

Eingriffs- Ausgleichsbilanz

Umweltinformationen, Anlage 2

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 06 „Mehrzweckhalle alternative Energie Priborn“

Auftraggeber: **Alternativ-Energie Priborn
Betriebs GmbH & Co. KG**
Dorfstr. 68
17209 Priborn

Datum: 30.09.2025

Projekt-Nr.: 10-25-018

bearbeitet durch: **SKH Ingenieurgesellschaft mbH**
Friedrich-Engels-Ring 48a
17033 Neubrandenburg
Tel.: +49 395 571886-700

Carolie Teutloff

Projektbearbeiter

Prüf- und Freigabevermerke:

Version	Erstellt von	Bearbeitet von	Qualitäts-sicherung	Datum	Beschreibung
0.0	cte	cte	afü	30.09.2025	Vorentwurf





Inhalt

1 Anlass und Aufgabenstellung	3
2 Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkungen	4
2.1 Untersuchungsgebiet	4
2.2 Beschreibung des Vorhabens	5
2.3 Relevante Projektwirkungen des Vorhabens	5
3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	7
4 Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz	16
4.1 Landschaftsplanerisches Leitbild	16
4.2 Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen	17
5 Zusammenfassung	22
6 Literatur und Quellen	24

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Vorgabe der HzE 2018 zur Ermittlung des durchschnittlichen Biotopwertes.....	8
Tabelle 2: Vorgabe der HzE 2018 zur Ermittlung des Lagefaktors	9
Tabelle 3: Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Biotopbeseitigung/Biotopveränderung.....	9
Tabelle 4: Vorgabe der HzE 2018 zur Zuordnung des Wirkfaktors	10
Tabelle 5: Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen.	10
Tabelle 6: Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Teil-/Vollversiegelung	11
Tabelle 7: Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs	11
Tabelle 8 geplante Ausgleichsmaßnahmen (inner- und außerhalb des Geltungsbereichs)	13
Tabelle 9 Ermittlung des Flächenäquivalentes für die Kompensation	14
Tabelle 10 Gesamtbilanzierung Eingriff und Ausgleich	15

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Lage des Geltungsbereiches im Naturraum	4
Abbildung 2 Auszug HzE 2018, Maßnahme 6.31, Seite 84	18
Abbildung 3 Auszug HzE 2018, Maßnahme 2.51, Seite 69	20
Abbildung 4 Auszug HzE 2018, Maßnahmen 2.40 und 2.42, Seite 68.....	21

ANLAGEN:

Anlage 1: Bestands-, Konflikt- und Maßnahmenplan des vBP Nr. 06 (M 1 : 1.000)



1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeindevertretung Priborn hat im April 2025 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 06 „Mehrzweckhalle alternative Energie Priborn“ der Gemeinde Priborn nach § 2 BauGB i. V. m. § 12 BauGB beschlossen. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 32/7 und 33/5 der Flur 5, Gemarkung Priborn und hat eine Flächengröße von ca. 2,32 ha.

Die Alternativ Energie Priborn Betriebs GmbH &Co KG hat die v. g. Flurstücke erworben und beabsichtigt, die bestehende Heulagerhalle in der Dorfstraße 1b in Priborn zu modernisieren und als neue Betriebseinheit der östlich angrenzenden Biogasanlage zu nutzen.

Nach § 1a BauGB hat der Planungsträger bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Abwägung zu berücksichtigen. Sind im Zuge des Vorhabens Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten, ist nach § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Dabei wird vom Gesetzgeber der Vermeidung von Beeinträchtigungen Vorrang vor allen weiteren Schritten gegeben. Bei Vorliegen unvermeidbarer Eingriffe können negative Beeinträchtigungen durch Maßnahmen zum Ausgleich oder dem Ersatz kompensiert werden. Ein Ausgleich liegt nach § 15 Abs. 2 BNatSchG vor, wenn die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wieder hergestellt sind und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder landschaftsgerecht neugestaltet ist.

Mit Realisierung des Vorhabens ergeben sich unvermeidbare Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Biotope, die kompensiert werden müssen. Für die eingriffsrelevanten Tatbestände des Vorhabens im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG erfolgte daher ein Eingriffsbewertung entsprechend der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE)“ (MLU M-V 2018), um den Kompensationsumfang zu ermitteln. Die Eingriffsbewertung berücksichtigt vorrangig den biotopbezogenen Eingriff im Sinne des BNatSchG. Die eingriffsrelevante Fläche betrifft die Fläche des Sonstigen Sondergebietes innerhalb des Geltungsbereichs. Für die Kompensation der biotopbezogenen Eingriffe werden Ausgleichsmaßnahmen inner- und außerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt. Für den Ausgleich der Neuversiegelung wird eine externe Poolmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches aber im gleichen Naturraum in Anspruch genommen.

Die vorliegende Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zum vBP Nr. 06 schließt die Klärung und Neuordnung der Kompensationsforderungen aus dem Genehmigungsverfahren zur Errichtung der Heulagerhalle (Genehmigungsbescheid vom 17. Juli 2019, AZ 2241/2018-208) mit ein. Die noch nicht umgesetzten Kompensationsmaßnahmen der Heulagerhalle liegen größtenteils im Erweiterungsbereich der Biogasanlage und sind standörtlich nicht mit dem geplanten Bauvorhaben vereinbar.



2 Beschreibung des Vorhabens und seiner wesentlichen Wirkungen

2.1 Untersuchungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte nahe der Grenze zum Bundesland Brandenburg auf dem Gebiet der Gemeinde Priborn. Der Planungsraum gehört zur Landschaftszone 4 „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“. Bestimmend für das Gebiet ist die Großlandschaft 41 „Mecklenburger Großseenlandschaft“ mit der Landschaftseinheit 412 „Großseenland mit Müritz-, Kölpin- und Fleesensee“ (LUNG M-V 2011). Das überwiegend ebene bis wellige Relief der Grundmoräne bestimmt den Landschaftsraum des gesamten Plangebietes.

Gering strukturierte und intensiv genutzte Ackerflächen prägen westlich und nördlich des Vorhabenstandortes das Landschaftsbild. Das Plangebiet grenzt im Südosten an die Anlagenfläche der auf dem Betriebsgrundstück der Alternativ-Energie Priborn Betriebs GmbH & Co. KG bereits vorhandenen Biogasanlage und im Osten an den geplanten Erweiterungsbereich der Biogasanlage. Der Geltungsbereich ist durch den Gebäudebestand der vorhandenen Halle sowie Fahrwege und Lagerflächen zu rund 14 % versiegelt. Nördlich wird das Gebiet von der Kreisstraße MSE 15 begrenzt. Westlich grenzen eine Obstwiese, das Grundstück des Funkmastes (Telekom) sowie des Betriebsgelände der Hähnchenmast an. Die nachfolgende Karte (s. Abbildung 1) gibt einen Überblick über die naturräumlichen Strukturen im Vorhabenbereich.



