

GEMEINDE SAUZIN

LANDKREIS VORPOMMERN - GREIFSWALD

MECKLENBURG - VORPOMMERN

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

zur

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1

für das

„Ferienhausgebiet an der Peenestraße“

im Ortsteil Ziemitz



ENTWURFSFASSUNG VON 11-2023

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	2
2	EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG	4
2.1	METHODIK	4
2.1.1	Bewertung der Eingriffe	4
2.1.2	Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs	5
2.1.3	Ermittlung des Kompensationsumfangs.....	8
2.1.4	Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ/ KFÄ)	10
3	EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG ZUM PLANVORHABEN	10
3.1	ERMITTLUNG DES MULTIFUNKTIONALEN KOMPENSATIONSBEDARFS	10
3.2	ERMITTLUNG DES KOMPENSATIONSFLÄCHENÄQUIVALENTES DER AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN	18

1 Einleitung

Das Plangebiet entstand bereits zu DDR- Zeiten und wurde zunächst als Wochenendhausgebiet genutzt. Zwischenzeitlich hat sich die Nutzung in Richtung Ferienhausgebiet entwickelt. Für den aus DDR- Zeiten vorhandenen Gebäudebestand wurden Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt, jedoch ist die Bausubstanz teilweise veraltet und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Da die Eigentümer der Grundstücke nicht nur die Wochenenden in der Siedlung erleben, sondern die Häuser auch ganzjährig nutzen, wurden bauliche Neustrukturierungen und der Einbau zeitgemäßer Sanitäreinrichtungen erforderlich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige Ferienhausbebauung geschaffen und damit den Eigentümern der Grundstücke die Möglichkeit, Ferienhäuser zu vermieten und damit das vorhandene Erholungsgebiet unter Berücksichtigung der heutigen Ansprüche qualitativ aufzuwerten. Es erfolgte die Ausweisung als Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 (4) BauNVO.

Von den 14 Grundstückseigentümern haben 9 Eigentümer einer Überplanung zugestimmt. Die verbleibenden 5 Grundstücke wurden nicht mit planrechtlichen Festsetzungen belegt, sondern als private Grünflächen mit Bestandsschutz für die baulichen Anlagen ausgewiesen. Nunmehr haben im Jahr 2021 die 5 Eigentümer den Antrag auf Einbeziehung ihrer Grundstücke in die Sondergebietsausweisung als Ferienhausgebiet gestellt. Die Gemeinde Sauzin hat der Antragstellung zugestimmt, da die Umsetzung der Planänderung zu einer Verfestigung des vorhandenen Erholungsgebietes beiträgt.

Die fünf Grundstücke sind von individuell gestalteten Ziergärten gekennzeichnet, die überwiegend Rasenflächen und Staudenbeete aufweisen. Hecken oder Zaunanlagen begrenzen die einzelnen Parzellen, wobei bei den lebenden Hecken vorwiegend nicht heimische Arten zur Anwendung kommen. Vereinzelt befinden sich auf den Grundstücken Einzelbäume. Hier handelt es sich zumeist um Nadelbäume und Lebensbäume. Die Bäume werden dem Hausgarten zugesprochen und unterliegen damit nicht dem gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V.

Die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 werden in die 1. Änderung übernommen. Damit wird die Umsetzung eines homogenen Baukonzeptes innerhalb des Ferienhausgebietes gesichert.

Für die 5 Parzellen wurden folgende Festsetzungen zu Art und Maß der Bebauung getroffen, die eine harmonische städtebauliche Entwicklung an diesem Standort sichern sollen:

