

Einbeziehungssatzung Moltzahn der Gemeinde Borrentin

Begründung

Anlage 1	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
----------	---------------------------------------

Stand: Satzung

März 2025

Auftraggeber:

Gemeinde Borrentin
Der Bürgermeister
über Amt Demmin-Land
Goethstraße 43
17109 Demmin

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann
Carolin Trautmann
August-Bebel-Straße 20a
15344 Strausberg
Tel.: 0395-5824051
info@planungsbuero-trautmann.de

Inhalt

1. Rechtsgrundlagen	4
2. Lage und Umfang des Satzungsgebietes.....	4
3. Beschreibung des Plangebietes	4
4. Planungsanlass und Planungsziel	5
5. Gegenwärtiges Planungsrecht und Bindungen für die Planung	5
6. Planinhalt und Festsetzungen.....	7
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	7
6.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenze	7
6.3 Erschließung	7
6.4 Ver- und Entsorgung	7
6.5 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und	7
zur Entwicklung von Natur und Landschaft	7
7. Hinweise	8
7.1 Bodendenkmale	8
7.2 Wasserwirtschaft	8
7.3 Kreislaufwirtschaft, Bodenschutz, Abfall.....	8
7.4 Brand- und Katastrophenschutz	9

1. Rechtsgrundlagen

Die Ergänzungssatzung basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

2. Lage und Umfang des Satzungsgebietes

Der Planbereich der Einbeziehungssatzung Moltzahn befindet sich im Ortsteil Moltzahn südlich der Kirche.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Gemarkung Moltzahn Flur 1 Flurstück 36/2 (teilweise) und hat eine Größe von 1.370 m².

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: durch die örtliche Straße Moltzahn (Flurstück 44/8),
im Osten: durch Gehölze und Ackerfläche (Flurstück 37)
im Süden: durch eine Rasenfläche (Flurstück 36/2) und
im Westen: durch einen nicht ausgebauten Teil des Straßengrundstückes (Flurstück 44/8).

3. Beschreibung des Plangebietes

Die ursprünglich auf dem Flurstücke 36/2 vorhandene Bebauung wurde abgebrochen. Das Flurstück ist heute eine Rasenfläche mit vereinzelt Gehölzen.
Prägend für den Einbeziehungsbereich ist die Wohnnutzung (Moltzahn 8, 24 und 25).

Der Planbereich wird durch die örtliche Straße Moltzahn, die im Norden an den Plangelungsbereich angrenzt, erschlossen. Ergänzt wird die Erschließung durch einen örtlichen Weg, der im Westen den Plangelungsbereich begrenzt, jedoch unbefestigt ist.
In der Straße Moltzahn sind die Hauptversorgungsleitungen (Trinkwasser, Niederspannungsstromleitungen, Telekommunikationslinien) vorhanden. Für die Löschwasserversorgung kann der Teich, der keine 200 m von Plangelungsbereich entfernt ist, genutzt werden.

Es gibt keine Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts im Plangelungsbereich. Der von der Forstbehörde festgestellte Wald ist mehr als 30 m vom Plangelungsbereich entfernt. Auf der ehemaligen Siedlungsfläche sind Bäume (Obstbäume) und

Sträucher (Brombeeren) aufgewachsen. Im Plangeltungsbereich gibt es keine offenen Gewässer. Der Planbereich befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

4. Planungsanlass und Planungsziel

Planungsziel der vorliegenden Einbeziehungssatzung ist die Ausweisung von Bauflächen im Ortsteil Moltzahn für ein Eigenheim.

Die Gemeinde Borrentin kann derzeit der Nachfrage nach Wohnungsbaugrundstücken nicht entsprechen.

Die Gemeinde beabsichtigt eine fast 1.400 m² große Fläche in den im Zusammenhang bebauten Bereich einzubeziehen. Hier können 1-2 Wohnungen entstehen. Durch die vorhandene Erschließung und eine sinnvolle bauliche Nutzung unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortes kann dies planungsrechtlich gesichert werden. Um den nun geplanten Bauabsichten gerecht werden zu können, ist es notwendig, für den geplanten Standort im Außenbereich Baurecht über eine Einbeziehungssatzung zu schaffen.

