifswald/Eldena, Stand 28.01.2013, Greifswald

UNIVERSITÄTS- UND HANSESTADT GREIFSWALD (2007):

Bebauungsplan Nr. 76 – Am Kleinbahndamm – Ökologische Bestandsaufnahme, Bestandsplan im Maßstab 1:1.000, erstellt durch Ingenieurplanung Ost (IPO), Greifswald