- Im Ferienhausgebiet sind Ferienhäuser mit je einer Ferienwohnung und die die Hauptnutzung ergänzenden Anlagen sowie Grün- und Freiflächen zulässig. Dauerwohnungen in den Ferienhäusern sind nicht zugelassen.
- Festlegung einer GRZ von 0,3 mit der Untersetzung einer maximal zulässigen Grundfläche für die Ferienhäuser von 70 m² incl. Wintergärten
- Je Ferienhaus ist nur ein Nebengebäude zugelassen, wobei die Grundfläche maximal 15 m² darf
- Die Ferienhäuser dürfen maximal ein Vollgeschoss aufweisen. Die Regelung ist untersetzt durch eine maximale Traufhöhe über Oberkante Fertigfußboden von 3,50 m und einer Gebäude- bzw. Firsthöhe von maximal 7,50 m über Oberkante Fertigfußboden.
- Die Dächer dürfen als Flachdach bzw. Satteldach bis 45° vorgesehen werden.
- Aus städtebaulichen Gründen und unter Berücksichtigung der Minimierung der Landschaftsbildbeeinträchtigung wird die Hauptfirstrichtung in Nord-Süd- Ausrichtung festgelegt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sauzin in der Fassung der 2. Änderung ist das Plangebiet als Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 BauNVO ausgewiesen. Damit befinden sich die Planungsziele in Übereinstimmung mit den gemeindlichen Planungen.

Die Grundstücke des Planänderungsgebietes weisen bereits Bebauungen und versiegelte Wege und Terrassen auf. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzungen, insbesondere zur maximal zulässigen Überbauung der Grundstücksflächen, ergeben sich zusätzliche Verluste von Biotopflächen sowie Versiegelungen von Böden. Diese betreffen jedoch ausschließlich siedlungstypische Strukturen und Vegetationen, die von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung sind. Zudem ist der Eingriff je nach bereits vorhandenen Bebauungen und Versiegelungen innerhalb der in den Geltungsbereich der Planänderung einbezogenen Grundstücke unterschiedlich zu betrachten.

Der Eingriffstatbestand ist durch die Definition „...wesentliche Änderung baulicher Anlagen im Außenbereich sowie die Versiegelung von Flächen von mehr als 300 Quadratmetern“ gemäß § 12, Abs. 1, Pkt. 12 NatSchAG M-V gegeben. Daraus ergibt sich das Erfordernis, die vom Vorhaben zu erwartenden Beeinträchtigungen auf die

Schutzgüter unter Berücksichtigung ihrer Empfindlichkeiten darzustellen. Dieses ist in umfassender Weise im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan umgesetzt worden.

Auch wenn aufgrund der Vermeidungsmaßnahmen Eingriffswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter teilweise vermieden und vermindert werden können, müssen nachfolgend die verbleibenden Beeinträchtigungen und zerstörten Werte und Funktionen von Natur und Landschaft ausgeglichen werden. In Anwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt M-V (2018) sind die vom Vorhaben zu erwartenden Eingriffe zu bilanzieren und den Ausgleichsmaßnahmen in Kompensationsflächenäquivalenten gegenüberzustellen. Können die Eingriffe durch geeignete Maßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes nicht ausgeglichen werden, sind Ersatzmaßnahmen festzulegen.

2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

2.1 Methodik

Die Methodik zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt entsprechend den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (HzE) in der Neufassung von Juni 2018. Die Kartierung des Bestandes und die Zuordnung der Vegetationsflächen zu den Biotoptypen wurde auf der Grundlage der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH- Lebensraumtypen“ im Land Mecklenburg- Vorpommern (2013) vorgenommen. Die Bewertung der Biotope erfolgt gemäß Anlage 3 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (2018).

Im Folgenden werden die Arbeitsschritte zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs dargestellt.

2.1.1 Bewertung der Eingriffe

Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist zwischen einem multifunktionalen und einem additiven Kompensationsbedarf zu unterscheiden.

Bei der Ermittlung des **multifunktionalen Kompensationsbedarfs** sind Funktionen von allgemeiner Bedeutung betroffen. Es gehen neben der Biotopausstattung auch die abiotischen Naturhaushaltfaktoren, wie Boden, Wasser, Klima/ Luft sowie das Landschaftsbild ein.

Sind Schutzgüter mit Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung betroffen, ist der **additive Kompensationsbedarf** zu ermitteln. Hierbei sind die jeweils beeinträchtigten Funktionen im Einzelnen zu erfassen und zu bewerten, wodurch

sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf ergibt. Die Funktionen von besonderer Bedeutung sind der Anlage 1 der HzE zu entnehmen.

Da vorrangig siedlungstypische und von den Nutzungen im Firmengelände gezeichnete Vegetationen für eine Bebauung vorgesehen sind und damit nur Biotope betroffen sind, die eine geringere naturschutzfachliche Bedeutung haben, ergibt sich lediglich das Erfordernis, den multifunktionalen Kompensationsbedarf zu ermitteln.