5. Gegenwärtiges Planungsrecht und Bindungen für die Planung

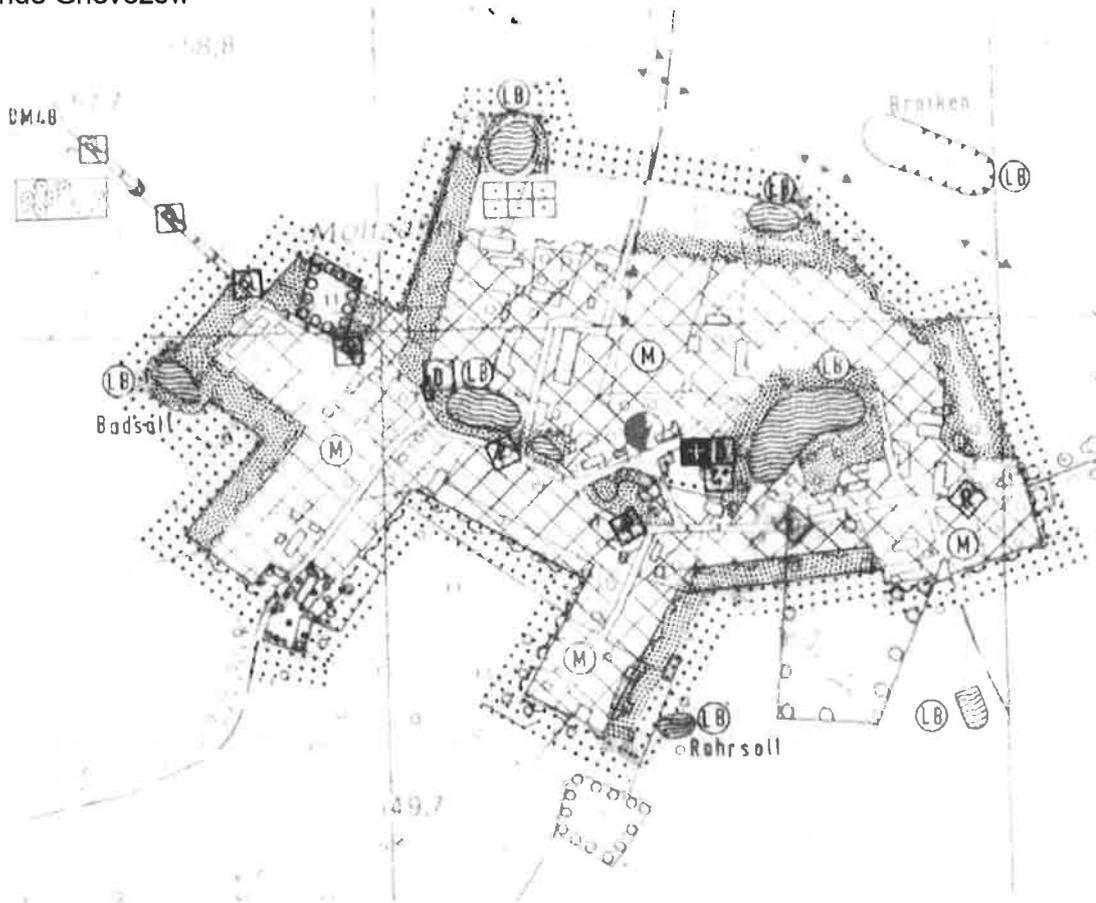
Der Geltungsbereich liegt planungsrechtlich im Außenbereich. Eine Bebauung mit Wohngebäuden und Nebenanlagen ist somit derzeit nicht möglich.

