

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

für die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Peenehagen

„Ortsteil Alt Schönau“

nach § 34 Abs. 4 Satz Nr. 1 und 3 i. V. m. § 13 BauGB

Begründung zum Entwurf (§§ 2a und 9 Abs. 8 BauGB)
(mit dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag)



Auftraggeber:

Gemeinde Peenehagen
vertreten durch das
Amt Seenlandschaft Waren
Warendorfer Straße 4, 17192 Waren (Müritz)

Auftragnehmer:



A & S GmbH Neubrandenburg
architekten . stadtplaner . ingenieure
August – Milarch – Straße 1
17033 Neubrandenburg

☎ 0395 – 581 020

☎ 0395 – 581 0215

✉ architekt@as-neubrandenburg.de

🌐 www.as-neubrandenburg.de

Bearbeiter:

Lisa Hügel
B.Sc. Naturschutz und Landnutzungsplanung

Arbeitsstand:

Januar 2025

1. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Eingriffe in die Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

§ 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bestimmt, dass bei Eingriffen auf Grund der Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden ist.

Die Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt sowie die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Grundlage für eine einheitliche Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern bildet die Fassung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (HzE) von 2018. (HZE, 2018)

Ablauf der Eingriffsregelung

1.1 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Den von der Planung maßgeblich berührten Bereich umfassen:

Auf Teilfläche 1:

- Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PSJ) → unversiegelt
- Sonstige Sport- und Freizeitanlagen (PZS) → teilversiegelt

Die Größe der Teilfläche 1 beträgt 1.709 m².

Auf Teilfläche 2:

- Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PSJ) → unversiegelt
- Strukturarme Kleingartenanlage (PKA) → teilversiegelt
- Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (OVU) → teilversiegelt
- Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage (ODS) → vollversiegelt
- Lagerplatz (YAL) → teilversiegelt
- Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU) → unversiegelt

Die Größe der Teilfläche 2 beträgt 5.253 m².

Auf Teilfläche 3:

- Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PSJ) → unversiegelt
- Strukturarme Kleingartenanlage (PKA) → teilversiegelt
- Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (OVU) → teilversiegelt
- Artenarmer Zierrasen (PER) → unversiegelt
- Kleiner Müll- und Schuttplatz (OSM) → vollversiegelt
- Sonstige Sport- und Freizeitanlagen (PZS) → teilversiegelt
- Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ) → unversiegelt

Die Größe der Teilfläche 3 beträgt 6.001 m².

Außerdem:

- floristische u. faunistische Kartierung nicht notwendig
- Rote Liste Arten Fledermäuse, Zauneidechse und Eremit potenziell betroffen
- Keine geschützten Biotope beeinträchtigt