2.1.2 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Die sich im Wirkungsbereich des Eingriffs befindenden Biotope sind zu erfassen und zu bewerten. Grundlage für die Biotopzuordnung bildet die „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen“ des LUNG M-V (2013).

Bei UVP- pflichtigen Vorhaben ist neben der Ermittlung des Biotoptyps eine differenzierte floristische und faunistische Kartierung vorzunehmen. Auch wenn das Vorkommen von Rote-Liste-Arten nicht ausgeschlossen werden kann bzw. ein Biotop mit der Wertstufe 3 und einer Flächengröße ab 0,5 ha betroffen ist, ist eine Bestandserfassung vorzunehmen.

Der Kompensationsbedarf ist als **Eingriffsflächenäquivalent in m²** (m² EFÄ) anzugeben. Er ergibt sich aus folgenden Faktoren:

- **Ermittlung des Biotopwertes**

Für den betroffenen Biotoptyp ist aus Anlage 3 der HzE die naturschutzfachliche Wertigkeit, die unter Berücksichtigung der Faktoren „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ abgeleitet wurde, zu entnehmen.

Maßgeblich ist der jeweils höchste Wert für die Einstufung. Jeder Wertstufe ist, mit Ausnahme der Wertstufe 0, ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet. Diese Zuordnung ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

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

*Bei Biotoptypen mit der Wertstufe „0“ ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach o.a. Formel zu berechnen.

Bei UVP- pflichtigen Vorhaben, bei der direkten Betroffenheit von gesetzlich geschützten Biotopen sowie von Biotopen mit einer Wertstufe größer als 3 und einer Fläche von 0,5 ha ist nicht der durchschnittliche Biotopwert zum Ansatz zu bringen. Hier erfolgt die Bewertung gemäß Anlage 4 der HzE wie folgt:

Wertstufe	Unterer Biotopwert	Durchschnittlicher Biotopwert	Oberer Biotopwert
1	1	1,5	2
2	2	3	4
3	4	6	8
4	8	10	12

Die Maßstäbe für die Zuordnung zu dem unteren, durchschnittlichen und oberen Biotopwert sind der Anlage 4 der HzE zu entnehmen.

- **Ermittlung des Lagefaktors**

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotope in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt. Die Zuordnung wird wie folgt vorgenommen:

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	0,75
> 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 ha bis 2.399 ha)	1,25
innerhalb von NSG, Nationalparks, landschaftlichen Freiräumen der Wertstufe 4 (>2400 ha)	1,50
*als Störquellen gelten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelte ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks	

Beträgt in einem Schutzgebiet der Abstand zu einer Störquelle weniger als 100 m, ist der Lagefaktor um einen Wert von 0,25 zu reduzieren.

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

Das Eingriffsflächenäquivalent für Biotope, die durch den Eingriff beseitigt oder verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich aus der Multiplikation folgender Faktoren:

Fläche des betroffenen Biototyps (m ²)	X	Biotopwert des betroffenen Biototyps	X	Lagefaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m ² EFÄ)
--	---	--------------------------------------	---	------------	---	--

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

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung). Werden gesetzlich geschützte Biotope oder Biototypen ab einer Wertstufe 3 mittelbar beeinträchtigt, ist dieses bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs zu berücksichtigen. Die Funktionsbeeinträchtigungen nehmen mit einer größeren Entfernung zum Eingriffsort ab, so dass Wirkzonen unterschieden werden und ihnen ein Wirkfaktor zugeordnet wird.

Wirkzone	Wirkfaktor
I	0,50
II	0,15

Die Eingriffstypen und die zu berücksichtigenden Wirkungsbereiche sind der Anlage 5 der HzE zu entnehmen.

Die Funktionsbeeinträchtigung wird wie folgt ermittelt:

Fläche (m ²) des beeinträchtigten Biototyps	X	Biotopwert des betroffenen Biototyps	X	Wirkfaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung (m ² EFÄ)
---	---	--------------------------------------	---	------------	---	---

- **Ermittlung der Versiegelung und Überbauung**

Neben der Beseitigung der Biotope sind auch Versiegelungen und Überbauungen von Flächen als Beeinträchtigungen von abiotischen Schutzgütern in die Ermittlung des Kompensationsbedarfs einzustellen. Es sind biotopunabhängig die teil-/ vollversiegelten bzw. überbauten Flächen in m² zu ermitteln. Die Teilversiegelungen

von Böden werden mit einem Zuschlag von 0,2, die Vollversiegelungen mit einem Zuschlag von 0,5 berücksichtigt.