Abbildung 1 Lage des Geltungsbereiches (rote Linie) im Naturraum (Quelle: <https://laiv.geodaten-mv.de>)



Geschützte Biotopstrukturen nach § 20 NatSchAG M-V i. V. m. § 30 BNatSchG sind gemäß der landesweiten Biotopkartierung im Eingriffsbereich nicht vorhanden. Mehrere permanente und temporäre Kleingewässer in der Ackerlandschaft liegen mit 300 m bis 600 m Entfernung nicht im Wirkbereich des Vorhabens.

2.2 Beschreibung des Vorhabens

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 06 umfasst die Flurstücke 33/5 und 32/7 der Flur 5 der Gemarkung Priborn. Die Vorhabenfläche grenzt unmittelbar westlich an den Erweiterungsbereich der auf dem Betriebsgrundstück der Alternativ-Energie Priborn Betriebs GmbH & Co. KG bereits vorhandenen Biogasanlage an, für den gemäß der Satzung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 05 „Erweiterung Biogasanlage“ der Gemeinde Priborn Planrecht geschaffen wurde (Satzung vom November 2024).

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich im Eigentum der Alternativ-Energie Priborn Betriebs GmbH & Co KG und hat eine Gesamtfläche von 2,32 ha. Der räumliche Umfang des Vorhabens bezieht sich ausschließlich auf die zwei o. g. Flurstücke. Das Gebäude der ehemaligen Heulagerhalle bleibt vollständig erhalten.

Folgende Nutzungen sind im sonstigen Sondergebiet „Mehrzweckhalle alternative Energie Priborn“ vorgesehen:

- Anlegen eines Bürotraktes mit voraussichtlich 5 festen Arbeitsplätzen
- Unterbringung von Technik zur Erzeugung, Nutzung und Weiterverarbeitung von alternativen Energien sowie den dabei entstehenden Neben- und Endprodukten
- Materiallager für Ersatzteile
- Unterstellplatz für die Maschinen und Geräte

2.3 Relevante Projektwirkungen des Vorhabens

Projektbezogen müssen im Emissionsbereich des Vorhabens folgende Wirkfaktoren berücksichtigt werden, die relevante Beeinträchtigungen und Störungen der europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen könnten:

Baubedingte Auswirkungen beschreiben Veränderungen und Störungen, mit denen während der Bauphase zu rechnen ist. Sie stellen im Allgemeinen vorübergehende Beeinträchtigungen dar. Auf Basis der Vorhabenbeschreibung unter Punkt 2.2 kann von folgenden baubedingten Wirkungen ausgegangen werden:

- temporäre akustische und / oder optische Störungen
- Erschütterungen durch Baufahrzeuge



- temporäre stoffliche Immissionen und Sedimenteinträge in Oberflächengewässer (hier nicht relevant) sowie in Luft und Boden
- Flächen- und Vegetationsverluste
- Beunruhigung / Störung / Verletzung von Tieren und / oder Schädigung / Zerstörung ihrer Lebensstätten durch Baufeldfreimachung und Baubetrieb (Eingriffe sind minimierbar)

Die Flächenbeanspruchung im Zuge des Vorhabens wird sich überwiegend auf den Bereich des Baukörpers (Errichtung von baulichen Nebenanlagen und Verkehrsflächen der benachbarten Biogasanlage) beschränken. Das Risiko von stofflichen Einträgen durch Baustellenfahrzeuge ist bei einem ordnungsgemäßen Baustellenbetrieb und Einhaltung von Maßnahmen zum Boden- und Biotopschutz gering einzuschätzen. Bauzeitliche akustische oder optische Störungen erfolgen nur lokal und kurzzeitig, können jedoch in der betroffenen Vegetationsperiode mögliche Irritationen von Arten (hier insbesondere: Brutvögel, Reptilien) auslösen.

Anlagebedingte Auswirkungen sind ökologische Veränderungen und Störungen durch Baukörper. Folgende anlagebedingte Wirkungen sind zu erwarten:

- Verlust von Lebensräumen durch Flächenversiegelung und dauerhafte Flächeninanspruchnahme (Nebenanlagen, Verkehrsflächen); vorwiegend ruderale Trittfuturen betroffen

Die anlagebedingten Wirkfaktoren werden durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen im Zuge der technischen Planung auf ein verträgliches Maß reduziert. Von der Flächeninanspruchnahme sind durch die aktuelle Planung (V+E-Plan) auf etwa 0,2 ha Fläche Biotoptypen im Wert- und Funktionsbereich allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt betroffen (ruderale Trittfuturen, Wegflächen). Weitere 0,26 ha Neuversiegelung sind im Rahmen der festgesetzten GRZ von 0,6 zulässig. Im Wirkraum der Lagerhalle ergibt sich keine zusätzliche Zerschneidungswirkung.

Betriebsbedingte Auswirkungen beschreiben die Veränderungen der Landschaftsfunktionen durch Nutzung und Unterhaltung von Fahrbahnen und Bauwerken. Folgende betriebsbedingte Wirkungen sind zu erwarten:

- Lärmemissionen (dauerhaft durch Verkehr und Betrieb der Biogasanlage) – bereits vorhanden
- Visuelle Störwirkungen (Bewegung, Licht, menschliche Präsenz) – bereits vorhanden

Die betriebsbedingten Auswirkungen des motorisierten Verkehrs durch den Betrieb der Biogasanlage sind nicht als raumwirksame neue Beeinträchtigungen einzustufen. Lärmemissionen, visuelle Störungen und stoffliche Emissionen sind im Umfeld der Lagerhalle bereits vorhanden und werden sich durch das Bauvorhaben nicht wesentlich erhöhen. So ist keine signifikante Veränderung der Raumnutzung der angrenzenden Flächen durch Tierarten zu erwarten.



3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Nach § 1a BauGB hat der Planungsträger bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Abwägung zu berücksichtigen. Sind im Zuge des Vorhabens Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten, ist nach § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Dabei wird vom Gesetzgeber der Vermeidung von Beeinträchtigungen Vorrang vor allen weiteren Schritten gegeben. Bei Vorliegen unvermeidbarer Eingriffe können negative Beeinträchtigungen durch Maßnahmen zum Ausgleich oder dem Ersatz kompensiert werden. Ein Ausgleich liegt nach § 15 Abs. 2 BNatSchG vor, wenn die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder landschaftsgerecht neugestaltet ist.

Mit Realisierung des Vorhabens ergeben sich unvermeidbare Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Biotope, die kompensiert werden müssen. Für die eingriffsrelevanten Tatbestände des Vorhabens im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG erfolgte daher ein Eingriffsbewertung entsprechend der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE)“ (MLU M-V 2018), um den Kompensationsumfang zu ermitteln. Die Eingriffsbewertung berücksichtigt vorrangig den biotopbezogenen Eingriff im Sinne des BNatSchG.

Der Standort und die baulichen Abmessungen der Lagerhalle bleiben im Zuge der geplanten Umnutzung der Halle unverändert. Von der Errichtung weiterer baulicher Nebenanlagen bzw. Verkehrs- und Stellflächen innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen des sonstigen Sondergebiets „Mehrzweckhalle“ betroffen sind ausschließlich geringwertige Biotoptypen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt (Ruderale Trittfuren und Pionierrasen sowie teilversiegelte Wegflächen).