Die Gemeinde Borrentin hat einen sachlichen Teilflächennutzungsplan Konzentrationsflächen – gewerbliche Tierhaltung -; der am 01.05.2013 wirksam geworden ist. In diesem ist der Plangeltungsbereich der Einbeziehungssatzung Moltzahn als Siedlungsraum dargestellt.

Die frühere Gemeinde Gnevezow hat einen Flächennutzungsplan, der seit dem 01.10.1998 wirksam ist.

In diesem sind alle Bauflächen als gemischte Bauflächen dargestellt. Der Plangeltungsbereich der Einbeziehungssatzung Moltzahn ist als gemischte Baufläche dargestellt. Für diese Bauflächen ist kein Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen. Die örtliche Straße Moltzahn ist am Plangeltungsbereich als Radwanderweg dargestellt.

Abbildung 1: Ausschnitt Ortslage Moltzahn aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gnevezow



Der Einziehungsbereich grenzt im Norden und Westen an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Durch die Einziehung des Planbereichs in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil erfährt der vorhandene Siedlungsbereich eine sinnvolle und maßvolle Ergänzung an einem Standort, der schon mal bebaut war.

Voraussetzung für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 ist, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Dies ist der Fall, da der Bereich durch die vorhandene Bebauung in der Straße Moltzahn hinreichend geprägt wird. Die benachbarte Bebauung ist Wohnbebauung. Mit der Satzung wird Baurecht für weitere Bebauung eines allgemeinen Wohngebietes geschaffen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet.

Nach § 34 Abs. 5 Nr. 3 ist eine weitere Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB bestehen, also keine Schutzgebiete tangiert oder beeinträchtigt werden.

Zusammen mit den Schutzgebieten nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, den FFH-Gebieten, bilden die besonderen Vogelschutzgebiete das europäische Schutzgebietsnetz Natura 2000.

Der Abstand zum nächstgelegenen GGB DE 2243-301 „Wald nördlich von Basepohl“ beträgt über 1,6 km. Der Abstand zum nächstgelegenen Europäischen Vogelschutzgebiet DE 2242-

401 „Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“ beträgt über 3,8 km. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebiete bestehen aufgrund der Entfernung nicht. Der Gemeinde sind keine Anhaltspunkte bekannt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe) zu beachten sind.

6. Planinhalt und Festsetzungen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Zulässigkeiten von Vorhaben im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung regeln sich nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB. Die Zulässigkeiten werden so geregelt, dass sich die Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Daher werden keine Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Die prägende Bebauung wird als allgemeines Wohngebiet eingestuft. Die prägenden Gebäude sind eingeschossig.

6.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenze

In der Einbeziehungssatzung wird mit Hilfe der Baugrenze die Lage und Größe der überbaubaren Grundstücksfläche definiert.

6.3 Erschließung

Wegen der Wirkung der Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB, Flächen zum unbeplanten Innenbereich zu erklären, ist für Vorhaben die gesicherte Erschließung Voraussetzung für das Verfahren.

6.4 Ver- und Entsorgung

In der Straße Moltzahn sind die Hauptversorgungsleitungen (Trinkwasser, Niederspannungsstromleitungen, Telekommunikationslinien) vorhanden. Die Schmutzwasserentsorgung ist individuell zu lösen.

„Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern und das Abwasser in einer Kleinkläranlage zu sammeln.“¹

6.5 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.5.1 Vermeidungsmaßnahmen

Die Sträucher im Nordosten des Plangeltungsbereichs (Brombeeren) sind zu erhalten.

¹ Stellungnahme des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Demmin/Altentreptow vom 03.12.2024

6.5.2 Kompensationsmaßnahmen

Die folgende externe Maßnahme dient der multifunktionalen Kompensation des Eingriffes. Der Ausgleich erfolgt das Ökokonto mit dem Namen „Extensivwiese Mühl Rosin-Bölkower Chaussee“, das sich in der Gemarkung Mühl Rosin, Flur 1, Flurstück 239 befindet. Das ausgewählte Ökokonto ist unter der Registriernummer LRO-92 erfasst und umfasst die Umwandlung von Ackerland in extensive Mähwiesen. Dieses Vorhaben liegt in der Landschaftszone Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte und dient der ökologischen Aufwertung des ehemaligen Ackerstandortes. Das dargelegte Ökokonto wurde verbindlich reserviert und wird für die Kompensation des Eingriffes verwendet.