Das Eingriffsflächenäquivalent für Versiegelungen und Überbauungen wird wie folgt berechnet:

teil-/ vollversiegelte bzw. überbaute Fläche (m ²)	X	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung (0,2 bzw. 0,5)	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung (m ² EFÄ)
--	---	---	---	---

- **Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs**

Der **multifunktionale Kompensationsbedarf (m² EFÄ)** ergibt sich aus der Addition des:

- Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung
- Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen
- Eingriffsflächenäquivalents für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung.

- **Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen**

Kompensationsmindernde Maßnahmen sind Maßnahmen, die positive Wirkungen für den Naturhaushalt haben, was zu einer Minderung des ermittelten Kompensationsbedarfs führt. Eine Beschreibung und Bewertung der Maßnahmen erfolgen in Anlage 6 der HzE.

2.1.3 Ermittlung des Kompensationsumfangs

Die zur Kompensation des Eingriffs anerkannten Maßnahmen sowie ihre Bewertungen sind dem Maßnahmenkatalog in der Anlage 6 der HzE zu entnehmen. Die ökologische Aufwertung ergibt sich aus dem voraussichtlich ökologischen Zustand einer Maßnahme 25 Jahre nach Ersteinrichtung.

Der Kompensationswert setzt sich aus einer Grundbewertung (1,0 – 5,0) und einer Zusatzbewertung (0,5 – 2,0) zusammen. Die Zusatzbewertung führt zu einer Erhöhung des Kompensationswertes, wenn weitere Anforderungen bei der Umsetzung der Maßnahme erfüllt werden.

Das Kompensationsflächenäquivalent in m² (m² KFÄ) ergibt sich aus dem Kompensationswert und der Flächengröße der Maßnahme.

Fläche der Maßnahme (m ²)	X	Kompensationswert der Maßnahme	=	Kompensationsflächen- äquivalent (m ² KFÄ)
--	---	-----------------------------------	---	--

- **Entsiegelungszuschlag**

Bei Entsiegelungen von Flächen und Gebäudeabbrüchen wird ein Entsiegelungszuschlag von 0,5 bis 3,0 auf den Wert der Kompensationsmaßnahme gemäß Anlage 6 der HzE gewährt.

- **Lagezuschlag**

Bei der Bewertung der Kompensationsmaßnahmen werden Lagezuschläge berücksichtigt. Diese betragen 10% bei einer Lage der Kompensationsmaßnahme in einem Nationalpark/ Natura 2000-Gebiet/ landschaftlichen Freiraum Stufe 4, 15% bei einer vollständigen Lage in einem Naturschutzgebiet und 25%, wenn die Kompensationsmaßnahme der Erreichung des günstigen Erhaltungszustandes eines FFH-LRT oder der Erreichung eines guten ökologischen Zustandes gemäß WRRL im betreffenden Gewässerabschnitt dient.

- **Berücksichtigung von Störquellen**

Befindet sich die geplante Kompensationsmaßnahme in der Nähe zu einer Störquelle, kann diese nicht ihre vollständige Funktionsfähigkeit erreichen. Die verminderte Funktionsfähigkeit einer Maßnahme wird durch einen Leistungsfaktor berücksichtigt und führt zu einer Minderung des Kompensationswertes.

Der Leistungsfaktor ergibt sich aus der Differenz 1 und dem jeweiligen Wirkfaktor. Dieser ist differenziert je nach der Lage in einer Wirkzone zu ermitteln:

Wirkzone	Leistungsfaktor (1 - Wirkfaktor)
I	0,50
II	0,85

Das **Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ)** der Ausgleichsmaßnahme ergibt sich aus der folgenden multiplikativen Verknüpfung:

Fläche der Kompensations- maßnahme (m ²)	X	Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung + Zusatzbewertung + Entsiegelungszu- schlag + Lagezuschlag)	X	Leistungs- faktor	=	Kompensationsflächen- äquivalent (m ² KFÄ)
--	---	--	---	----------------------	---	--

2.1.4 Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ/ KFÄ)

Der Umfang der Kompensationsmaßnahmen muss dem auf der Eingriffsseite ermittelten Kompensationsbedarf entsprechen. Damit kann von einer vollständigen Kompensation des Eingriffs ausgegangen werden.

