

Gemeinde Peenehagen

Beschlussvorlage

30/2026/02

öffentlich

Städtebaulicher Vertrag zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Alt Schönau

<i>Organisationseinheit:</i> Bau- und Ordnungsamt <i>Einbringer:</i> Frau Kunstmann	<i>Datum</i> 15.01.2026
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss Peenehagen (Vorberatung)		Ö
Gemeindevertretung Peenehagen (Entscheidung)		Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt den anliegenden städtebaulichen Vertrag zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Alt Schönau (mit Anlagen) in der heute vorliegenden Form.

Sachverhalt

Im Zuge der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Alt Schönau ergab sich die mögliche Baurechtschaffung auch auf privaten Grundstücksflächen. Städtebaulich wäre eine „Auslassung“ dieser Flächen nicht sinnvoll bzw. sollte die Entwicklung eines Dorfes nicht nur auf Gemeindeflächen beschränkt werden. Grundsätzlich ist die Gemeinde an einer „Entwicklung“ dahingehend interessiert, dass Schandflecken im Dorf verschwinden, junge Familien im Dorf gehalten werden können (Bereitstellung von Bauflächen) oder durch Schaffung von öffentlichen Flächen (Spielplätze, Wertstoffsammelplätze, Dorfplätze, Straßen) eine geordnete Entwicklung des gesamten Dorfes erreicht werden kann.

Da grundsätzlich für Außenbereichsflächen, die in den Innenbereich integriert werden, ein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen ist (dieser wird in der zur Planung gehörenden Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung dargestellt = EAB - siehe Anlage 2), sind finanzielle Mittel notwendig, um ggf. Bäume/Hecken zu pflanzen, Flächen naturschutzrechtlich aufwertend zu entwickeln oder falls dafür keine Flächen vorhanden sind, Ökokontopunkte zu erwerben. Die Gemeinde hatte bereits für den gesamten Satzungsbereich Ökokontopunkte bei der Landesforst reservieren lassen.

Es wurde daher der anliegende Vertrag mit dem Eigentümer der Flurstücke 7/1 und 6/1 der Flur 3, Gemarkung Alt Schönau vereinbart, um die Kostentragung der anteiligen Ökokontopunkte für die in seinem Eigentum befindlichen Flurstücke (TF 2 der vorliegenden Satzung) vertraglich zu fixieren.

Finanzielle Auswirkungen

Im Haushalt vorgesehen?	☐ Nein	☐ Ja, PSK
Kosten in €	☐ außerplanmäßiger /	☐ überplanmäßiger Aufwand EH
	☐ außerplanmäßige /	☐ überplanmäßige Auszahlung FH

Anlage/n

1	Städtebaulicher Vertrag BSR eGbR mit Anlage 1 und 2 (öffentlich)
2	EAB_Trennung TF2_Nov 2025 (öffentlich)

Städtebaulicher Vertrag

zwischen

der **Gemeinde Peenehagen**
über Amt Seenlandschaft Waren
Warendorfer Str. 4, 17192 Waren (Müritz)

vertreten durch die Bürgermeisterin Christiane Haack und den 1. stellv. Bürgermeister
Henryk Mogck

„Gemeinde Peenehagen“

und

BSR eGbR
Einzelvertretungsberechtigter Gesellschafter Herr Peter Heinrich Rabe
Wolkwitz 7
17111 Borrentin
Mail: phr@gut-schwichtenberg.de

„Investor“ und

gemeinsam mit der Gemeinde die **„Vertragsparteien“**

Präambel

Die Gemeinde Peenehagen beabsichtigt die Erstellung einer Klarstellungs- und Abrundungssatzung für den Ortsteil Alt Schönau. Hierzu gibt es bereits einen Entwurf mit Begründung, einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung. Es ist vorgesehen 3 Teilflächenbereiche, die sich derzeit im Außenbereich befinden über diese Satzung in den Innenbereich zu integrieren. Durch die dann im schützenswerten Außenbereich beabsichtigten zukünftig möglichen Versiegelungen ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen, d.h. eine andere Fläche wird aufgewertet im Ausgleich für die Abwertung der in den Innenbereich zu integrierenden Außenbereichsflächen. Nach hinreichender Besprechung innerhalb der Gemeindevertretung hat man sich dazu entschlossen keine gemeindeeigenen Flächen aufzuwerten, sondern hierfür Ökokontopunkte zu erwerben. Es besteht daher bereits ein Vertrag mit der Landesforstanstalt zur Reservierung von Ökokontopunkten für die Maßnahme: **MSE-041 „Naturwald Rosenholz bei Hohenzieritz“**. In dieser Maßnahme wurde bereits eine Aufwertung des Waldes vorgenommen, der nun als Ausgleich für die Außenbereichsflächen in der Ortslage Alt Schönau dient.