7. Hinweise

7.1 Bodendenkmale

Werden bei Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Fund und Fundstelle sind in unverändertem Zustand (am Fundort) zu erhalten für die fachgerechte Untersuchung durch Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V, Landesarchäologie. Erst nach der fachgerechten Untersuchung des Fundes und der Fundstelle übernimmt das Landesamt die Funde selbst.

7.2 Wasserwirtschaft

Der Landkreis Mecklenburgische Seenlandschaft weist in seiner Stellungnahme vom 27.01.2025 hin:

„Ungeachtet dessen ist, entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 5 WHG, bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächengewässer, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Oberflächengewässers/Grundwassers führen könnten. Eventuell vorhandene Drainagesysteme auf den Flächen sind beim jeweiligen Flächeneigentümer zu erfragen. Diese sind zu sichern und gegebenenfalls um zuzuschließen.“

7.3 Kreislaufwirtschaft, Bodenschutz, Abfall

Der Landkreis Mecklenburgische Seenlandschaft weist in seiner Stellungnahme vom 27.01.2025 hin:

„Nach § 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden. Insbesondere bei bodenschädigenden Prozessen wie z. B. Bodenverdichtungen, Stoffeinträgen ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen. Bodenverdichtungen, Bodenvernässungen und Bodenverunreinigungen sind zu

vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.

Falls bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend zu informieren.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 6 bis 8 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 10/2023) wird besonders hingewiesen.

Die bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind einer nachweislich geordneten und gemeinwohlverträglichen Verwertung bzw. Beseitigung entsprechend den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und des Abfallwirtschaftsgesetzes (AbfWG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zuzuführen.

Bauschutt und andere Abfälle sind entsprechend ihrer Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (zugelassene Deponien, Aufbereitungsanlagen, Wertstoffhöfe usw.).“

7.4 Brand- und Katastrophenschutz

Der Landkreis Mecklenburgische Seenlandschaft weist in seiner Stellungnahme vom 27.01.2025 hin:

„Laut unseren digitalen Unterlagen befinden sich die Flurstücke nicht in einem kampfmittelbelasteten Gebiet.

Sollten bei Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle, sowie in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.“

Borrentin, 05.06.2025


Der Bürgermeister



Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung §13ff. BNatSchG

Bauvorhaben: Errichtung eines Einfamilienhauses

Flurstück Nr. 36/2, Flur 1, Gemarkung Moltzahn, Gemeinde Borrentin

Auftraggeber: Mathias Bruhnke
Dorfstraße 13
17111 Borrentin

Auftragnehmer: GRÜNSPEKTRUM® – Landschaftsökologie
Bergstraße 26
17033 Neubrandenburg

Gesamtbearbeitung: B.Sc. Charlotte Schäfer
B.Sc. Sebastian Miller

Inhaltsverzeichnis

Anlass und Aufgabenstellung	4
Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs sowie des Kompensationsumfangs.....	5
Grundlagen	5
Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfes.....	9
Additive Berücksichtigung qualifizierter landschaftlicher Freiräume.....	9
Additive Berücksichtigung faunistischer Sonderfunktionen.....	10
Additive Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes	10
Additive Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen des Naturhaushalts.....	10
Zusammenstellung des Kompensationsbedarfs (Flächenäquivalent)	11
Ermittlung des Kompensationsumfangs	11

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Vorhabenstandort Blick Richtung Nordwesten4

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Vom Eingriff betroffene Biotoptypen mit zugeordnetem Biotopwert innerhalb der Baugebietsgrenzen6

Tabelle 2: Zuordnung des durchschnittlichen Biotopwerts zu jeder Biotopwertstufe7

Tabelle 3: Zuordnung des Lagefaktors zur Lage des Eingriffsvorhabens7

Tabelle 4: Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung8

Tabelle 5: Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung9

Tabelle 6: Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs9

Anlass und Aufgabenstellung

Es ist die Errichtung eines Einfamilienhauses durch den Bauherrn Mathias Bruhnke geplant. Der Bauort befindet sich in Moltzahn, 17111 Borrentin. Die Baufläche liegt auf dem Flurstück 36/2 der Flur 1 in der Gemarkung Moltzahn.