3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Planvorhaben

3.1 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Ferienhausbebauung auf den Grundstücken gegeben, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als private Grünflächen ausgewiesen sind.

Der Überbauungsgrad wird durch die Grundflächenzahl festgelegt und gibt an, wieviel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche zulässig ist. Unter Berücksichtigung der Planungen auf den einzelnen Parzellen, wird die GRZ auf 0,3 festgelegt, so dass der Überbauungsgrad auf den Grundstücksflächen 30% beträgt. Bei der Bilanzierung des Kompensationserfordernisses sind unter Bezugnahme des vorhandenen Bestandes die zusätzlichen Versiegelungen und damit Totalverluste von Vegetationsbeständen zu berechnen. Betroffen sind dabei ausschließlich siedlungstypische Strukturen, die aus naturschutzfachlicher Sicht ohne Belang sind. Baumfällungen sind im Zuge der Umsetzung der Bauvorhaben nicht erforderlich.

Da nur Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes betroffen sind, die von allgemeiner Bedeutung sind, kann für das Planvorhaben die Methodik zur Ermittlung des **multifunktionalen Kompensationsbedarfs** Anwendung finden.

• **Ermittlung der betroffenen Biotope und Zuordnung eines Biotopwertes**

Im Zuge der Ermittlung des Kompensationsbedarfs sind vom Vorhaben betroffene bzw. sich im Wirkungsbereich des Vorhabens befindende **Biotope** gemäß der Kartieranleitung des LUNG M-V zu ermitteln und ihnen ein Biotopwert zuzuordnen. Da lediglich Biotope von untergeordneter naturschutzfachlicher Bedeutung betroffen sind, ist der in Anlage 3 der HzE zu den Biotoptypen aufgeführte **durchschnittliche Biotopwert** zu berücksichtigen. Die Biotopbewertung stellt sich wie folgt dar:

Code	Biotoptyp	§ ¹⁾	Reg ²⁾	Gef ³⁾	Wert- stufe	durchschnittlicher Biotopwert
PGZ	Ziergarten		0	0	0	1,0
VER*	Sonstige versiegelte Bodenflächen: Bebauungen/ Wege und Terrassen		0	0	0	0

¹⁾ §20/§30/FFH – nach §20 NatSchAG M-V bzw. §30 BNatSchG gesetzlich geschützt/ FFH-Lebensraumtyp

²⁾ Reg – Regenerationsfähigkeit nach Anlage 3 HzE LUNG M-V(2018)

³⁾ Gef – Gefährdungsgrad nach Anlage 3 HzE LUNG M-V (2018)

* eigen gewählte Biotopkategorie

Der Geltungsbereich der Planänderung wird von siedlungstypischen Vegetationsstrukturen gekennzeichnet, die in entsprechender Weise intensiv gepflegt werden. Die Freianlagen weisen Rasenflächen und Beete mit Stauden und Ziersträuchern auf, die insbesondere zu gestalterischen Zwecken angelegt wurden und eine entsprechende Artenauswahl aufweisen. Im Gehölzbestand befinden sich zumeist nicht heimische Baumarten. Auch die Heckenpflanzungen setzen sich überwiegend aus nichtheimischen Gehölzen zusammen.

Die Parzellen der Bungalowsiedlung werden in ihrer Gesamtheit gemäß der Kartieranleitung des Landes M-V dem **Ferienhausgebiet (PZF)** und in der Spezifizierung des Vegetationsbestandes den **Ziergärten (PGZ)** zugeordnet.

Die Biotope der Grünflächen des Siedlungsbereiches sind aufgrund der bestehenden Nutzungen und des vorkommenden Arteninventars aus ökologischer Sicht nur von untergeordneter Bedeutung. Gemäß Anlage 3 der HzE erfolgt für der Biotopbestand eine Zuordnung zur Wertstufe 0, so dass in die Berechnung des Eingriffs ein durchschnittlicher Biotopwert von 1,0 eingeht.