Teilfläche 1 und 2

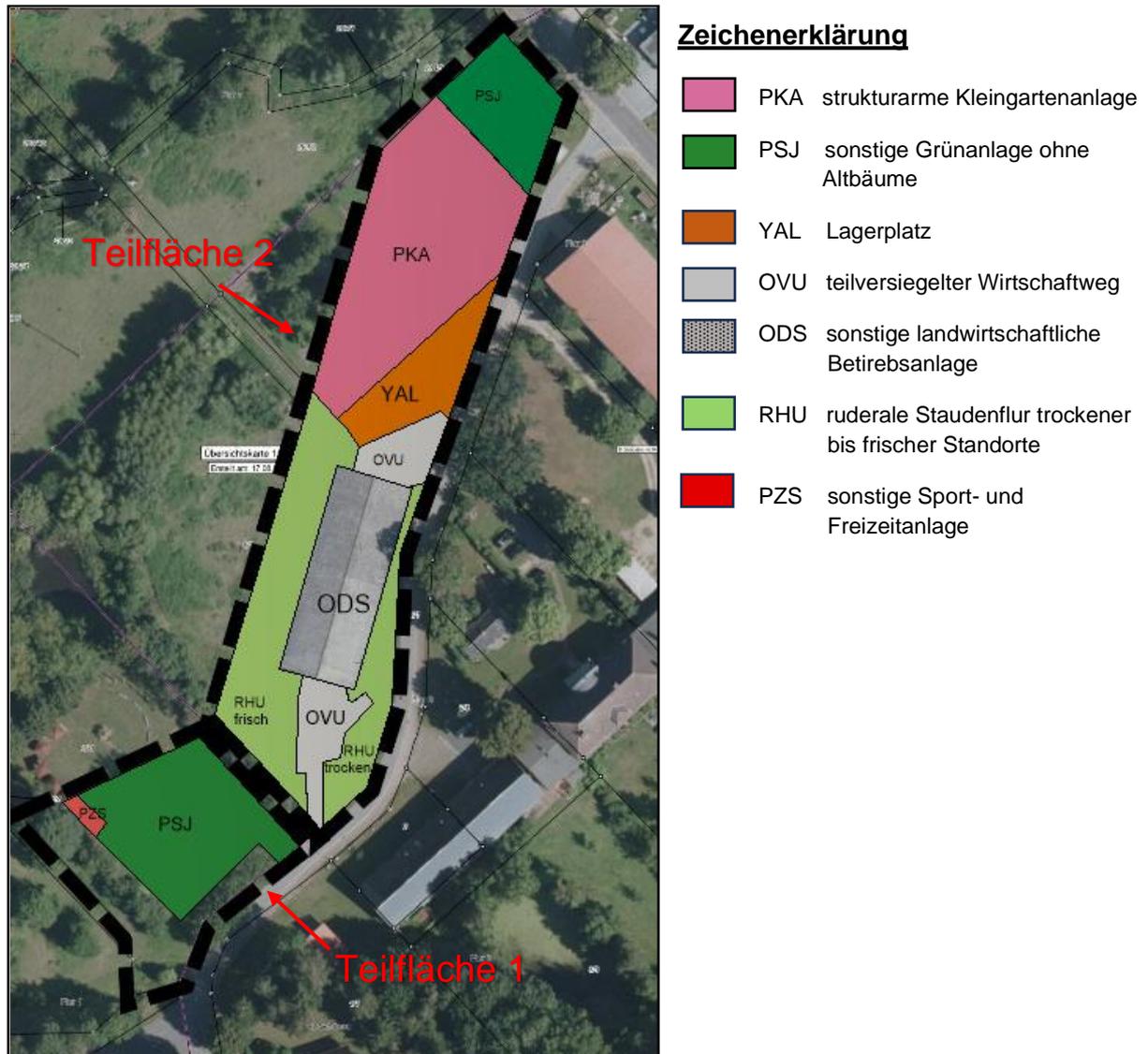


Abbildung 1: Biotoptypen auf Teilfläche 1 und 2 im Untersuchungsraum Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Alt Schönau“

Teilfläche 3



Abbildung 2: Biotoptypen auf Teilfläche 3 im Untersuchungsraum Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Alt Schönau“

Zeichenerklärung

- PKA strukturarme Kleingartenanlage
- PSJ sonstige Grünanlage ohne Altbäume
- OSM kleiner Müll- und Schuttplatz
- OVU teilversiegelter Wirtschaftsweg
- PER artenarmer Zierrasen
- PHZ Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen
- PZS sonstige Sport- und Freizeitanlage

1.2 Ermittlung des Biotopwertes

Wertstufe (nach Anlage 3 HzE 2018)	Durchschnittlicher Biotopwert
0	1 – Versiegelungsgrad*
1	1,5
2	3
3	6
4	10

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

- Der Biotopwert bildet die Grundlage zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs. Bei Betroffenheit von mehreren Biotoptypen, sind die Werte für jeden einzelnen Biotoptyp zu ermitteln:

Biotoptyp Teilfläche 1	Wertstufe	Durchschnittl. Biotopwert
Sonstige Grünanlage ohne Altbäume PSJ	1	1,5
Strukturarme Kleingartenanlage PKA	0	0,1

Biotoptyp Teilfläche 2	Wertstufe	Durchschnittl. Biotopwert
Sonstige Grünanlage ohne Altbäume PSJ	1	1,5
Strukturarme Kleingartenanlage PKA	0	0,1
Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt OVU	0	0,1
Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage ODS	0	0,0
Lagerplatz YAL	0	0,9
Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte RHU	2	3,0