Die Regelungen von Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß §§ 13 - 18 des BNatSchG i. V. m. § 12 NatSchAG M-V zu berücksichtigen.

Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft die Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Beeinträchtigungen im Sinne des Gesetzes sind als erheblich einzustufen, wenn die Dauer des Eingriffs bzw. die mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen voraussichtlich länger als fünf Jahre andauern werden.



Abbildung 1: Vorhabenstandort Blick Richtung Nordwesten

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs sowie des Kompensationsumfangs

Grundlagen

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung M-V (HzE) 2018 erarbeitet.

Die GRZ wurde auf Grundlage der umliegenden Bebauung von dem Planungsbüro Trautmann berechnet.

Die Bewertung der im geplanten Baugebiet erfassten Biotope erfolgt auf der Grundlage folgender Kriterien:

- Regenerationsfähigkeit der Biotope und
- Gefährdung der Biotoptypen gemäß Roter Liste.

Die **Regenerationsfähigkeit** eines Biotops leitet sich vor allem aus dessen zeitlicher Wiederherstellbarkeit ab. In Abhängigkeit von der Entwicklungsdauer des jeweiligen Biotoptyps werden folgende Wertstufen unterschieden:

Wertstufe	Regenerationszeit
1	1-25 Jahre
2	26-50 Jahre
3	51-150 Jahre
4	länger als 150 Jahre

Gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (LUNG 2018, Anlage 3) wird die naturschutzfachliche Wertstufe über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN, 2006) bestimmt. Maßgeblich ist der jeweils höchste Wert für die Einstufung.

Die **Gefährdung** eines Biotops ist abhängig von der natürlichen oder anthropogen bedingten Seltenheit und von der Empfindlichkeit auf einwirkende Störungen. Grundlage für die Beurteilung bildet die „Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands“ (BfN 2006).

Folgende Wertstufen werden unterschieden:

Wertstufe	Gefährdung/ Seltenheit
1	potenziell gefährdet oder nicht gefährdet
2	gefährdet
3	stark gefährdet
4	von vollständiger Vernichtung bedroht

Die **naturschutzfachliche Gesamtbewertung** der Biotoptypen erfolgt aufgrund der jeweils höchsten Bewertung der vorher genannten Bewertungskriterien. Dabei ergibt sich folgende Abstufung:

Naturschutzfachliche Bewertung	Bewertungsklasse
-	nachrangig
1	gering
2	mittel
3	hoch
4	sehr hoch

Die eingriffsrelevanten Biotop- und Nutzungsflächen*, die innerhalb des Geltungsbereiches liegen, werden mit zugeordnetem Biotopwert (vgl. Tab. 1) folgend dargestellt.

Tabelle 1: Vom Eingriff betroffene Biotoptypen mit zugeordnetem Biotopwert innerhalb der Baugebietsgrenzen

Biotopcode	Biotoptyp	Schutz	Biotopwertstufe	Biotopwert Ø
OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	-	0	1
PER	Artenarmer Zierrasen	-	0	1
PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	-	1	1,5
XGL	Lesesteinhaufen	(§20)	1	1,5
XGT	Trockenmauer	-	1	1,5

Für die Biotoptypen XGT, XGL und PWX wurde eine niedrige Wertstufe ermittelt, wie in Anlage 4 der HzE dargelegt ist. Dies liegt daran, dass die jeweiligen Strukturen keinen ökologisch wertvollen Status aufweisen und sich zudem in unmittelbarer Nähe zur Straße befinden. Diese Einstufung wurde in einem Gespräch mit Herrn Klingenberg (uNB) vereinbart.