Eine der auszugleichenden Außenbereichsflächen befindet sich im Eigentum des Investors. Dieser ist bereit die anteiligen Kosten für den Ausgleich bzgl. seiner eigenen Flächen zu übernehmen.

Grundlagen dieses Vertrages sind:

- § 11 BauGB (in der zur Zeit der Vertragsunterzeichnung gültigen Fassung)
- Darstellung der Teilfläche 2 – **Anlage 1**
- Berechnung des Ausgleichsbedarfes für die Teilfläche 2 – **Anlage 2**
- Lageplan mit den Grenzen des Geltungsbereiches der Satzung – **Anlage 3**

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages sind die nachfolgend genannten Flächen

- a) **Gemarkung Alt Schöna, Flur 3, Flurstück 6/1 mit insgesamt 5.781 m²**
b) **Gemarkung Alt Schöna, Flur 3, Flurstück 7/1 mit insgesamt 3.123 m²**

Das Eigentum des Investors an den vorgenannten Flächen wurde mit Grundbuchauszug vom 11.12.2025 nachgewiesen.

- (2) Gegenstand des Vertrages ist nachrangig auch die Klarstellungs- und Abrundungssatzung, die auf den vorgenannten Flächen Baurecht schaffen soll. Im Rahmen der Durchführung des Planverfahren ist die Gemeinde jedoch an keinerlei Wünsche oder Weisungen des Investors gebunden. Dadurch werden die gemäß § 1 Abs. 3 BauGB vertraglich nicht beschränkbare Unabhängigkeit und uneingeschränkte Entscheidungsfreiheit der Gemeinde, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB, während des gesamten Aufstellungsverfahrens gewahrt.

§ 2 Kostentragung

- (1) Gemäß § 11 Abs.1 Satz 2 Nr.2 BauGB verpflichtet sich der Investor im Falle der Umsetzung der städtebaulichen Satzung (Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Alt Schöna) bzw. mit Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses zur Übernahme des anteilig für die Teilfläche 2 errechneten multifunktionalen Kompensationsbedarfes in Höhe von 4.477,26 (m² EFÄ) – welcher dann durch den Kauf von Ökokontopunkten geldlich ausgeglichen wird.
- (2) Die Gemeinde hat zur Erbringung des Ausgleichs Ökokontopunkte reserviert und dafür einen Vertrag mit der Landesforstanstalt M-V abgeschlossen. Die Gemeinde geht daher zunächst in Vorleistung und stellt im Anschluss den rechnerischen Anteil für den multifunktionalen Kompensationsbedarf, anteilig für die Teilfläche 2 separat in Rechnung.

Dieser wird wie folgt berechnet:

$4.477,26 \text{ (m}^2 \text{ EFÄ)} \times 2,70 \text{ € (je Ökopunkt)} \text{ zzgl. } 19 \% \text{ Mwst.} = \mathbf{14.385,44 \text{ €}}$
--

Eine Rechnungslegung gegenüber dem Investor erfolgt unverzüglich, nachdem die Gemeinde den Gesamtbetrag an die Landesforstanstalt überwiesen hat.

§ 3 Kündigung

- (1) Beide Vertragsparteien haben das Recht, den Vertrag aus wichtigem Grund zu kündigen (z.B. Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Investors oder Ablehnung der Eröffnung eines solchen Verfahrens mangels Masse). Zur Gewährleistung der gemeindlichen Entscheidungsfreiheit nach § 1 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde zudem berechtigt, diesen Vertrag jederzeit ohne Einhaltung einer Frist (grundlos) zu kündigen.
- (2) Dem Investor steht im Falle einer Vertragsbeendigung kein Anspruch auf Erstattung von Aufwendungen, Kosten, Schäden o.ä. zu, die ihm bis dahin vielleicht entstanden sind.

§ 5 Ausschluss von Ersatzansprüchen

- (1) Sollte ein Beschluss über die Klarstellungs- und Abrundungssatzung, gleich aus welchen Gründen nicht erfolgen, kann der Investor keine Ansprüche (z.B. Schadenersatz, Ersatz erfolgloser Aufwendungen etc.) gegen die Gemeinde Peenehagen geltend machen.