Biotoptyp Teilfläche 3	Wertstufe	Durchschnittl. Biotopwert
Sonstige Grünanlage ohne Altbäume PSJ	1	1,5
Strukturarme Kleingartenanlage PKA	0	0,6
Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt OVU	0	0,1
Artenarmer Zierrasen PER	0	0,9
Kleiner Müll- und Schuttplatz OSM	0	0,1
Sonstige Sport- und Freizeitanlagen PZS	0	0,8
Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen PHZ	1	1,5

1.3 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-Gebiet, Biosphärenreservat, LSG, Küsten- und Gewässerschutzstreifen, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 3 (1.200-2.399 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 vollversiegelte ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks

- **Allen betroffenen Biotoptypen wird ein Lagefaktor von 0,75 zugeordnet.**

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

Teilfläche 1

Biotop	Fläche (m ²) des betroffenen Biotoptyps	x	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps	x	Lagefaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m ² EFÄ)
PSJ	861,36	x	1,5	x	0,75	=	969,03
PZS	23,71	x	0,1	x	0,75	=	1,78
Summe	885,07						970,81

Teilfläche 2

Biotop	Fläche (m ²) des betroffenen Biotoptyps	x	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps	x	Lagefaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m ² EFÄ)
PSJ	315,37	x	1,5	x	0,75	=	354,79
PKA	1.341,44	x	0,7	x	0,75	=	704,26
OVU	357,48	x	0,1	x	0,75	=	26,81
YAL	164,60	x	0,9	x	0,75	=	111,11
ODS	759,49	x	0,0	x	0,75	=	0,0
RHU	794,61	x	3,0	x	0,75	=	1.787,87
Summe	3.732,99						2.984,84

Teilfläche 3

Biotop	Fläche (m ²) des betroffenen Biotoptyps	x	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps	x	Lagefaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m ² EFÄ)
PSJ	113,71	x	1,5	x	0,75	=	127,92
PKA	2.454,67	x	0,6	x	0,75	=	1.104,60
OVU	154,03	x	0,1	x	0,75	=	11,55
PER	1.576,37	x	0,9	x	0,75	=	1.064,05
OSM	33,15	x	0,1	x	0,75	=	2,49
PZS	207,05	x	0,8	x	0,75	=	124,23
PHZ	15,85	x	1,5	x	0,75	=	17,83
Summe	4.298,78						2.452,67
Summe gesamt						=	6.408,32

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

- Eine Funktionsbeeinträchtigung der sich in einem Umkreis von weniger als 200 m zu den Teilflächen befindlichen gesetzlich geschützten Biotope kann ausgeschlossen werden, da durch die vorhandene Bebauung bereits eine anthropogene Vorbelastung besteht. Zudem orientiert sich die bauliche Nutzung am Bestand. Das Vorkommen von störungsempfindlichen Arten ist in dem anthropogen vorbelasteten Gelände nicht zu erwarten.

1.6 Ermittlung der Versiegelung durch Überbauung

Beeinträchtigungen mit Funktionsverlust durch Versiegelungen werden Biotoptypunabhängig durch einen Zuschlag berücksichtigt. Für Vollversiegelungen wird die betroffene Fläche mit 0,5 multipliziert, bei Teilversiegelungen mit 0,2. Dies betrifft in der Regel Verkehrsflächen und weitere Bebauungen.

Flächen gesamt

Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m ²	x	Zuschlag von 0,2 (Teilversiegelung) bzw. 0,5 (Vollversiegelung)	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung (m ² EFÄ)
6.408,32	x	0,5	=	3.204,16

Teilfläche 2

Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m ²	x	Zuschlag von 0,2 (Teilversiegelung) bzw. 0,5 (Vollversiegelung)	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung (m ² EFÄ)
2.984,84	x	0,5	=	1.492,42

Da die genaue Nutzung bzw. Überbauung der Bauflächen nicht eindeutig ist, wird von der möglichen Vollversiegelung der Gesamtfläche der Baufelder ausgegangen. Damit sind die Werte der Fläche der Biotopbeseitigung und der vollversiegelten bzw. überbauten Fläche identisch.