Die Auflistung der betroffenen Biotoptypen innerhalb der Baugebietsgrenzen in Tabelle 1 zeigt mit den Biotoptyp „Lesesteinhaufen“ (XGL) ein potenziell geschütztes Biotoptyp an. Der Schutzstatus, entfällt jedoch da sich die Anhäufung von Lesesteinen nicht am Rande einer geschützten Feldhecke befindet. *„Lesesteinhaufen, die am Rande von geschützten Feldhecken abgelagert sind, unterliegen dem Biotopschutz.“* (LUNG 2013, S.181)

Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zur Berücksichtigung der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß §§ 13 - 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i. V. m. § 12 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des BNatSchG (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) wurde entsprechend der Unterlage „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ (2018) erarbeitet.

Ermittlung des Biotopwertes

Jeder Wertstufe ist, mit Ausnahme der Wertstufe 0, ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet (HzE 2018) (vgl. Tab. 2). Der durchschnittliche Biotopwert repräsentiert die durchschnittliche

Ausprägung des jeweiligen Biotoptyps und ist Grundlage für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes.

Tabelle 2: Zuordnung des durchschnittlichen Biotopwerts zu jeder Biotopwertstufe

Wertstufe	Durchschnittlicher Biotopwert
0	1 minus 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).

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 (HzE 2018) (vgl. Tab. 3).

Tabelle 3: Zuordnung des Lagefaktors zur Lage des Eingriffsvorhabens

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	0,75
100 m bis 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,0
> 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,25
Innerhalb von Natura 2000-Gebiet, Biosphärenreservat, LSG, Küsten- und Gewässerschutzstreifen, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 3 (1.200 bis 2.399 ha)	1,25
Innerhalb von NSG, Nationalpark, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 4 (> 2.400 ha)	1,50

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

Der Eingriffsort liegt außerhalb von Schutzgebieten, Küsten- und Gewässerschutzstreifen sowie landschaftlichen Freiräumen (hinsichtlich der Flächengröße) der Wertstufe 3 (1.200 bis 2.399 ha) bzw. der Wertstufe 4 (> 2.400 ha). Die komplette Vorhabensfläche befindet sich in einem Abstand von weniger als 100m zu vorhandenen Störquellen und wird somit mit dem Lagefaktor 0,75 berechnet.

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigung)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotops, dem Biotopwert des Biotops und dem Lagefaktor.

Tabelle 4: Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Biototyp	Fläche [m ²] des betroffenen Biototyps	x	Biotopwert des betroffenen Biototyps	x	Lagefaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]
Baufeldgrenzen (770 m²) mit einer GRZ von 0,28 (28%)							
OVU	4,15		1		0,75		3,11
PER	1060,37		1		0,75		795,28
PWX	251,80		1,5		0,75		283,28
XGL	50,61		1,5		0,75		56,94
XGT	13,73		1,5		0,75		15,45
Gesamt							<u>1.154,05</u>

Für die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (Funktionsverlust) innerhalb des Geltungsbereichs ergibt sich ein Eingriffsflächenäquivalent von **1154,05 m²**.

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigung)

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope in ihrer Funktion mittelbar beeinträchtigt werden. Folgend ist bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs zu prüfen, ob gesetzlich geschützte Biotope oder Biototypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden.

Grundsätzlich nimmt die Funktionsbeeinträchtigung mit zunehmender Entfernung vom Eingriffsort ab. Zudem sind die vorhandenen Belastungen des Raumes durch bereits vorhandene Störquellen bei der Bewertung mit einzubeziehen. Die Situation im Betrachtungsraum stellt sich wie folgt dar: Da vom geplanten Vorhaben durch den Betrieb und die Anlage selbst keine nennenswerten Störwirkungen ausgehen, werden keine erheblichen Beeinträchtigungen auf angrenzende und umgebene Wertbiotope erwartet. Demzufolge wird kein Eingriffsflächenäquivalent für „Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen“ erhoben.

Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Die Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb ist biotopunabhängig die teil-/ vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2/ 0,5 zu berücksichtigen.

Das Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung wird über die multiplikative Verknüpfung der teil-/ vollversiegelten bzw. überbauten Fläche und dem Zuschlag für die Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung ermittelt.

Tabelle 5: Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung

teil-/ vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m ²	x	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
Das Einfamilienhaus mit einer Grundstücksgrenze von 1.380 m ² wird zu 28% versiegelt (GRZ 0,28). Insgesamt ergibt sich eine Fläche von 387 m ² Vollversiegelung.				
387 m ²	,	0,5		193,5
Gesamt				

Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionalen Kompensationsbedarf. (vgl. Tab. 6).

Mit dem geplanten Vorhaben ergibt sich ein multifunktionaler Kompensationsbedarf von **1.348 m²**.

Tabelle 6: Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]	+	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ]	+	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]	=	multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
1.154 m ²		0,00		194 m ²		1.348 m²

Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfes

Als hochintegrativer Ausdruck landschaftlicher Ökosysteme wurde der biotische Komplex zur Bestimmung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs herangezogen. Bei betroffenen Funktionen von besonderer Bedeutung sind die damit verbundenen Beeinträchtigungen und die daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen gesondert zu ermitteln. Dies bedeutet, dass eine additive Kompensation notwendig wird, sofern dies aufgrund der Multifunktionalität der übrigen Kompensationsmaßnahmen nicht bereits gegeben ist.

Additive Berücksichtigung qualifizierter landschaftlicher Freiräume

Laut dem Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP 2009) befindet sich das geplante Einfamilienhaus außerhalb eines Bereichs zur „Sicherung von Freiraumstrukturen“. Der landschaftliche Freiraum, in dem das Plangebiet liegt, ist nach der Analyse für Kernbereiche landschaftlicher mit der niedrigsten Stufe kategorisiert worden.

Auf einen additiven Zuschlag wird verzichtet, da das Vorhaben keinen landschaftlichen Freiraum mit einer hohen Wertstufe berührt.

Additive Berücksichtigung faunistischer Sonderfunktionen

Nach der HzE (2018) gelten folgende Funktionen für das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ von besonderer Bedeutung:

- alle natürlichen u. naturnahen Lebensräume mit ihrer speziellen Vielfalt an Lebensgemeinschaften
- Lebensräume im Bestand bedrohter Arten (einschließlich der Räume, die bedrohte Tierarten für Wanderungen innerhalb ihres Lebenszyklus benötigen)
- Flächen, die sich für die Entwicklung der genannten Lebensräume besonders eignen und die für die langfristige Sicherung der Artenvielfalt benötigt werden

Laut dem Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte (GLRP VP 2009) befindet sich der geplante Geltungsbereich außerhalb von „faunistische Sonderfunktionsbereichen“ (Biotopverbundflächen). Biotopverbundflächen mit besonderer und herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Eine additive Berücksichtigung faunistischer Sonderfunktionen wird ausgeschlossen.

Additive Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Nach der HzE (2018) gelten folgende Funktionen für das Schutzgut „Landschaftsbild“ von besonderer Bedeutung:

- Markante geländemorphologische Ausprägungen (z. B. ausgeprägte Hangkanten)
- Naturhistorisch bzw. geologisch bedeutsame Landschaftsteile u. -bestandteile; z.B. Binnendünen
- Natürliche und naturnahe Lebensräume mit ihrer spezifischen Ausprägung an Formen, Arten und Lebensgemeinschaften (z. B. Hecken)
- Gebiete mit kleinflächigem Wechsel der Nutzungsarten
- Landschaftsräume mit Raumkomponenten, die besondere Sichtbeziehungen ermöglichen
- Landschaftsräume mit überdurchschnittlicher Ruhe

Nach der Landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale M-V (LUNG M-V 2012) befinden sich das Vorhaben in dem Landschaftsbildraum, welcher als „mittel bis hoch“ klassifiziert wird.

