Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

für zwei Ergänzungsflächen innerhalb der

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Groß Teetzleben und Klein Teetzleben

der Gemeinde Groß Teetzleben

- Dorfstraße Groß Teetzleben
mehrere Grundstücke zwischen den Häusern 51 und 52,
ein Grundstück westlich von Haus 73 a

Bearbeitung: PLANUNG kompakt LANDSCHAFT
Dipl.-Ing. Enno Meier-Schomburg
freier Landschaftsarchitekt
Verdiring 6a
17033 Neubrandenburg
0395/363 10 245
E-Mail: landschaft@planung-kompakt.de

Mitarbeit: Dipl.-Ing. agr. Sonja Meier-Schomburg

Aufgestellt: 20.09.2022

Inhalt

1. Einleitung 3
2. Kurzdarstellung der Ergänzungsflächen innerhalb der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung 6
3. Auswirkungen auf die Umwelt- und Natur 11
3.1 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes 11
3.2 Zustandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 13
3.2.1 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften 13
3.2.2 Schutzgut Landschaftsbild 13
3.2.3 Schutzgut Boden 14
3.2.4 Schutzgut Wasser 14
3.2.5 Schutzgut Klima/Luft 14
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen 15
4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung 15
4.2 Maßnahmen zum Ausgleich und zur Kompensationsminderung 15
4.3 Bilanzierung Eingriff - Ausgleich 19
5. Zusammenfassung 24

1. Einleitung

Die Gemeinde Groß Teetzleben hat die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Groß Teetzleben und Klein Teetzleben beschlossen. Ziel ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzung für die Entwicklung von Bauland und die Definition des Innenbereichs, zwei Außenbereichsflächen werden in die im Zusammenhang bebaute Ortslage gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogen (Ergänzungsflächen). Damit werden Eingriffe in Natur und Landschaft auf diesen Ergänzungsflächen vorbereitet, die entsprechend § 15 BNatSchG durch den Verursacher auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen sind (Ersatzmaßnahmen).

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen auf den Ergänzungsflächen werden Flächen überbaut und versiegelt. In diesem Gutachten, das Anlage der eigentlichen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung[1] ist, wird eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auf der Basis der Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE) Mecklenburg-Vorpommern vom 01.06.2018 zur Ermittlung des Eingriffsumfangs und des Ausgleichsbedarfs dieser Ergänzungsflächen erstellt und anschließend werden Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen, um diese Eingriffe auszugleichen. Die entwickelten Maßnahmen müssen dauerhaft auf der entsprechenden Fläche gesichert werden.

Auf der folgenden Seite ist die Planzeichnung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung abgebildet.

[1] Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Groß Teetzleben und Klein Teetzleben, Gemeinde Groß Teetzleben bearbeitet von stadtbau.architekten[nb], freier Architekt und Stadtplaner Lutz Braun, Johannesstraße 1, 17033 Neubrandenburg, Stand 04.07.2022