Foto 1: Beispielgebend für den siedlungstypischen Vegetationsbestand im Planänderungsgebiet ist dies Foto von einem in den Geltungsbereich der Planänderung einbezogenen Grundstück.

Auf den Grundstücksflächen befinden sich neben den bestehenden Bungalows auch Terrassen und Wege, die vollständig versiegelt sind und damit anthropogene Beeinträchtigungen für Vegetationen und Böden bewirken. Diese wurden mit einer selbst gewählten Biotopkategorie als **Sonstige versiegelte Bodenflächen (VER)** erfasst.

Die bestehenden Versiegelungen sind aus naturschutzfachlicher Sicht ohne Bedeutung und erfahren gemäß Anlage 3 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ eine Zuordnung zur Wertstufe 0. Der durchschnittliche Biotopwert ergibt sich aus dem Grad der Versiegelung, so dass sich für die Bebauungen, Terrassen und vollständig versiegelten Wege ein Wert von 0 ergibt.

Die im Planänderungsgebiet bestehenden Versiegelungen wurden laut Vermessung sowie einem aktuellen Luftbild flächenhaft für die einzelnen in den Geltungsbereich der Planänderung einbezogenen Grundstücke erfasst.



Foto 2: Wege, Zufahrten, Terrassen sowie Bungalows und Nebengebäude bedingen vollständige Versiegelungen von Böden und sind aus naturschutzfachlicher Sicht ohne Relevanz.

Gesetzlich geschützter Biotopbestand gemäß § 20 NatSchAG M-V kommt im Plangeltungsbereich nicht vor und weisen auch die Katasterdaten des Landes M-V nicht aus.

Die im Planänderungsgebiet vorkommenden Bäume werden als Baumbestand in Hausgärten gewertet, so dass diese nicht dem gesetzlichen Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchAG M-V unterliegen.

- **Ermittlung des Lagefaktors**

Das Planänderungsgebiet schließt an die Peenestraße sowie an Wohnbebauungen an. Zudem sind die umgebenden Grundstücke bereits im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 1 bereits als Ferienhausgebiet umgewidmet, so dass die hier bestehenden Nutzungen bei der Ermittlung des Lagefaktors zu betrachten sind. Damit befindet sich das Planänderungsgebiet in einem Abstand von weniger als 100 m zu vorhandenen Störquellen. Als Lagefaktor geht ein Wert von 0,75 in die Berechnung des Kompensationsbedarfs ein.

- **Berechnung des Eingriffsflächenäquivalentes für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen)**

Die Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalentes für Biotopbeseitigung erfolgt unter Bezugnahme der zusätzlich zulässigen Versiegelungen gemäß der im Bebauungsplan festgesetzten GRZ von 0,3. Hierzu wurde der Flächenanteil der auf den Grundstücken vorhandenen Versiegelungen den zulässigen Versiegelungen gegenübergestellt. Die über den bereits versiegelten Bestand hinausgehenden zulässigen Überbauungen stellen einen Eingriff und Verlust des Biotops **Ziergarten (PGZ)** dar.

Da die vorhandenen Bebauungen und Versiegelungen von Böden auf den einzelnen Grundstücken unterschiedliche Flächengrößen aufweisen, wurde die Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalentes differenziert für jedes Grundstück des Planänderungsgebietes ermittelt.

In die Berechnung des Eingriffsflächenäquivalentes gehen der durchschnittliche Biotopwert sowie ein Lagefaktor von 0,75 ein. Die Bilanzierung des Eingriffsflächenäquivalentes (EFÄ) stellt sich für die einzelnen Grundstücke wie folgt dar:

Biotoptyp	Fläche des Biotops (m²)	Wertstufe	Durchschnittlicher Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent (m² EFÄ)
Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung					
Grundstück 14 a					
PGZ	36,0	0	1,0	0,75	27,00
Grundstück 14 b					
PGZ	6,0	0	1,0	0,75	4,50
Grundstück 14 e					
PGZ	4,0	0	1,0	0,75	3,00
Grundstück 14 g					
PGZ	25,0	0	1,0	0,75	18,75
Grundstück 14 m					
PGZ	89,0	0	1,0	0,75	66,75
Ges.	160,0				120,00
Eingriffsflächenäquivalent Biotopbeseitigung gesamt					120,00

Die zulässigen Bebauungen auf den Grundstücken des Planänderungsgebietes ergeben in der Gesamtheit ein Eingriffsflächenäquivalent von **120 EFÄ** (Eingriffsflächenäquivalenten).