Eine additive Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes wird ausgeschlossen, da im Plangebiet keine der oben genannten Funktionen für das Schutzgut „Landschaftsbild“ von besonderer Bedeutung vom Vorhaben betroffen sind.

Additive Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen des Naturhaushalts

Das Plangebiet ist hauptsächlich durch eine anthropogene Vornutzung deutlich geprägt und weist weitgehend keine Flächen auf, die für abiotischen Sonderfunktionen des Naturhaushalts maßgeblich sind.

Anhand nachstehender Prüfung der Betroffenheit von Boden, Wasser und Klima / Luft durch das Vorhaben wird eine additive Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen des Naturhaushalts ausgeschlossen, da die dargestellten Funktionen von besonderer Bedeutung für das jeweilige Schutzgut im Plangebiet nicht vorhanden sind bzw. durch das Vorhaben nicht nachhaltig beeinflusst werden.

Zusammenstellung des Kompensationsbedarfs (Flächenäquivalent)

+ Ermittelter multifunktionaler Kompensationsbedarf nach Tab. 7	1.348 m ²
+ additive Berücksichtigung Sonderfunktionen von Natur und Landschaft	0 %

Multifunktionaler Kompensationsbedarf als Flächenäquivalent 1.348 m²

Mit dem Eingriff ergibt sich ein Multifunktionaler Kompensationsbedarf von **1.348 m²**.

Ermittlung des Kompensationsumfangs

Um den Eingriff vollumfänglich zu kompensieren, wurde entschieden, die Kompensation über ein Ökokonto vorzunehmen. Dabei fiel die Wahl auf das Ökokonto mit dem Namen „Extensivwiese Mühl Rosin-Bölkower Chaussee“, das sich in der Gemarkung Mühl Rosin, Flur 1, Flurstück 239 befindet. Das ausgewählte Ökokonto ist unter der Registriernummer LRO-92 erfasst und umfasst die Umwandlung von Ackerland in extensive Mähwiesen. Dieses Vorhaben liegt in der Landschaftszone Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte und dient der ökologischen Aufwertung des ehemaligen Ackerstandortes. Das dargelegte Ökokonto weist eine ausreichende Wertgröße auf, um den Eingriff in Natur und Landschaft vollumfänglich auszugleichen.

Das dargelegte Ökokonto wurde verbindlich reserviert und wird für die Kompensation des Eingriffs verwendet.

Literatur- und Quellenverzeichnis

LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (LUNG)
2009: Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Mecklenburgische Seenplatte (GLRP VP), Erste Fortschreibung, Druckmedienzentrum Gotha GmbH, Juni 2009

LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (LUNG)
2013: Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg., überarb. Aufl. – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2/2013

MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT MECKLENBURG-VORPOMMERN 2018: Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE), Neufassung 2018.

vermeiden. Das Bodengefüge bzw. wichtige Bodenfunktionen sind bei einem möglichst geringen Flächenverbrauch zu erhalten.

Falls bei Erdarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend zu informieren.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 6 bis 8 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 10/2023) wird besonders hingewiesen.

Die bei den Arbeiten anfallenden Abfälle sind einer nachweislich geordneten und gemeinwohlverträglichen Verwertung bzw. Beseitigung entsprechend den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und des Abfallwirtschaftsgesetzes (AbfWG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zuzuführen.

Bauschutt und andere Abfälle sind entsprechend ihrer Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (zugelassene Deponien, Aufbereitungsanlagen, Wertstoffhöfe usw.).“

7.4 Brand- und Katastrophenschutz

Der Landkreis Mecklenburgische Seenlandschaft weist in seiner Stellungnahme vom 27.01.2025 hin:

„Laut unseren digitalen Unterlagen befinden sich die Flurstücke nicht in einem kampfmittelbelasteten Gebiet.

Sollten bei Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle, sowie in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.“

Borrentin, 05.06.2025


Der Bürgermeister