§ 6 Sonstiges

- (1) Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Verwaltungsgericht Greifswald zuständig.
- (2) Jede Änderung und Ergänzung dieses Vertrages bedarf der Schriftform. Dies gilt auch für die Schriftformklausel. Nebenabreden bestehen nicht. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages nichtig oder anfechtbar sein, so sollen die nichtigen und anfechtbaren Klauseln durch solche ersetzt werden, die dem wirtschaftlichen und rechtlichen Zweck der gewollten Regelung am nächsten kommen.

§ 7 Inkrafttreten

- (1) Dieser Vertrag tritt mit seiner Unterzeichnung in Kraft.

.....
Ort, Datum

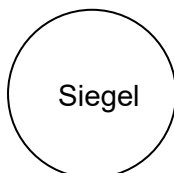
.....
Ort, Datum

.....
Christiane Haack
Bürgermeisterin

.....
BSR eGbR – Herr Peter Heinrich Rabe
- Investor -

.....
Henryk Mogck
1. stellv. Bürgermeister

der Gemeinde Peenehagen



Teilflächen 1 und 2 (Tf 1 und Tf 2)
Maßstab: 1: 1.000



Anlage 1

zum städtebaulichen Vertrag

Anlage 2 zum städtebaulichen Vertrag

Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes für die TF 2

Für den gesamten Berechnungsvorgang zur o.g. Satzung siehe die anliegende Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Alt Schönau vom Januar 2025

Kurzfassung

Teilfläche 2

Eingriffsäquivalent für Biotopbeseitigung- / Veränderung	=	2.984,84
Eingriffsäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung	=	1.492,42
gesamt	=	4.477,26

Die bereits reservierten Ökopunkte bei der Landesforst für **MSE-041 „Naturwald Rosenholz bei Hohenzieritz“** kosten 2,70 €/je Punkt zzgl. Mehrwertsteuer.

Hieraus ergibt sich die Berechnung wie folgt:

$4.477,26 \times 2,70 \text{ € zzgl } 19\% \text{ Mwst:} = \mathbf{14.385,44 \text{ €}}$
--

f.d.R.d.A.

S.Kunstmann

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, ergänzt November 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
- Ges. geschützte Biotope im 200 m Umkreis nicht in ihren Funktionen beeinträchtigt (vgl. Pkt. 1.5)