Das sonstige Sondergebiet „Mehrzweckhalle“ hat eine Flächengröße von 1,25 ha. Gemäß der festgesetzten GRZ von 0,6 ist eine Überbauung von weiteren 0,75 ha zulässig (60 % Neuversiegelung). Die Bilanzierung und Kompensationszuordnung nach der HzE 2018 bezieht sich auf die aktuelle geplante Erweiterung innerhalb des sonstigen Sondergebietes gemäß Punkt 2.14.1, Tabelle 4 des vBP Nr. 06. Nach Abzug der bereits bebauten Fläche (Lagerhalle, ca. 0,29 ha) von der insgesamt zulässigen Vollversiegelung des sonstigen Sondergebietes (GRZ 0,6) ergibt sich eine Fläche von rund 0,46 ha, die nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zusätzlich versiegelt werden kann. Als Eingriff in flächige Biotoptypen (Biotoptbeseitigung, Versiegelung) wurde für die aktuelle Vorhabenplanung (V&E-Plan) eine Eingriffsfläche von 0,22 ha ermittelt (Verkehrs- und Stellflächen). Somit können noch weitere 0,24 ha zusätzlich versiegelt werden. Die Herleitung des Kompensationsbedarfs nach dem Leitfaden HzE 2018 wird nachfolgend erläutert.



Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents für die Biotoptbeseitigung bzw. Biotoptveränderung (unmittelbare Wirkungen bzw. Beeinträchtigungen)

Ermittlung des Biotopwertes

Als Beurteilungsgrundlage der Ermittlung dienen die derzeit vorhandenen Flächennutzungen in Form von Biotopt- und Nutzungstypen. Die Bezeichnung der Biotopt- und Nutzungstypen erfolgt entsprechend der *Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern*¹ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern. Für jeden vom Eingriff betroffenen Biotoptyp ist aus der Anlage 3 der HzE die naturschutzfachliche Wertstufe zu entnehmen. Die naturschutzfachliche Wertstufe wird über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ bestimmt. Unterscheiden sich die beiden Werte, ist der jeweils höhere maßgeblich. Jeder Wertstufe ist nach der folgenden Tabelle ein durchschnittlicher Biotopwert zuzuordnen.

Tabelle 1: Vorgabe der HzE 2018 zur Ermittlung des durchschnittlichen Biotopwertes

jeweils höchste Wertstufe der Anlage 3 der HzE	durchschnittlicher Biotopwert
0	1 - Versiegelungsgrad*
1	1,5
2	3
3	6
4	10

*Bei Biotoptypen mit Wertstufe „0“ ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach o. a. Formel zu berechnen (1 minus Versiegelungsgrad).

Mit der Entwicklung des Plangebietes kommt es zur Versiegelung und Überbauung von vorhandenen, unversiegelten Flächen. Vorrangig sind vorbelastete und verdichtete Böden (Ruderale Trittfuren – RTT, teilversiegelte Freiflächen – PEU und teilversiegelte Wege - OVU) betroffen. Bei der Eingriffsermittlung werden die bereits bestehenden, versiegelten Flächen berücksichtigt.

Im Plangebiet sind somit ausschließlich Biotoptypen der Wertstufen 0 und 1 betroffen (durchschnittlicher Biotopwert 0,5 bis 1,5).

Ermittlung des Lagefaktors

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt (Lagefaktor). Der Lagefaktor ist entsprechend der konkreten Betroffenheit differenziert zu ermitteln.

¹ LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN: Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. Auflage, 2013.

**Tabelle 2: Vorgabe der HzE 2018 zur Ermittlung des Lagefaktors**

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	0,75
100 m bis 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,00
> 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,25
Innerhalb von Natura 2000-Gebieten, Biosphärenreservaten, LSG, Küsten- und Gewässerschutzstreifen, landschaftlichen Freiräumen der Wertstufe 3 (1.200-2.399 ha)	1,25
Innerhalb von NSG, Nationalparks, landschaftlichen Freiräumen der Wertstufe 4 (> 2.400 ha)	1,50

* Als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelte ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks.

Das Plangebiet mit der Lagerhalle und der benachbarten Biogasanlage gilt selbst als Störquelle. Zuzüglich der benachbarten Straßen (L 241, MSE 15) in weniger als 100 m Abstand ist ein Lagefaktor von 0,75 zuzuordnen.

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Biotopbeseitigung/Biotopveränderung

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor. Die Berechnung bezieht sich auf den neu hinzukommenden überbaubaren Flächenteil des sonstigen Sondergebietes, hier verdichtete Flächen und Trittfuturen im Umfeld der Lagerhalle.

Tabelle 3: Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Biotopbeseitigung/Biotopveränderung

Biotoptyp	Flächengröße	x	Regenerationsfähigkeit	Gefährdung	durchschnittlicher Biotopwert	x	Lagefaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung
-----------	--------------	---	------------------------	------------	-------------------------------	---	------------	---	---

Aktuell geplante Versiegelung durch Stell- und Rangierflächen sowie Asphaltierung der Zufahrten

RTT	120,14 m ²	x	0	1	1,5	x	0,75	=	135,16 m ²
PEU	501,28 m ²	x	0	1	1,0	x	0,75	=	375,96 m ²
OVU	1.555,85 m ²	x	0	1	0,5	x	0,75	=	583,44 m ²
2.177,27 m²					Zwischensumme:			=	1.094,56 m²

Zusätzlich zulässige Versiegelung durch weitere Nebenanlagen und Verkehrsflächen (bei GRZ 0,6)

RTT	2.432,59 m ²	x	0	1	1,5	x	0,75	=	2.736,66 m ²
2.432,59 m²							Zwischensumme:		2.736,66 m²
4.609,86 m²							Summe (gesamt):		3.831,22 m²



Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffes gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d. h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen. Da die Funktionsbeeinträchtigung mit der Entfernung vom Eingriffsort abnimmt, werden zwei Wirkzonen unterschieden, denen als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet wird. Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen hängt vom Eingriffstyp ab. Die Eingriffstypen und die zu berücksichtigenden Wirkbereiche sind der Anlage 5 der HzE zu entnehmen.

Tabelle 4: Vorgabe der HzE 2018 zur Zuordnung des Wirkfaktors

Wirkzone	Wirkfaktor
I	0,5
II	0,15

Die Funktionsbeeinträchtigung ist wie folgt zu berechnen:

Tabelle 5: Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

Fläche des beeinträchtigten Biotoptyps	x	Biotoptwert des beeinträchtigten Biotoptyps	x	Wirkfaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für die Funktionsbeeinträchtigung
--	---	---	---	------------	---	--

Funktionsbeeinträchtigende immissionsverursachte Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser und Luft, und damit auf die o. g. Biotope sind durch die geplanten Nutzungen des vBP Nr. 06 nicht zu erwarten. Zudem wurden die mittelbaren Wirkungen seinerzeit bei der Bewertung des Neubaus der bestehenden Lagerhalle berücksichtigt. Die Berechnung eines entsprechenden Eingriffsflächenäquivalents für mittelbare Wirkungen ist somit nicht erforderlich.

Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents für die Teil- und Vollversiegelung bzw. Überbauung

Der notwendige Kompensationsbedarf für die Flächenversiegelung (Vollversiegelung, Teilversiegelung) und den hierdurch verursachten Beeinträchtigungen abiotischer Schutzgüter (Boden, Wasser usw.) ist gemäß HzE 2018 gesondert zu ermitteln. Dies erfolgt durch die Berechnung des



Eingriffsflächenäquivalents für die Teil- und Vollversiegelung. Hierzu ist biotoptypunabhängig die teil- bzw. vollversiegelte Fläche zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2 bzw. 0,5 zu berücksichtigen. Das entsprechende Eingriffsflächenäquivalent ergibt sich aus der Multiplikation von versiegelter Fläche und Zuschlag.

Tabelle 6: Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Teil-/Vollversiegelung

Teil-/Vollversiegelte Fläche	x	Zuschlag für die Teil-/Vollversiegelung	=	Eingriffsflächenäquivalent für die Teil-/Vollversiegelung
60 % der Erweiterungsfläche Sondergebiet	4.609,86 m ²	x	0,5	= 2.304,93 m ²

Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Der multifunktionale Kompensationsbedarf berechnet sich durch die Addition der Eingriffsflächenäquivalente für die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung und Teil-/Vollversiegelung.

Tabelle 7: Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Eingriffsflächenäquivalent für Biotop-beseitigung bzw. Biotopveränderung	+	Eingriffsflächenäquivalent für die Funktionsbeeinträchtigung	+	Eingriffsflächenäquivalent für die Teil-/Vollversiegelung	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarf
3.831,22 m ²	+	0	+	2.304,93 m ²	=	6.136,15 m ²

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft wurde ein Kompensationsbedarf von 6.136,15 m² (Flächenäquivalent) ermittelt.

Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen

Eingrünungsmaßnahmen landwirtschaftlicher Anlagen können ggf. als kompensationsmindernde Maßnahmen vom multifunktionalen Kompensationsbedarf abgesetzt werden. Die Beschreibung und Bewertung der kompensationsmindernden Maßnahmen sind der Anlage 6 der HzE 2018 zu entnehmen.

Eine Eingrünung des Standortes ist durch die geplanten Heckenpflanzungen (K 1) im Zuge des Projektes Heulagerhalle (Genehmigung 07/2019) vorgesehen und wird im Zuge des vBP Nr. 06 festgesetzt.



Ermittlung eines additiven Kompensationsbedarfs besonderer Funktionen des Naturhaushaltes und der Landschaft

Können besondere Funktionen von Natur und Landschaft nicht durch Multifunktionalität der geplanten Kompensation abgebildet werden, sind damit verbundenen Beeinträchtigungen und die daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen in verbal-argumentativer Form gesondert zu ermitteln.

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Biotoptypen besitzen keinen bzw. nur einen sehr geringen Wert für den Naturhaushalt. Als Lebensraum von Flora und Fauna sind sie von untergeordneter Bedeutung. Auch die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft weisen innerhalb des Plangebietes keine besonders wertgebenden Funktionen auf. Der bauzeitliche und betriebsbedingte Lärm ist in Anbetracht der benachbart vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebsanlagen und der Biogasanlage vernachlässigbar. Stoffliche Emissionen treten nur lokal während der Bauphase auf. Erheblich nachteilige Umweltauswirkungen auf benachbarte Flächen können ausgeschlossen werden. Die bauliche Höhe der zulässigen Nebenanlagen wird auf max. 20 m über Geländeoberkante beschränkt. Der Status Quo des B-Plangebietes und seiner Umgebung wird durch die Umnutzung der Heulagerhalle zur Mehrzweckhalle nicht signifikant verändert.

Ein additiver Kompensationsbedarf für Sonderfunktionen von Naturhaushalt und Landschaftsbild wird nicht festgestellt.

Ermittlung der Flächengrößen umzusetzender Kompensationsmaßnahmen

Rückständige Kompensation für die Errichtung der Heulagerhalle

Die Baugenehmigung für die Lagerhalle zur Heutrocknung wurde im Juli 2019 erteilt (Genehmigungsbescheid vom 17. Juli 2019, AZ 2241/2018-208). Die im Genehmigungsbescheid festgesetzten Kompensationsmaßnahmen wurden aufgrund Insolvenz der Agrarbetriebe Priborn GmbH & Co KG seinerzeit weder umgesetzt noch dinglich durch einen Grundbucheintrag gesichert. Für die eingriffsrelevanten Tatbestände des Hallenneubaus im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG erfolgte in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Genehmigungsantrag vom 08. November 2018 ein Eingriffsbewertung entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung M-V (HzE)“ (MLU M-V 2018) auf Basis der Biotoptypenkartierung (LUNG M-V 2013). **Dem darin ermittelten Kompensationsbedarf von 5.535,56 m² (EFÄ) wurden Kompensationsmaßnahmen in Höhe von 5.550,08 m² (KFÄ) gegenübergestellt. Dieser Ausgleich ist im vBP Nr. 06 zusätzlich zu erbringen.**



Ermittlung des Flächenäquivalentes für die Kompensation (vBP Nr. 06 und Heulagerhalle)

Nach aktuellem Stand der Vorhaben- und Erschließungsplanungen sowie der Bauleitplanungen der Gemeinde Priborn (vorhabenbezogene B-Pläne Nr. 05 „Erweiterung Biogasanlage“ und Nr. 06 „Mehrzweckhalle alternative Energie Priborn“) kann nur ein Teil der im Genehmigungsbescheid zur Heulagerhalle festgesetzten Kompensationsmaßnahmen K 1 bis K 5 im Geltungsbereich umgesetzt werden. Da die verbliebenen Flächengrößen der Maßnahmen nicht mehr für die Kompensation des Eingriffs ausreichen, werden innerhalb des Geltungsbereiches des vBP Nr. 06 „Mehrzweckhalle“ zusätzliche Kompensationsflächen ausgewiesen, um eine Realkompensation des Hallenneubaus vor Ort zu erreichen.

Die Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen der Zielbereiche 2 „Agrarlandschaft“ und 6 „Siedlungen“ (HzE MfLU M-V 2018, Anlage 6) erfolgt im Geltungsbereich des vBP Nr. 06 „Mehrzweckhalle“ auf den Flurstücken 33/5 und 32/7. Die Heckenpflanzung entlang der westlichen Grundstücksgrenze (Maßnahme K 1) erfolgt in reduzierter Form ($800 \text{ m}^2 + 480 \text{ m}^2$ anstatt 2.100 m^2). Die ursprünglichen Maßnahmen K 2 / K 4 (Entsiegelung und Heckenpflanzung am nördlichen Silageplatz, 1.100 m^2) liegen außerhalb des Geltungsbereiches und werden aktuell als Pflanzgebot festgesetzt. Die Flächen sind bereits im östlich angrenzenden vBP Nr. 05 „Erweiterung Biogasanlage“ als Pflanzbindung ausgewiesen worden (Satzung vom November 2024).

Die Anlage einer Streuobstwiese mit 30 Obstbäumen (4.600 m^2) und die Entwicklung von Trocken- und Magerrasen auf aufgelassenen Standorten“ nordwestlich der Halle werden neu festgesetzt (Maßnahmen A 1 und A 2).

