

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung §13ff. BNatSchG

Vorhaben:

1. Ergänzung der Ergänzungssatzung für die Ortslage Neuendorf

Flurstück Nr. 76/3 und 75, Flur 6, Gemarkung Neuendorf

Auftragnehmer: Grünspektrum ® – Landschaftsökologie
Bergstraße 26
17033 Neubrandenburg

Gesamtbearbeitung: B.Sc. Sebastian Miller

Projekt 006_2025

Neubrandenburg, 10.11.2025



Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Aufgabenstellung	4
2	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs sowie des Kompensationsumfangs.....	5
2.1	Grundlagen.....	5
2.1.1	Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigung)	9
2.1.2	Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigung).....	9
2.1.3	Ermittlung der Versiegelung und Überbauung	9
2.1.4	Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs.....	10
2.1.5	Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfes	10
2.2	Zusammenstellung des Kompensationsbedarfs	11
3	Ermittlung des Kompensationsumfangs	12
4	Literatur- und Quellenverzeichnis	13

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Vorhabenstandort Ergänzungssatzung Neuendorf	4
Abbildung 2: Biotop- und Nutzungstypen im Umfeld des Vorhabens	7

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Vom Eingriff betroffene Biotoptypen mit zugeordnetem Biotopwert innerhalb der Baugebietsgrenzen	6
Tabelle 2: Zuordnung des durchschnittlichen Biotopwerts zu jeder Biotopwertstufe	8
Tabelle 3: Zuordnung des Lagefaktors zur Lage des Eingriffsvorhabens	8
Tabelle 4: Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung	9
Tabelle 5: Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung	10
Tabelle 6: Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs	10

1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Wulkenzin beabsichtigt mit der 1. Ergänzung der Ergänzungssatzung „Neuendorf“ die Ausweisung weiterer Bauflächen zur Ermöglichung eines zusätzlichen Eigenheims. Auftraggeberin ist die Gemeinde Wulkenzin, die planerische Ausarbeitung erfolgt durch das Planungsbüro Trautmann. Ziel der Planung ist die Einbeziehung des Flurstücks 75 in die bestehende Ergänzungssatzung, sodass gemeinsam mit dem Flurstück 76/3 die Entwicklung eines neuen Wohngrundstücks ermöglicht werden kann. Das verbleibende Baufeld innerhalb des bislang einbezogenen Bereichs ist hinsichtlich seiner Größe nicht ausreichend, um eine weitere Bebauung mit einem Wohnhaus zuzulassen. Zudem ist der westliche Teil des ursprünglichen Geltungsbereichs inzwischen vollständig bebaut.

Die vorliegende Planung erfolgt auf Grundlage der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere des Baugesetzbuchs (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV 90).

Der Geltungsbereich der 1. Ergänzungssatzung umfasst Teile der Flurstücke 75, 76/2, 76/3 und 78 in der Flur 6 der Gemarkung Neuendorf. Er liegt am südwestlichen Ortsrand von Neuendorf und erstreckt sich über eine Fläche von ca. 0,1 Hektar. Der einzubeziehende Bereich befindet sich etwa 100 Meter entfernt vom Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) „Tollensesee mit Zuflüssen und umliegenden Wäldern“ (DE_2545-303).



Abbildung 1: Vorhabenstandort Ergänzungssatzung Neuendorf

Im Rahmen der Ergänzungssatzung ist eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erforderlich, welche in der nachfolgenden Ausarbeitung erfolgt. Sie dient der Ermittlung und Bewertung der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der Festlegung geeigneter Ausgleichsmaßnahmen.

2 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs sowie des Kompensationsumfangs

2.1 Grundlagen

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

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 anthropogenen 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 der Baugrenzen 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
PGN	Nutzgarten	-	0	1