1.7 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Flächen gesamt

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m ² EFÄ)	+	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung (m ² EFÄ)	+	Eingriffsfläche äquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung (m ² EFÄ)	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarfs (m ² EFÄ)
6.408,32	+	0	+	3.204,16	=	9.612,48

Teilfläche 2

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m ² EFÄ)	+	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung (m ² EFÄ)	+	Eingriffsfläche äquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung (m ² EFÄ)	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarfs (m ² EFÄ)
2.984,84	+	0	+	1.492,42	=	4.477,26

Multifunktionaler Kompensationsbedarfs (m ² EFÄ) Teilfläche 1 und 3	+	Multifunktionaler Kompensationsbedarfs (m ² EFÄ) Teilfläche 2	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarfs (m ² EFÄ) Gesamtgeltungsbereich
5.135,22	+	4.477,26	=	9.612,48

Aus Gründen der Eigentumsverhältnisse und auf Wunsch des Planungsträgers wird das Kompensationserfordernis der Teilfläche 2 gesondert zu dem der Teilfläche 1 und 3 betrachtet.

1.8 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen / Korrektur Kompensationsbedarf

- **Keine Maßnahmen, die nicht die Qualität von Kompensationsmaßnahmen haben geplant, daher weiter ab Punkt 1.9**

1.9 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

- **kein additiver Kompensationsbedarf**

2. Bewertung von befristeten Eingriffen

- **Eingriff ist unbefristet**

2.1 Auswahl von Kompensationsmaßnahmen

- *1. bei Betroffenheit von Rote Listen Arten der Kategorie 0, 1 oder 2 sind zunächst d. konkreten artenspezifischen Maßnahmen zur Kompensation umzusetzen*
 - Rote Liste Arten – Fledermäuse, Zauneidechse und Eremit potenziell von Lebensraumverlust betroffen; wird durch populationsstützende Maßnahmen gem. Pkt. 7 ff. im AFB ausgeglichen
 - ein Vorkommen von störungsempfindlichen Brutvogelarten der Rote-Liste-Kategorien 0, 1 und 2 kann aufgrund des bereits bestehenden Störbereichs (angrenzende Wohnbebauung und Straßen) ausgeschlossen werden

- 2. anschließend Prüfung ob CEF- bzw. FCS-Maßnahmen, Kohärenzsicherungsmaßnahmen oder Ersatzaufforstungsmaßnahmen umgesetzt wurden, die sich auch zur Kompensation des Eingriffs eignen (Eignung nur dann gegeben, wenn sie mit der Maßnahme aus dem Maßnahmenkatalog (Anlage 6) übereinstimmt oder abgeleitet werden kann)

→ keine Maßnahmen

- 3. erst nach Prüfung von Punkt 1 und 2 sind zusätzliche Kompensationsmaßnahmen festzulegen

Für die im AFB untersuchten Arten konnte bei Umsetzung der dort festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine Betroffenheit festgestellt werden.

2.2 Ermittlung des Kompensationsumfangs

- Kompensationswert ergibt sich aus Anlage 6 HzE 2018
- Kompensationsflächenäquivalent in m² (m² KFÄ) ergibt sich aus dem Kompensationswert und der Flächengröße der Maßnahme auf dem zur Verfügung stehenden Flurstück

Kompensation des EFÄ innerhalb des Geltungsbereiches

Nach § 1a BauGB können Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Für den Bebauungsplan ist der Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs nicht zu erreichen.

Der Kompensationsumfang von 5.135,22 KFÄ (m²) und 4.477,26 KFÄ (m²) (gesamt 9.612 KFÄ m²) wird durch den Kauf von Ökopunkten des Ökokontos MSE-041 „Naturwald Rosenholz bei Hohenzieritz“ in der Landschaftszone "Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ ausgeglichen. Für das in Anspruch zu nehmende Ökokonto ist der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vor Inkrafttreten der Satzung die verbindliche Reservierungsbestätigung vorzulegen.