In den Tabellen 8 und 9 sind die für die Kompensation der biotopbezogenen Eingriffe festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen inner- und außerhalb des Geltungsbereiches dargestellt. Die kartographische Darstellung erfolgt im Bestands-, Konflikt- und Maßnahmenplan (s. Anlage 1).

Tabelle 8 geplante Ausgleichsmaßnahmen (inner- und außerhalb des Geltungsbereichs)

Maß-nahme Nr.	Kurzbeschreibung	Größe (innerhalb Geltungsbereich)	Größe (außerhalb Geltungsbereich)
Ausgleichsmaßnahmen			
K 1	Heckenpflanzung dreireihig (2 Teilstücke)	1.280,00 m ²	
K 2 / K 4	Entsiegelung und Heckenpflanzung (dreireihig)		1.100,00 m ²
A 1 neu)	Anlage einer Streuobstwiese (30 Obst-Hochstämme)	4.600,00 m ²	
A 2 (neu)	Entwicklung von Trocken- und Magerrasen	736,00 m ²	
Ausgleichsmaßnahmen (Gesamtgröße):		6.616,00 m²	1.100,00 m²

**Tabelle 9 Ermittlung des Flächenäquivalentes für die Kompensation**

Maßn.-Nr. (HzE 2018)	Maßnahmen- Bezeichnung	Flächen- größe (m ²)	Kompen- sations- faktor	Leistungs- faktor	Kompensationsflä- chenäquivalent (KFÄ in m ²)
K 1 (M 6.31)	Anlage Siedlungshecke freiwachsend, heimisch (mehrreihig, 8 m x 160 m)	1.280,00	1,0	0,85	1.088,00
K 2 (M 7.11)	Entsiegelung und Boden- austausch für Maßn. K 4	1.100,00	0,5	0,85	467,50
K 4 (M 6.31)	Anlage Siedlungshecke freiwachsend, heimisch (mehrreihig, 10 m x 110 m)	(1.100,00)	1,0	0,85	935,00
A 1 (M 2.51)	Anlage Streuobstwiese (30 Obstbäume, StU 10-12)	4.600,00	3,0	0,5	6.900,00
A 2 (M 2.42)	Entwicklung Magerrasen (i. V. m. Maßn. A-CEF-1 und A 4 des vBP Nr. 05)	736,00	2,5	0,5	920,00
Kompensationsumfang gesamt:		7.716,00			10.310,50

Dem ermittelten Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) von rund 0,55 ha (Errichtung Heulagerhalle) und 0,61 ha (vBP Nr. 06, GRZ 0,6) werden mit den Ausgleichsmaßnahmen K 1, K2 / K4, A 1 und A 2 im Umfeld des Vorhabens multifunktional wirksame Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt (**Kompensationsflächenäquivalent rund 1,03 ha (KFÄ)**).

Da innerhalb des Geltungsbereiches des vBP Nr. 06 „Mehrzweckhalle“ der Ausgleich der Alt- und Neukompensation nicht vollständig erbracht werden kann und im Gemeindegebiet Priborn nachweislich keine weiteren Flächen für eine Realkompensation zur Verfügung stehen, wird für den aktuell auf Basis der GRZ 0,6 (60% Versiegelung) und der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (HzE 2018) ermittelten Kompensationsbedarf der biotopbezogenen Eingriffe ein Ökokonto außerhalb des Geltungsbereiches in Anspruch genommen.

Das **Kompensationsdefizit von rund 0,13 ha (KFÄ)** wird durch anteilige Inanspruchnahme des **externen Ökokontos LUP-061 „Extensive Agrarlandschaft Muschwitz“** beglichen, welches innerhalb desselben Naturraumes (Landschaftszone 4 Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte) wie das Bauvorhaben liegt (hier: Maßnahme E 1). Die Kompensationsflächenäquivalente werden vertraglich gesichert.

In der nachfolgenden Tabelle 20 ist die Gesamtbilanzierung dargestellt. Dem Flächenäquivalent (Bedarf) wird entsprechend ein Flächenäquivalent (Planung) für die Pflanz- und Extensivierungsmaßnahmen und die externe Ersatzmaßnahme gegenübergestellt.

**Tabelle 10 Gesamtbilanzierung Eingriff und Ausgleich**

Bedarf	Planung
Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus: <u>Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation</u> <u>vBP Nr. 06 (GRZ 0,6, 60% Versiegelung):</u> - Funktionsverlust (s. Tab. 3): 3.831,22 m ² - Zuschlag Versiegelung (s. Tab. 5): 2.304,93 m ² - mittelbare Wirkungen: _____ - gesamt (s. Tab. 7) 6.136,15 m²	Kompensationsflächenäquivalent der vor Ort geplanten Kompensationsmaßnahmen bestehend aus: - Maßn. K 1: Anlage Siedlungshecke = 1.088,00 m ² - Maßn. K 2: Entsiegelung für Maßn. K 4 = 467,50 m ² - Maßn. K 4: Anlage Siedlungshecke = 935,00 m ² - Maßn. A 1: Anlage Streuobstwiese = 6.900,00 m ² - Maßn. A 2: Entwicklung von Magerrasen = <u>920,00 m²</u> 10.310,50 m²
<u>Kompensationsforderung aus dem Vorhaben Errichtung Heulagerhalle (Genehmigung 07/2019):</u> <u>Defizit gesamt (nachrichtlich)</u> 5.550,08 m²	Kompensationsflächenäquivalent der externen Poolmaßnahme: - Maßn. E 1: Ökokonto LUP-061 „Extensive Agrarlandschaft Muschwitz“ = 1.376,00 m²
Gesamtbilanz	
Flächenäquivalent (EFÄ) 11.686,23 m²	Flächenäquivalent (KFÄ) 11.686,50 m²

Den Kompensationsforderungen des damaligen Hallenneubaus (Genehmigung 07/2019) wird damit entsprochen.

Die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.06 „Mehrzweckhalle alternative Energie Priborn“ der Gemeinde Priborn verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch Qualität und Umfang der Kompensationsmaßnahmen vor Ort sowie durch Inanspruchnahme des v. g. Ökokontos im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und des Naturschutzausführungsgesetzes M-V vollständig ausgeglichen.



4 Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz

4.1 Landschaftsplanerisches Leitbild

Die Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes orientieren sich funktionsbezogen am Eingriff und an den allgemeinen und besonderen Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege. Das Ziel des Konzeptes besteht darin, dass nach Beendigung des Eingriffes keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschafts- bzw. Ortsbild wiederhergestellt oder landschaftsgerecht neugestaltet ist. Eine Multifunktionalität der gewählten Maßnahmen kommt diesem Ziel entgegen. Maßstab für die Entwicklung der Maßnahmen sind die Ergebnisse der Konfliktanalyse (Maßnahmen nach § 15 ff. BNatSchG – Eingriffsregelung). Alle Biotoptypen- und Funktionsverluste sind im größtmöglichen Umfang über Ausgleichsmaßnahmen (A) und ggf. über externe Ersatzmaßnahmen (E) zu kompensieren.