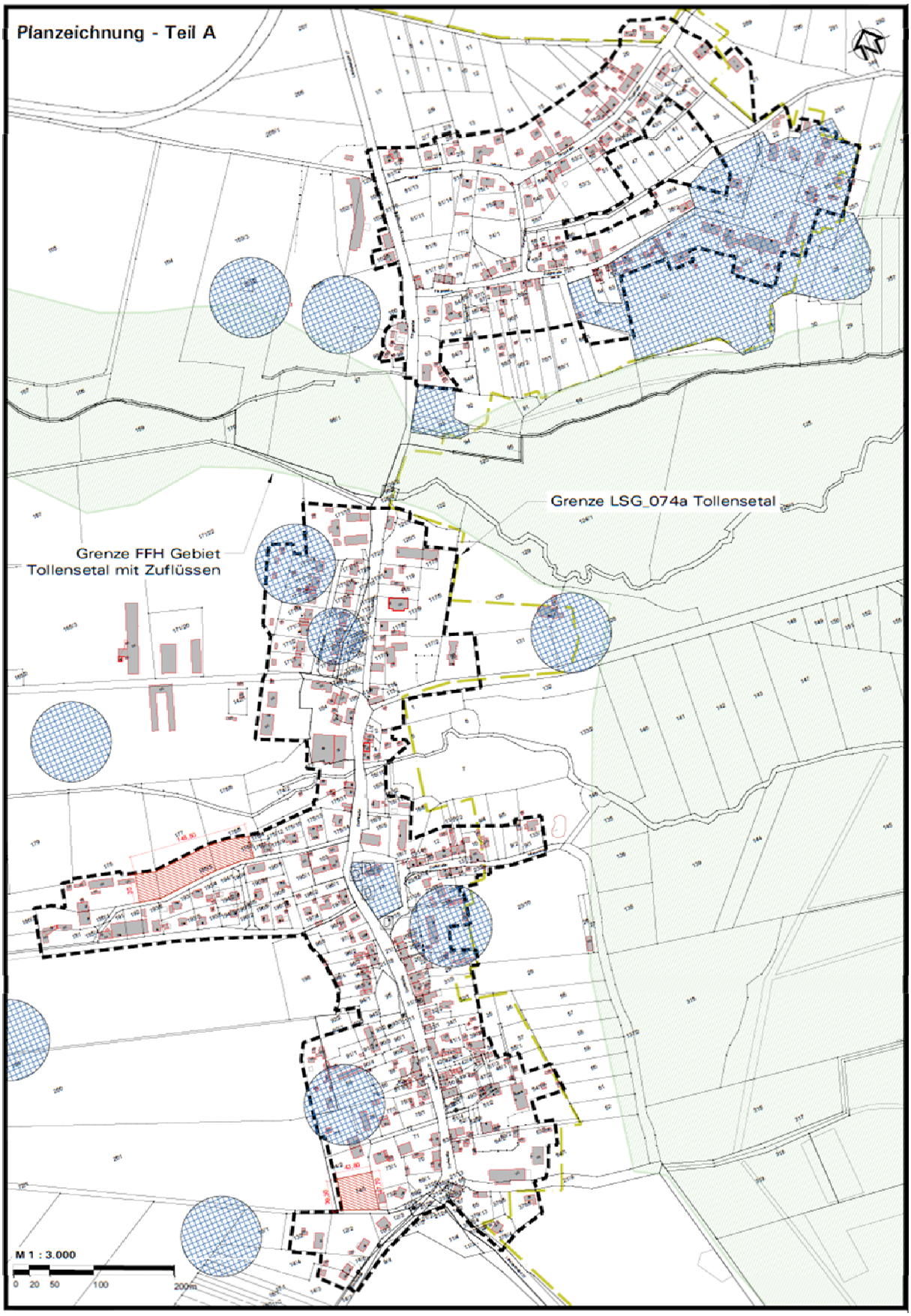

Abb. 1: Planzeichnung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Groß Teetzleben und Klein Teetzleben, Gemeinde Groß Teetzleben, stadtbau.architekten[nb], Stand 04.07.2022
(Ergänzungsflächen rot schraffiert)

rechtliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362

- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz- NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010 S.66), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228))

- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern: Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, März 2010

- Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern: „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (HzE), 2018, redaktionelle Überarbeitung 01.10.2019.

2. Kurzdarstellung der Ergänzungsflächen innerhalb der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Das Plangebiet liegt im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, in der Gemeinde Groß Teetzleben, Amt Treptower Tollensewinkel.

Bei den zu untersuchenden Flächen handelt es sich um Grundstücksflächen an der Dorfstraße in Groß Teetzleben, die mit Häusern bebaut werden sollen; sie sind in der Abbildung unten rot schraffiert.