Teilfläche 1 und 2

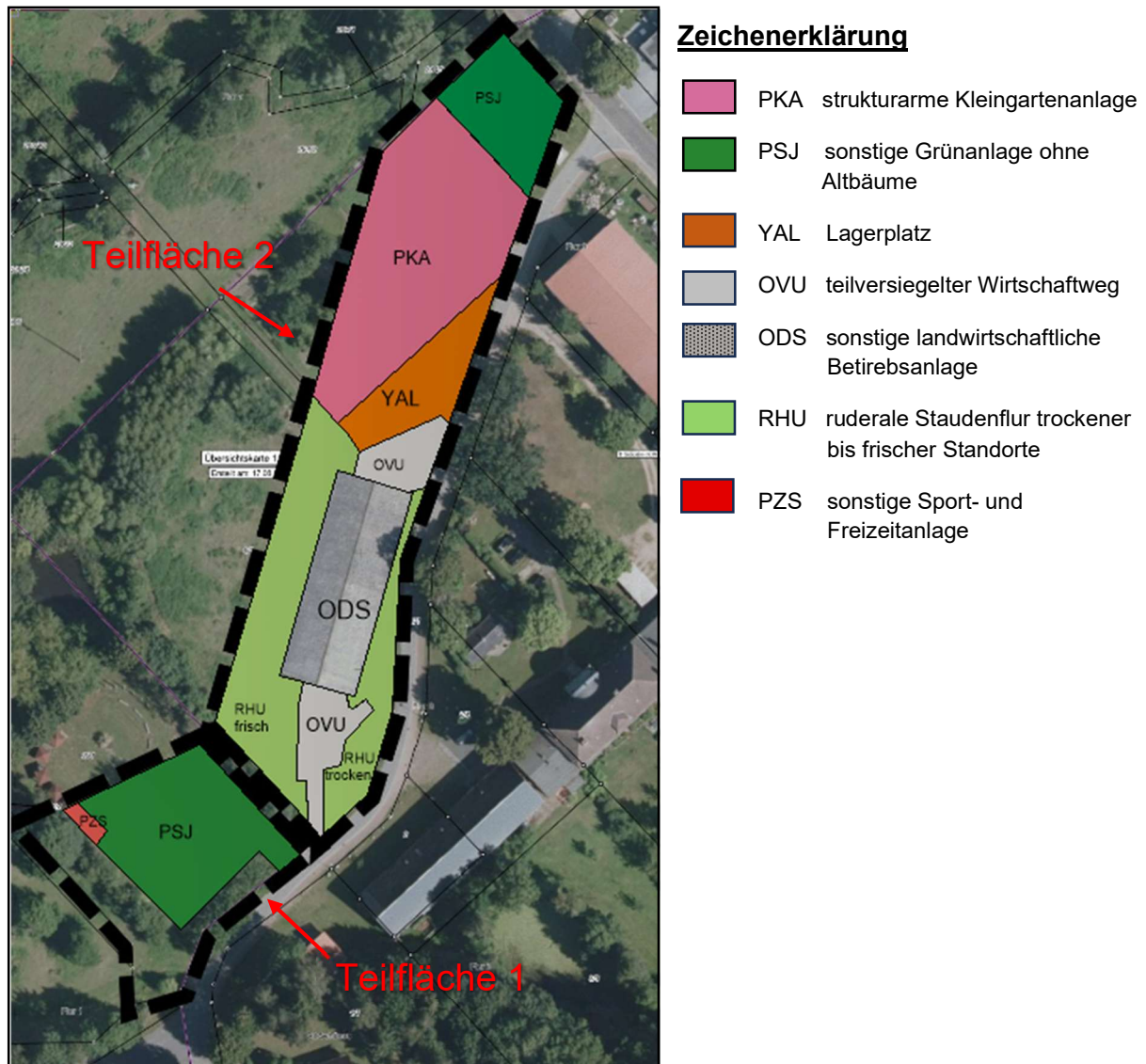


Abbildung 1: Biotoptypen auf Teilfläche 1 und 2 im Untersuchungsraum Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Alt Schönau“

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)

- In einem Umkreis von 200 m (min. Abstand ca. 50 m) befinden sich ges. geschützte Biotope
- Die zulässigen Nutzungen, welche durch die Satzung vorbereitet werden, orientieren sich am Bestand. Wohngrundstücke werden in der Nachbarschaft zu Bestands-Wohnen entwickelt: additive Störwirkungen zum Bestand können ausgeschlossen werden, optische und akustische Störungen bei Baugeschehen, die eine Vergrämung/Verschiebung des Arteninventars verursachen können, sind temporär und nicht nachhaltig
- Störintensive Nutzungen (Landwirtschaftliche Lagerhallen mit Geräusch- und Bewegungsemissionen) werden perspektivisch zurückgebaut: Störungen durch den Bestand werden hierdurch minimiert
- Die strukturelle Ausprägung der ges. geschützten Biotope wird bei Umsetzung der Satzung nicht verändert: eine Verschlechterung der Biozönose in den betreffenden Biotopen ist ausgeschlossen
- Auf anthropogene Störungen sensibel reagierende Arten sind in dem Gebiet durch die Wirkungen des Bestandes nicht zu erwarten

➔ Es kommt bei Realisierung der Inhalte der Satzung nicht zu einer Funktionsbeeinträchtigung ➔ keine zu berücksichtigenden mittelbaren Wirkungen

1.6 Ermittlung der Versiegelung durch Überbauung

Beeinträchtigungen mit Funktionsverlust durch Versiegelungen werden Biototypunabhängig 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 (m² EFÄ)	+	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung (m² EFÄ)	+	Eingriffsfläche äquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung (m² EFÄ)	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarfs (m² EFÄ)
6.408,32	+	0	+	3.204,16	=	9.612,48

Teilfläche 2

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m² EFÄ)	+	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung (m² EFÄ)	+	Eingriffsfläche äquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung (m² EFÄ)	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarfs (m² EFÄ)
2.984,84	+	0	+	1.492,42	=	4.477,26

Multifunktionaler Kompensationsbedarfs (m² EFÄ) Teilfläche 1 und 3	+	Multifunktionaler Kompensationsbedarfs (m² EFÄ) Teilfläche 2	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarfs (m² 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