Daraus ergibt sich folgende Ausgangsgleichung*:

Fläche der Maßnahme (m ²)	x	Kompensationswert der Maßnahme	=	Kompensationsflächenäquivalent (m ² KFÄ)
9.612,48	x	1	=	9.612,48

* Ohne Berücksichtigung von Störquellen, Zusatzbewertungen, Entsiegelungszuschlägen oder Lagezuschlägen

2.3 Berücksichtigung von Störquellen

- Die Nähe der Kompensationsmaßnahme zu einer Störquelle wird durch Anwendung eines Leistungsfaktors ausgedrückt
- Zwei Wirkzonen werden unterschieden
- Die räumliche Ausdehnung ist abhängig von der Störquelle und wird gem. Anlage 5 HzE bestimmt

Wirkzone	Leistungsfaktor (1 minus Wirkfaktor)
I	0,5
II	0,85

- Keine Berücksichtigung von Störquellen bei einer Ökokontomaßnahme gegeben

2.4 Gesamtbilanzierung

- Gegenüberstellung EFÄ / KFÄ

Multifunktionaler Kompensationsbedarfs (m ² EFÄ)	Kompensationsflächenäquivalent (m ² KFÄ)	Kompensationsüberschuss
9.612,48	9.612,48	0,00

Die Gegenüberstellung vom multifunktionalen Kompensationsbedarf (m² EFÄ) = 9.612,48 und dem Kompensationsflächenäquivalent (m² KFÄ) = 9.612,48 zeigt, dass der Eingriff in Natur und Landschaft durch die Nutzung eines Ökokontos vollständig ausgeglichen werden kann.

2.5 Umsetzungszeitpunkt von Ausgleichsmaßnahmen

Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind mit dem **Wirksamwerden der Beeinträchtigung** auszugleichen. Eine andere Frist für die Ausführung kann im Einzelfall in der Genehmigung des Vorhabens festgelegt werden, wenn entsprechende Maßnahmen vor oder während des Eingriffs nicht durchführbar sind und eine spätere Umsetzung den Erfolg des Ausgleichs nicht gefährden. Der konkrete Zeitpunkt der Durchführung wird bestimmt z. B. durch die Vegetationsperiode, den Lebensrhythmus betroffener Tierarten usw. Grundsätzlich sollten die Kompensationsmaßnahmen spätestens in der Vegetationsperiode ausgeführt werden, die der Beendigung des Eingriffs folgt. Insbesondere aus tierökologischen Gründen kann die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen auch vor Beginn des Eingriffs geboten sein.

1.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Prüfung hat ergeben, dass Alternativen nicht in Betracht kommen, es stehen keine weiteren Flächen für diese Nutzung zur Verfügung.

1.2 Zusätzliche Angaben

1.2.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg- Vorpommern (Neufassung 2018).

1.2.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

§ 4 c BauGB bestimmt, dass die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne auftreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Gemeinden nutzen dabei die Informationen der Behörden, die diese den Gemeinden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB zur Verfügung stellen. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden erstmalig ein Jahr nach ihrer Ausführung und erneut nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

1.3 Zusammenfassung

Im Zuge der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Alt Schönau" wurden die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft in einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung gem. den Hinweisen zur Eingriffsregelung M-V (HzE M-V) berechnet.

Da der Ausgleich der verursachten Eingriffe innerhalb des Plangebietes nicht zu erbringen ist, wird das Kompensationserfordernis durch Abbuchung aus einem Ökokonto vollständig kompensiert. Wesentliche Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind das Zeitfenster für die Baufeldfreimachung und für die Rodung von Gehölzen bzw. den Gebäudeabbruch sowie das Anbringen von Ersatzquartieren für Brutvögel und Fledermäuse. Diese Maßnahmen sind an den zu errichtenden Gebäuden bzw. auf dem störungsarmen Standorten im Geltungsbereich zu realisieren.

2. Quellenverzeichnis

BNatSchG/ Bundesnaturschutzgesetz (2021): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, 3. Auflage, Erich Schmidt Verlag, Berlin

Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung/ HzE, Stand: 01.06.2018, Schwerin