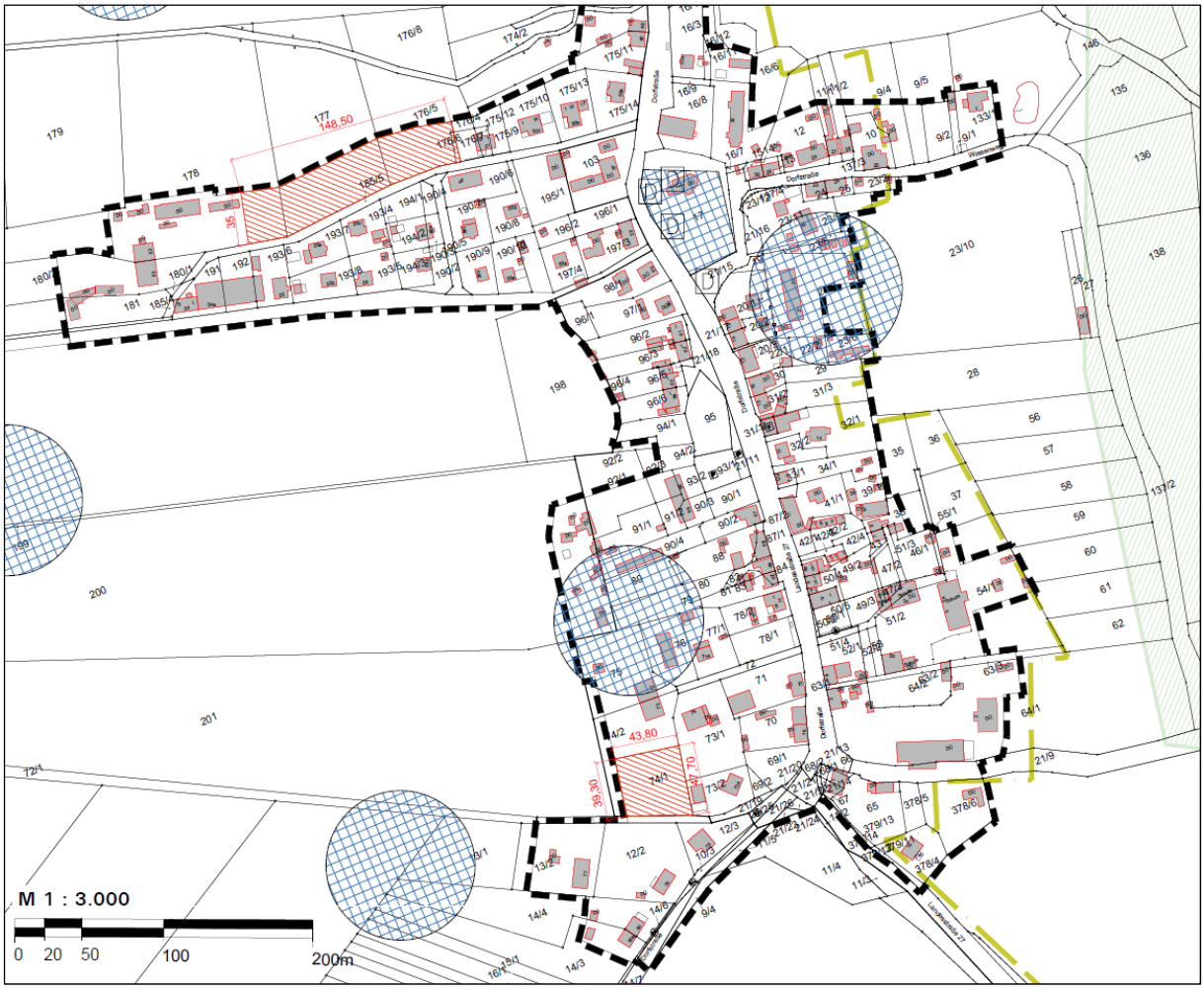

Abb. 2: Die beiden Ergänzungsflächen aus der Planzeichnung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung im Dorfbereich von Groß Teetzleben, rot schraffiert Stand 04.07.2022

Ergänzungsfläche in der Dorfmitte

Die oben links im Bild befindliche größere Ergänzungsfläche liegt in der Mitte des Dorfes an der Dorfstraße nach Westen, deren gegenüberliegende Straßenseite bereits bebaut ist.