- **Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung (mittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen)**

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe gelegene naturschutzfachlich hochwertige Biotope (gesetzlich geschützte Biotope, Biotope mit der Wertstufe 3) mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), so dass sie nur noch eingeschränkt funktionsfähig sind.

Südlich an den Geltungsbereich der Planänderung schließen, durch einen Weg getrennt, die Röhrichtbestände und Riede des Peenestromes mit den Verlandungsbereichen an, die im Kataster der gesetzlich geschützten Biotope gelistet sind. Aufgrund der Kleinteiligkeit der Planänderung können Auswirkungen auf die geschützten Biotope ausgeschlossen werden. Damit ergeben sich mit der Planänderung keine mittelbaren Beeinträchtigungen, die ein zusätzliches Kompensationserfordernis bedingen.

- **Ermittlung der Versiegelung und Überbauung**

Die zulässigen Bebauungen gehen mit Versiegelungen von Böden einher, was zu weiteren Beeinträchtigungen der abiotischen Schutzgüter und damit zu einer zusätzlichen Kompensationsverpflichtung führt.

In der Nutzungsschablone wurde die Obergrenze für die Grundflächenzahl mit 0,3 festgelegt. Für die Ferienhäuser erfolgt eine zusätzliche Deckelung durch Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche (GR) von 70 m² je Ferienhaus. Die über den Bestand hinausgehenden zulässigen Versiegelungen wurden für jedes Grundstück des Planänderungsgebietes ermittelt.

Für Vollversiegelungen geht ein Zuschlag von 0,5 in die Berechnung des Eingriffs ein. Das Eingriffsflächenäquivalent für Vollversiegelungen bzw. Überbauung stellt sich für die einzelnen Grundstücke des Planänderungsgebietes wie folgt dar:

teilversiegelte Fläche (m ²)	vollversiegelte Fläche (m ²)	Zuschlag Teilversiegelung	Zuschlag Vollversiegelung	Eingriffsflächenäquivalent für Versiegelungen (m ² EFÄ)
Grundstück 14 a				
	36,0		0,5	18,0
Grundstück 14 b				
	6,0		0,5	3,0
Grundstück 14 e				
	4,0		0,5	2,0
Grundstück 14 g				
	25,0		0,5	12,5
Grundstück 14 m				
	89,0		0,5	44,5
Eingriffsflächenäquivalent gesamt				80,0

Die zusätzlich zum Bestand zulässigen Versiegelungen gemäß der GRZ von 0,3 bedingen in der Gesamtheit ein Eingriffsflächenäquivalent von **80 EFÄ/m²**.

• **Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs**

Im Ergebnis der Eingriffsbilanzierung ergibt sich für die einzelnen Grundstücke des Planänderungsgebietes folgender multifunktionaler Kompensationsbedarf:

	EFÄ/m²
Grundstück 14 a	
Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung	27,00
Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung	0,00
Eingriffsflächenäquivalent für Voll-/ Teilversiegelungen	18,00
multifunktionaler Kompensationsbedarf	45,00
Grundstück 14 b	
Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung	4,50
Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung	0,00
Eingriffsflächenäquivalent für Voll-/ Teilversiegelungen	3,00
multifunktionaler Kompensationsbedarf	7,50
Grundstück 14 e	
Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung	3,00
Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung	0,00
Eingriffsflächenäquivalent für Voll-/ Teilversiegelungen	2,00
multifunktionaler Kompensationsbedarf	5,00
Grundstück 14 g	
Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung	18,75
Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung	0,00
Eingriffsflächenäquivalent für Voll-/ Teilversiegelungen	12,50
multifunktionaler Kompensationsbedarf	31,25
Grundstück 14 m	
Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung	66,75
Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung	0,00
Eingriffsflächenäquivalent für Voll-/ Teilversiegelungen	44,50
multifunktionaler Kompensationsbedarf	111,25
multifunktionaler Kompensationsbedarf gesamt	200,00

Die zulässigen Bebauungen und Versiegelungen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 erfordern eine Kompensation in Höhe von **200 EFÄ/m²** (Eingriffsflächenäquivalenten).