Die Agrarlandschaft im Plangebiet ist gering strukturiert. Den Baumreihen und Hecken an der Kreisstraße MSE 15 und der Landesstraße L 241 kommt eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild zu. Der Standort der künftigen Mehrzweckhalle ist unter Berücksichtigung und Erhalt des typischen Offenlandcharakters in das Landschaftsbild einzubinden. Dieses Ziel wird über Gehölzpflanzungen erreicht, welche als Kompensationsmaßnahmen für die geplante Biotopbeseitigung wirksam sind (Pflanzung von Siedlungshecken, Anlage einer Streuobstwiese). Der restliche Kompensationsbedarf für flächige Biotoptypen (Neuversiegelung) wird über eine externe Poolmaßnahme abgedeckt, die im gleichen Naturraum wie das Eingriffsvorhaben liegt.

Eingriffe in abiotische Funktionen des Naturhaushaltes betreffen Wert- und Funktionselemente allgemeiner Bedeutung. Sie werden im Rahmen der Biotopfunktion ausgeglichen. Die Kompensation faunistischer Funktionen und des Landschaftsbildes erfolgt ebenfalls multifunktional über die Biotopfunktion (Gehölzpflanzungen, Extensivierungs- und Biotoppflegemaßnahmen).

Maßnahmen, die sich aus den Anforderungen des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG ergeben, betreffen artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen. Weitere CEF- bzw. FCS-Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes) bzw. Maßnahmen nach § 34 BNatSchG (Europäisches Netz Natura 2000 - FFH-Vorprüfung), sind für das betrachtete Vorhaben nicht erforderlich.



4.2 Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen

K 1: Anlage von freiwachsenden Hecken entlang der westlichen Grundstücksgrenze

Lage und Größe:

- Nord- u. südwestlich der Mehrzweckhalle (nord-/südwestl. Geltungsbereich vBP Nr. 06)
- Flurstück 33/5 (anteilig) der Gemarkung Priborn Flur 5
- Flächengröße 1.280,00 m² (K 1.1: 800 m² und K 1.2: 480 m²)

Kompensationswert der Maßnahme: 1,0; Leistungsfaktor 0,85

Beschreibung:

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze nördlich der Mehrzweckhalle wird eine 100 m lange und 8 m breite dreireihige freiwachsende Siedlungshecke auf einer Fläche von rund 800 m² gepflanzt (Maßnahme K 1.1). Südwestlich der Mehrzweckhalle wird ein weiterer dreireihiger Heckenabschnitt (60 m lang, 8 m breit, Maßnahme K 1.2) gepflanzt. Für die Pflanzung kommen standortheimische Baum- und Straucharten zum Einsatz. Der je 2,50 m breite Krautsaum ist einmal jährlich im Herbst zu pflegen. Es handelt sich um eine Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahme im Wirkbereich des Vorhabens. Die geplante Maßnahme und deren Erhalt sind vertraglich gesichert. Die Pflanzung hat langfristig eine positive Auswirkung auf die Schutzgüter Biotope, Tiere und Landschaftsbild.

K 2 / K 4: Entsiegelung und Anlage einer freiwachsenden Hecke nördlich des Silageplatzes

Lage und Größe:

- Nordöstlich der Mehrzweckhalle (im nördlichen Geltungsbereich des vBP Nr. 05)
- Flurstücke 29/11, 27/11, 25/11, 24/7 (anteilig) der Gemarkung Priborn Flur 5
- Flächengröße 1.100,00 m² (Entsiegelung und Heckenpflanzung)

Kompensationswert der Maßnahme: 1,0 (Pflanzung) + 0,5 (Entsiegelung); Leistungsfaktor 0,85

Beschreibung:

Nordöstlich der Mehrzweckhalle bzw. nördlich des Silageplatzes an der Kreisstraße MSE 15 wird eine 100 m lange und 10 m breite vierreihige freiwachsende Siedlungshecke auf einer Fläche von rund 1.100 m² gepflanzt (Maßnahme K 4). Die Entsiegelung der Fläche (Maßnahme K 2) ist bereits erfolgt. Für die Pflanzung kommen standortheimische Baum- und Straucharten zum Einsatz. Der je 2,50 m breite Krautsaum ist einmal jährlich im Herbst zu pflegen. Es handelt sich um eine Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahme im Wirkbereich des Vorhabens. Die geplante Maßnahme und deren Erhalt sind vertraglich gesichert. Die Pflanzung hat langfristig eine positive Auswirkung auf die Schutzgüter Biotope, Tiere und Landschaftsbild.



Gemäß Anlage 6 des Leitfadens HzE (MFLU M-V 2018) bestehen für Gebüschen- und Heckenpflanzungen im Siedlungsbereich (Maßnahme 6.31) folgende Anforderungen für die Maßnahme:

Maßnahme 6.31	Anlage von freiwachsenden Gebüschen oder Hecken
----------------------	--

Beschreibung:

Anpflanzung von Gebüschen oder Hecken im Siedlungsbereich

Anforderungen für Anerkennung:

- **keine wirtschaftliche Nutzung**
- **Vorlage eines Pflanzplanes**
 - Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften
 - Verwendung standortheimischer Baum- und Straucharten aus möglichst gebietseigenen Herkünften
 - Verwendung von mind. 5 Strauch- und mind. 2 Baumarten
 - Verwendung von Arten naturnaher Hecken und Gehölze (siehe Anlage 2, Nrn. 4.3. und 4.4. NatSchAG M-V)
 - Anteil nichtheimischer Gehölze max. 20 %
 - Flächenanteil an Bäumen von mind. 10% bei Flächengrößen von < 0,5 ha und max. 30% bei Flächengrößen von > 0,5 ha
 - Pflanzqualität: Bäume als Heister mind. 150/175 cm, in stark frequentierten Bereichen 175/200 cm; Sträucher mind. 80/100 cm, in stark frequentierten Bereichen 125/150 cm
 - Pflanzdichte: Bäume als Heister im Abstand von 3 m x 3 m, Pflanzung von großkronigen Bäumen als Überhälter in Abständen von 15-20 m untereinander als Hochstämme (StU 14/16 cm) mit Dreibocksicherung
 - Sträucher im Verband 1 m x 1,5 m
 - Mindestbreite der Maßnahme: 5 m, Mindestreihenzahl: 2
 - Aufbau von Schutzeinrichtungen (Einzäunung) gegen Wildverbiss, soweit erforderlich
- **Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:**
 - Jungwuchspflege (jährliche Mahd von Gras- und Ruderalvegetation) 5 Jahre
 - Ersatzpflanzung der Bäume bei Ausfall, bei Sträuchern bei mehr als 10 % Ausfälle
 - Instandsetzung der Schutzeinrichtungen, bedarfsweise Bewässerung
 - Verankerung der Bäume nach 5 Jahren entfernen
 - Abbau der Schutzeinrichtungen bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren
- **Mindestflächengröße: 1.000 m²**

Bezugsfläche für Aufwertungen: Maßnahmenfläche

Kompensationswert: 1,0

Abbildung 2 Auszug HzE 2018, Maßnahme 6.31, Seite 84

Hinweise für die Heckenpflanzungen:

Die Heckenpflanzung erfolgt dreireihig (Gesamtbreite 8 m) bzw. vierreihig (Gesamtbreite 10 m). Der Abstand zwischen den Reihen beträgt 1,5 m. Der Pflanzabstand in der Reihe beträgt 1,0 m. Versetzt sind 10 % Bäume als Heister einzeln einzumischen. Im Abstand von ca. 15-20 m sind großkronige Bäume als Überhälter zu pflanzen und mit Dreiböcken zu sichern. Zu den Außenkanten ist ein Krautsaum von je 2,50 m freizuhalten. Es ist ein wirksamer Schutz gegen Wildverbiss vorzusehen (Einzäunung). Die Grasnarbe ist im Bereich der Pflanzgruben zu beseitigen. Das Pflanzsubstrat ist mit Oberboden und Bodenverbesserungsstoffen zu vermischen. Die Pflanzflächen sind mit einer Mulchschicht vor Austrocknung zu schützen.