Sie befindet sich auf den Flurstücken 176/6, 176/5 (südlicher Teil), 177 und 178 (südöstliches Ecke).
Ihre Längsausdehnung zur Straßenseite beträgt etwa 148,50 m und ihre Tiefe etwa 35 m. Sie umfasst mehrere Grundstücke zwischen den Häusern 51 und 52.

Ergänzungsfläche im Süden des Dorfes

Die Ergänzungsfläche in der Planzeichnung unten rechts befindet sich in einer Art Insellage im Süden von Groß Teetzleben in einem bereits verdichteten Bereich.

Diese Grundstücksfläche liegt auf dem Flurstück 74/1, westlich von Haus 73 a und verfügt über eine Erschließung durch eine Stichstraße die von der Dorfstraße abzweigt, der Hauptdurchfahrtsstraße des Ortes.

Zur südlich gelegenen Stichstraße hin ist das Grundstück 43,80 m breit, die westliche Seite beträgt 39,30 m und die östliche ist 47,70 m lang.

Geplant ist eine ortsübliche Neubebauung mit Einfamilienhäusern entsprechend der umgebenden Bebauung. Ein Bebauungsplan liegt nicht vor.

Allgemeine Bestandsaufnahme des Zustandes der Ergänzungsflächen

Abb. 3: Ergänzungsfläche Dorfmitte (Google Earth)

Die Ergänzungsfläche in der Dorfmitte liegt nördlich der asphaltierten Dorfstraße Richtung Westen, an der sich 10 Bäume befinden (von West nach Ost: 6 mittelgroße Spitzahorns (*Acer platanoides*), ein kleiner amerikanischer Tulpenbaum (*Liriodendron tulipifera*), weitere 2 Spitzahorn, eine alte Stieleiche (*Quercus robur*)). Bis auf den Tulpenbaum handelt es sich um eine geschützte Baumreihe einheimischer Gehölze (§ 19 (1) NatSchAG M-V), die nicht gefällt werden darf.

Westlich der Ergänzungsfläche schließt sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit altem Gutshaus, Wirtschaftsgebäuden und versiegelten Flächen an, östlich ein bebautes Eigenheimgrundstück.

Abb. 4: Ergänzungsfläche Dorfmitte, rechts im Bild; Blick nach Westen (eigenes Foto)

Abb. 5: Ergänzungsfläche Dorfmitte, Blick nach Nordost über die Grünfläche (eigenes Foto)

Abb. 6: Ergänzungsfläche im Süden des Dorfes (Google Earth)

Die südliche Ergänzungsfläche wird erschlossen durch einen nicht befestigten Stichweg (geschotterter ländlicher Weg), das Areal ist umzäunt. Westlich schließt ein Streifen zurzeit mit Gras und Stauden zugewachsenes und teils frisch gemähtes Grünland an, dahinter beginnt ein großer Acker. Östlich an den anderen Seiten schließen bebaute Grundstücke an, gegenüber liegt eine gemähte Grünfläche.

Abb. 7: Südliche Ergänzungsfläche, eingezäunt; Blick nach Osten (eigenes Foto)

Abb. 8: gegenüberliegende Grünfläche, Blick nach Südosten (eigenes Foto)

3. Auswirkungen auf die Umwelt- und Natur

3.1 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

In § 1 BNatSchG werden die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt. Nach § 1 BNatSchG Abs. 1 sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt

2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie

3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Nach § 15 Abs. 1 des BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen gelten dabei als vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind.