- **Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen / Korrektur Kompensationsbedarf**

Als kompensationsmindernde Maßnahmen sind Maßnahmen zu benennen, die eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt haben und somit zu einer Minderung des Kompensationsbedarfs führen. Kompensationsmindernde Maßnahmen können in Anbetracht der geplanten Vorhaben bei der Bilanzierung des Kompensationserfordernisses nicht berücksichtigt werden.

3.2 Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalentes der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Nachdem der Eingriff ermittelt worden ist, werden Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen, die geeignet sind, einen Ausgleich zerstörter und beeinträchtigter Werte wieder herzustellen.

In der Anlage 6 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (2018) wurde ein Katalog mit Maßnahmen aufgenommen, die als Ausgleichsmaßnahmen anerkannt werden bzw. mit Kriterien unterlegt, die für eine Anrechenbarkeit zu erfüllen sind.

Auf den Grundstücken des Planänderungsgebietes ist eine Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen nicht realisierbar und auch aus naturschutzfachlicher Sicht nicht sinnvoll. Baumpflanzungen sind aufgrund der kleinteiligen Grundstückszuschnitte nicht möglich, würden zudem die Sichtbeziehungen in Richtung des Peenestromes, die das Ferienhausgebiet auszeichnen, beeinträchtigen.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB kann der Kompensationsbedarf auch außerhalb des Plangebietes durch Ersatzmaßnahmen beglichen werden. Da im Gemeindegebiet selbst keine geeigneten Flächen für die Kompensation vorhanden sind, wird dem Vorhabenträger die Ablösung von Kompensationsflächenäquivalenten aus einem Ökokonto vorgeschlagen.

Das Ökokonto muss sich in derselben Landschaftszone wie der Eingriff, somit in der Landschaftszone Ostseeküstenland befinden. Vorgeschlagen wird die Ablösung von Ökopunkten aus dem Ökokonto „Naturwald Brünzow“ (VG-028).

Das Kompensationserfordernis von **200 Eingriffsflächenäquivalenten** (EFÄ) ist durch die Grundstückseigentümer aus dem Ökokonto „Naturwald Brünzow“ (VG-028) abzulösen und die Kosten zu übernehmen.

Die Kosten der Kompensation werden auf die Grundstückseigentümer des Planänderungsgebietes in Höhe des ermittelten Eingriffsflächenäquivalentes umgelegt. Das Abbuchungsprotokoll als Nachweis der Kompensation des Eingriffs

ist durch den Bevollmächtigten der Grundstückseigentümer vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

Die Verantwortlichkeit der Grundstückseigentümer zur Übernahme der Kosten für die Ablösung der Ökopunkte wurde im Bebauungsplan im Text (Teil B) unter Hinweise „4. Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135 a bis 135 c BauGB“ wie folgt festgesetzt:

(1)

Das Kompensationserfordernis von 200 Eingriffsflächenäquivalenten (EFÄ) ist durch die Grundstückseigentümer aus dem Ökokonto „Naturwald Brünzow“ (VG-028) abzulösen und die Kosten zu übernehmen.

(2)

Die Kosten der Kompensation werden auf die Grundstückseigentümer des Planänderungsgebietes in Höhe des ermittelten Eingriffsflächenäquivalentes wie folgt umgelegt:

<i>Grundstück Peenestraße</i>	<i>Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ)</i>
<i>14a</i>	<i>45,00</i>
<i>14b</i>	<i>7,50</i>
<i>14e</i>	<i>5,00</i>
<i>14g</i>	<i>31,25</i>
<i>14m</i>	<i>111,25</i>

(3)

Das Abbuchungsprotokoll als Nachweis der Kompensation des Eingriffs ist durch den Bevollmächtigten der Grundstückseigentümer vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

Mit der Ablösung der Ökopunkte aus dem Ökokonto „Naturwald Brünzow“ kann die vollständige Kompensation der Eingriffe durch die Vorhaben im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Sauzin nachgewiesen werden.