Die Pflanzenverwendung wird den Standortbedingungen angepasst (sandig-schluffig, grundwassernah). Es sind standortheimische Gehölzarten gebietseigener Herkünfte zu verwenden.

Bäume (großkronig)

Hainbuche	Carpinus betulus
Sand-Birke	Betula pendula
Stieleiche	Quercus robur
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Vogel-Kirsche	Prunus avium

Bäume als Heister (kleinkronig)

Eberesche	Sorbus aucuparia
Feld-Ahorn	Acer campestre
Salweide	Salix caprea
Wildapfel	Malus sylvestris

Sträucher

Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Haselnuss	Corylus avellana
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Kornelkirsche	Cornus mas

Pflanzqualität Bäume: Hochstamm, StU 14-16 cm
 Pflanzqualität Heister: 2 x verpflanzt, 150/175 cm
 Pflanzqualität Sträucher: 80/100 cm, 3-5 Triebe

A 1: Anlage einer Streuobstwiese nordwestlich der Mehrzweckhalle

Lage und Größe:

- Nordwestlich der Mehrzweckhalle (nordwestlicher Geltungsbereich vBP Nr. 06)
- Flurstücke 33/5 und 32/7 (anteilig) der Gemarkung Priborn Flur 5
- Flächengröße ca. 4.600 m²

Maßnahme 2.51 nach HzE 2018; Kompensationswert der Maßnahme: 3,0; Leistungsfaktor 0,5

Beschreibung:

Auf einer vorbelasteten artenarmen Trittfurz nordwestlich der Heulagerhalle erfolgt die Neuanlage einer Streuobstwiese auf einer Fläche von 0,46 ha. Die Obsthochstämme (30 Stück) werden in einem Pflanzraster von 12 m x 12 m gepflanzt. Es sind Hochstämme alter Kultursorten mit einem Stammumfang von mind. 10-12 cm zu verwenden. Die Ersteinrichtung erfolgt durch Bodenlockereitung und Einsaat von 50 % Regio-Saatgut. Die Wiesenflächen werden zweimal jährlich gepflegt (zwischen 1. Juli und 30. Oktober mit Abfuhr des Mahdgutes). Die östlich angrenzenden Hecken- und Ruderalstrukturen sind als faunistischer Lebensraum zu erhalten.

Es handelt sich um eine Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahme im Wirkbereich des Vorhabens. Die geplante Maßnahme und deren Erhalt sind vertraglich gesichert. Die Pflanzung hat langfristig eine positive Auswirkung auf die Schutzgüter Biotope und Landschaftsbild.



Gemäß Anlage 6 des Leitfadens HzE (MfLU M-V 2018) bestehen für die Anlage von Streuobstwiesen (Zielbereich Agrarlandschaft, Maßn. 2.51) folgende Anforderungen für die Maßnahme:

Maßnahme 2.51 | Anlage von Streuobstwiesen

Beschreibung:

Umwandlung von Acker bzw. Intensivgrünland in extensives Grünland mit Anpflanzung von Obstgehölzen

Anforderungen für Anerkennung:

- nicht auf wertvollen offenen Trockenstandorten (Karte III Punkt 6.1 GLRP) sowie in Rastvogelgebieten der Stufen 3 und 4 ist die Maßnahme
- Vorlage eines Pflanzplanes:
 - Verwendung von alten Kultursorten
 - Pflanzgrößen : Obstbäume als Hochstamm mind. 14/16 cm Stammumfang mit Verankerung
 - Pflanzabstände: Pflanzung eines Baumes je 80- 150 m²
 - Erstellung einer Schutzeinrichtung gegen Wildverbiss (Einzäunung)
 - Ersteinrichtung des Grünlandes durch spontane Selbstbegrünung oder Verwendung von regionaltypischem Saatgut (Regiosaatgut)
 - kein Umbruch und keine Nachsaat, kein Einsatz von Düngemitteln oder PSM
 - kein Walzen und Schleppen im Zeitraum vom 1. März bis zum 15. September
- Vorlage eines auf den Standort abgestimmten Pflegeplanes und Ermittlung der anfallenden Kosten zur Gewährleistung einer dauerhaften Pflege einschl. der Kosten für Verwaltung und Kontrolle
- Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:
 - Ergänzungspflanzung ab Ausfall von mehr als 10%
 - Gewährleistung eines Gehölzschnittes für mind. 5 Jahre
 - bedarfswise wässern und Instandsetzung der Schutzeinrichtung
 - Aushagerungsmahd auf nährstoffreichen und stark gedüngten Flächen im 1.-5. Jahr zweimal jährlich zwischen 1. Juli und 30. Oktober mit Abfuhr des Mähgutes
 - Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante mit Messerbalken
 - Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen
 - Abbau der Schutzeinrichtung frühestens nach 5 Jahren
- Vorgaben zur Unterhaltungspflege:
 - jährlich ein Pflegeschnitt nicht vor dem 1. Juli mit Abfuhr des Mähgutes oder ein Beweidungsgang
 - Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante mit Messerbalken
 - Mindestflächengröße: 5.000 m²

Kompensationswert: 3,0

Abbildung 3 Auszug HzE 2018, Maßnahme 2.51, Seite 69

A 2: Entwicklung von Trocken- und Magerrasen auf aufgelassenen Standorten

(i. V. m. CEF-Maßnahme A-CEF-1 des vBP Nr. 06: Ersatzhabitat Zauneidechse)

Lage und Größe:

- Am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches
- Flurstück 32/7 (anteilig) der Gemarkung Priborn Flur 5
- Flächengröße ca. 736 m²

Maßnahme 2.42 nach HzE 2018; Kompensationswert der Maßnahme: 2,5; Leistungsfaktor 0,5



Beschreibung:

Im nordöstlichen Geltungsbereich des B-Planes wird eine aufgelassene Lagerfläche von restlichem Unrat (Metallschrott, Autoreifen u. a.) beräumt und sandig-kiesige Habitatflächen für Reptilien sowie blütenreiche Ruderalfuren für die Ansiedelung von Insekten geschaffen. Vorhandene Ruderalfstrukturen auf den Erdwällen als Brutplätze für bodenbrütende Arten sind zu erhalten. Südlich des im Herbst 2024 neu angelegten Ersatzhabitats für die Zauneidechse erfolgt auf einer Fläche von ca. 5 m² ca. 30 cm Bodenaustausch und das Auftragen einer ca. 30 cm dicken Schicht aus grabfähigem, lockerem Feinsand. Die übrigen Flächen sind mit dem Ziel des Entwicklungsziel eines Trocken- und Magerrasens zu pflegen und dauerhaft von Gehölzen (Wildwuchs Pappel) freizuhalten. Die strassenbegleitende Baumreihe aus Linden bleibt als Sichtschutz erhalten.