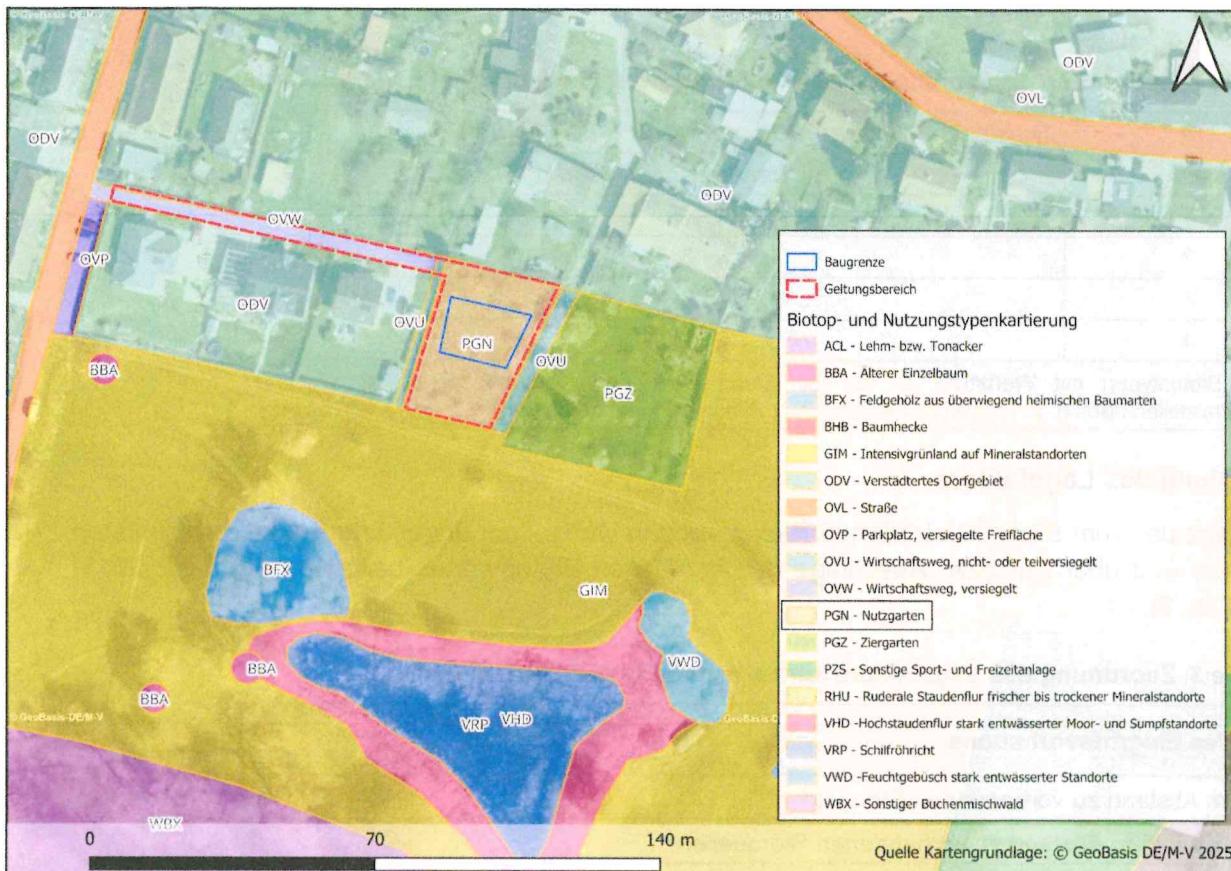


Abbildung 2: Biotope and usage types in the vicinity of the project site

All biotope types shown in Abbildung 2 were recorded according to the reference map for impact regulation (HzE) within a radius of 200 m. Within the building boundaries, only the biotope type „Garden“ (PGN) was found. Neither within the validity range nor within the building boundaries are any legally protected biotopes or biotope types located.

Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

The impact / compensation balance for the consideration of impacts on nature and landscape according to §§ 13 - 18 of the Federal Nature Protection Act (BNatSchG) i. V. m. § 12 of the Land Mecklenburg-Vorpommern Nature Protection Implementation Act (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) was developed in accordance with the annex "Guidelines for Impact Regulation Mecklenburg-Vorpommern" (2018).

Ermittlung des Biotopwertes

Each value stage is assigned a biotope value (HzE 2018) (see Tab. 2). The average biotope value represents the average expression of the respective biotope type and is the basis for determining the compensation requirement.

Tabelle 2: Zuordnung des durchschnittlichen Biotoptwerts zu jeder Biotoptwertstufe

Wertstufe	Durchschnittlicher Biotoptwert
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 Biotoptwertes 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.

2.1.1 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							
PGZ	260		1		0,75		195
Gesamt							195

Für die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (Funktionsverlust) innerhalb des Geltungsbereichs ergibt sich ein Eingriffsflächenäquivalent von **195 m²**.

2.1.2 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.

Für das Vorhaben werden keine zusätzlichen Funktionsbeeinträchtigungen bilanziert. Zum einen schließt sich das Vorhaben an eine bestehende Wohnsiedlung an, zum anderen befinden sich die gesetzlich geschützten Biotope in einem ausreichend großen Abstand zum Vorhaben. Mittelbare Beeinträchtigungen des Vorhabens auf schützenswerte Biotope können ausgeschlossen werden.

2.1.3 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]
Vollversiegelung durch geplante Bebauung				
260	,	0,5		130
Gesamt				130

2.1.4 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 **325 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]
195		-		130		325

2.1.5 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 bereitliegt.

Additive Berücksichtigung qualifizierter landschaftlicher Freiräume

Laut dem Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan 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 befindet sich der geplante Geltungsbereich außerhalb von „faunistische Sonderfunktionsbereichen“ (Biotoptverbundflächen). Biotoptverbundflächen 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. Binnendünnen
- Natürliche und naturnahe Lebensräume mit ihrer spezifischen Ausprägung an Formen, Arten und Lebensgemeinschaften (z. B. Hecken)
- Gebiete mit kleinfächigem Wechsel der Nutzungsarten
- Landschaftsräume mit Raumkomponenten, die besondere Sichtbeziehungen ermöglichen
- Landschaftsräume mit überdurchschnittlicher Ruhe

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.

Eine additive Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen des Naturhaushalts wird ausgeschlossen, da die dargestellten Funktionen von besonderer Bedeutung für das jeweiligen Schutzgut im Plangebiet nicht vorhanden sind bzw. durch das Vorhaben nicht nachhaltig beeinflusst werden.

2.2 Zusammenstellung des Kompensationsbedarfs

Ermittelter multifunktionaler Kompensationsbedarf nach Tab. 6	325 m²
+ additive Berücksichtigung Sonderfunktionen von Natur und Landschaft	0 %
Multifunktionaler Kompensationsbedarf als Flächenäquivalent	325 m²
Mit dem Eingriff ergibt sich ein Multifunktionaler Kompensationsbedarf von 325 m² .	

3 Ermittlung des Kompensationsumfangs

Das Kompensationsdefizit wird durch den Erwerb von 325 Kompensationsflächenäquivalenten in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ kompensiert. Für die fachgerechte Kompensation des Eingriffes wurde das Ökokonto **VG-018 „Obstsortensammlung Waldeshöhe“** der FLÄCHENAGENTUR-MV ausgewählt. Die Reservierung wurde durch eine entsprechende Bestätigung nachgewiesen.

Durch den Erwerb von Ökopunkten erfolgt ein fachgerechter Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

4 Literatur- und Quellenverzeichnis

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

BUNDES NATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022.

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