Es handelt sich um eine Ausgleichs- und Biotopentwicklungsmaßnahme im Wirkbereich des Vorhabens. Die geplante Maßnahme und deren Erhalt sind vertraglich gesichert. Die Maßnahme hat eine positive Auswirkung auf das Arten- und Biotoppotenzial.

Gemäß Anlage 6 des Leitfadens HzE (MFLU M-V 2018) bestehen folgende Anforderungen für die Maßnahmenvariante 2.42 des Zielbereichs Agrarlandschaft.

Maßnahme 2. 40	Entwicklung von Heiden, Trocken- und Magerrasen
----------------	---

Beschreibung:

Wiederherstellung oder Neuanlage von Heiden, Trocken- oder Magerrasen

Anforderungen für Anerkennung:

- in ausgewiesenen Bereichen zur Regeneration gestörter Naturhaushaltsfunktionen von Offenlandschaften, Trocken- und Magerstandorten (Karte III Punkt 6.2 GLRP)
- andere Standorte nur mit Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde
- ggf. Abtrag gestörten Oberbodens
- Verzicht auf Umbruch und Ansaaten, keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln o.ä.

Maßnahmenvariante 2.42	Entwicklung von Heiden, Trocken- und Magerrasen durch Wiederherstellung auf aufgelassenen Standorten
------------------------	---

Zusätzliche Anforderungen für Anerkennung:

- spezielle Ziele des Arten-, Biotop- oder Gebietsschutzes stehen der Wiederaufnahme der Grünlandnutzung auf ehemaligen Trocken- und Magerrasen nicht entgegen (fachgutachtlicher Nachweis)
- Wiederaufnahme der Nutzung aufgelassener Standorte erfolgt aus Gründen des Arten- schutzes
- ggf. Entbuschung der Standorte
- andere Standorte nur mit Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde

Kompensationswert: 3,0

Abbildung 4 Auszug HzE 2018, Maßnahmen 2.40 und 2.42, Seite 68



5 Zusammenfassung

Die Alternativ Energie Priborn Betriebs GmbH &Co KG hat die Flurstücke 33/5 und 32/7 der Flur 5 der Gemarkung Priborn erworben und beabsichtigt, die bestehende Heulagerhalle in der Dorfstraße 1b in Priborn zu modernisieren und als neue Betriebseinheit der östlich angrenzenden Biogasanlage zu nutzen. Diesbezüglich hat die Gemeindevertretung Priborn im April 2025 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 06 „Mehrzweckhalle alternative Energie Priborn“ der Gemeinde Priborn nach § 2 BauGB i. V. m. § 12 BauGB beschlossen. Der Geltungsbereich hat eine Flächengröße von ca. 2,32 ha.

Nach § 1a BauGB hat der Planungsträger bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Abwägung zu berücksichtigen. Da das geplante Vorhaben einen Eingriff im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG darstellt, wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erstellt. Der Eingriff in den Biotopbestand und die Ausweisung der Kompensation werden unter Verwendung des Berechnungsmodells M-V (HzE, MFLU M-V 2018) dargestellt. Die Bezugsgröße für die Eingriffsbemessung stellt die Grundfläche des Sonstigen Sondergebietes mit der festgesetzten GRZ 0,6 dar.

Innerhalb des Geltungsbereiches des vBP Nr. 06 werden im Genehmigungsbescheid zur Lagerhalle (Heu) vom 17. Juli 2019 (AZ 2241/2018-208) festgesetzte Kompensationsflächen der im Jahr 2020 errichteten Heulagerhalle überplant. Auch im Zuge der Erweiterung der bestehenden Biogasanlage der Alternativ-Energie Priborn Betriebs GmbH & Co. KG, für die gemäß vBP Nr. 05 „Erweiterung Biogasanlage“ der Gemeinde Priborn Baurecht geschaffen wurde (Satzung November 2024), des vBP Nr. 06 „Mehrzweckhalle“ können nicht alle ursprünglich festgesetzten Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden.

Mit der vorliegenden Unterlage wird die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz aus dem Jahr 2018 durch Anpassung der ursprünglichen Maßnahmen und Zuordnung neuer Kompensationsmaßnahmen nordwestlich der Halle auf Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ M-V (HzE 2018) aktualisiert und der abschließende Nachweis für die Kompensation des Hallenneubaus erbracht.

Durch rund 0,24 ha Heckenpflanzungen (Maßnahmen K 1 und K 4), die Anlage einer Streuobstwiese auf rund 0,46 ha (Maßnahme A 1) und die Entwicklung von Magerrasen auf rund 0,07 ha (Maßnahme A 2) im Umfeld der Lagerhalle auf den Grundstücken des Vorhabenträgers kann der im Jahr 2018 ermittelte Kompensationsbedarf von 0,55 ha (KFÄ) vollständig abgedeckt werden. Mit Umsetzung der geplanten Pflanzungen und Biotopentwicklungsmaßnahmen in Höhe von 1,03 ha (KFÄ) können zudem die im Zuge des aktuellen Bauleitplanverfahrens zum vBP Nr. 06



„Mehrzweckhalle alternative Energie Priborn“ der Gemeinde Priborn ermittelten Kompensationsforderungen in Höhe von 0,61 ha (KFÄ) weitgehend kompensiert werden.

Das verbleibende **Kompensationsdefizit von rund 0,13 ha (KFÄ)** wird durch anteilige Inanspruchnahme des **externen Ökokontos LUP-061 „Extensive Agrarlandschaft Muschwitz“** beglichen, welches innerhalb desselben Naturraumes (Landschaftszone 4 Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte) wie das Bauvorhaben liegt.

Die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.06 „Mehrzweckhalle alternative Energie Priborn“ der Gemeinde Priborn verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch Qualität und Umfang der Kompensationsmaßnahmen vor Ort sowie durch Inanspruchnahme des v. g. Ökokontos im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und des Naturschutzausführungsgesetzes M-V vollständig ausgeglichen.

Zudem wird mit dieser Unterlage den Kompensationsforderungen des damaligen Hallenneubaus (Genehmigung 07/2019) entsprochen

Die Kompensationsmaßnahmen sind im Bestands-Konflikt- und Maßnahmenplan dargestellt (siehe Anlage 1 zum Umweltbericht). Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen durch den Vorhabenträger hat spätestens eine Vegetationsperiode nach Abschluss der Baumaßnahme „Erweiterung Biogasanlage Priborn“ zu erfolgen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Das Kompensationskataster ist entsprechend anzupassen.



6 Literatur und Quellen

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., erg. überarbeitete Auflage. In: Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2/2013, Güstrow.

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

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - BNatSchG), i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323)

NatSchAG M-V - Naturschutzausführungsgesetz: Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBI. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBI. M-V S. 546)