Demnach ist der Verursacher nach § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Die Eingriffsregelung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens behandelt. Die Entscheidung über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz wird in dieser Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung dargelegt.

Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung geschützter Biotope und Geotope führen können, sind nach § 30 BNatSchG und § 20 NatSchAG M-V verboten.

Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Bestandsaufnahmen und Auswertungen vorhandener Unterlagen.

Nach § 37 ff. und § 44 ff. des BNatSchG sollen wildlebende Tier- und Pflanzenarten einschließlich ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensstätten nach den Vorschriften des allgemeinen und des besonderen Artenschutzes geschützt und gepflegt werden. Demnach ist es nach § 44 BNatSchG verboten,

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Prüfung, ob von den Auswirkungen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung besonders bzw. streng geschützte Tier- und Pflanzenarten entsprechend BNatSchG betroffen sind.

Mit Grund und Boden soll nach § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Berücksichtigung erfolgt durch Prüfung, ob mit der vorliegenden Planung der Bodenschutzklausel des BauGB entsprochen wird. Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Prüfung, ob mit der vorliegenden Planung der Bodenschutzklausel des BauGB entsprochen wird.

Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter sind nach § 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz[2] (BImSchG) vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.

Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Prüfung, ob mit der vorliegenden Planung dem § 1 BImSchG entsprochen wird.

[2] Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist

3.2 Zustandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.2.1 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Tiere

Auf Grund der Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche (Intensivgrünland) innerhalb eines Siedlungsbereiches, ist in den Vorhabengebieten nicht von einem Vorkommen besonders seltener- bzw. gefährdeter Tierarten auszugehen. Auf Bodenbrüter ist bei den Baumaßnahmen Rücksicht zu nehmen.

Pflanzen

Kennzeichnend für beide Vorhabengebiete sind die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. Es ist auf dem Grünland nur vom Vorkommen ubiquitärer Arten auszugehen. Besonders schützenswerte Arten sind nach Potentialeinschätzung nicht zu erwarten.

Die einheimischen Bäume an der Straße (Spitzahorn, Stieleiche) sind als Baumreihe geschützt (§ 19 (1) NatSchAG M-V) und müssen bei Baumaßnahmen erhalten bleiben. Die alte Stieleiche wird dem Biotoptyp 2.7.1 älterer Einzelbaum zugerechnet und ist zusätzlich nach § 18 des NatSchAG M-V geschützt.

Sollten an den Bäumen Pflegemaßnahmen vorgenommen werden, so ist dabei auf die Brutzeiten der Vögel zu achten.

Bei Bautätigkeiten im Umfeld der Bäume müssen diese einen Stammschutz erhalten, der während der gesamten Bauzeit erhalten bleibt. Der Kronentraufbereich der Bäume ist so zu sichern, dass er weder überfahren noch als Lagerfläche genutzt wird.

Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines nach § 32 BNatSchG ausgewiesenen FFH- oder Vogelschutzgebiet.

Es befinden sich keine nach § 20 BNatSchG, ergänzt durch § 14 NatSchAG M-V, geschützten Teile von Natur und Landschaft im Plangebiet. Das Plangebiet befindet sich auch nicht innerhalb eines solchen geschützten Bereichs.

Einordnung nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung (2018)

Es handelt sich bei den Ergänzungsflächen um Intensivgrünland. Nach Anlage 3 der HzE lässt es sich, da es sich um keinen Moorstandort handelt, unter der Nr. 9.3.2 Intensivgrünland auf Mineralstandorten mit der Codebezeichnung GIM einordnen. Ein Schutzstatus besteht weder als Biotop noch als Geotop gemäß § 20 NatSchAG M-V. Es ist auch nicht gemäß § 30 BNatSchG geschützt. Eine Zuordnung zu einem FFH-Lebensraumtyp besteht nicht.

3.2.2 Schutzgut Landschaftsbild

Die beiden Ergänzungsflächen liegen im Bereich einer Ortschaft. Es entspricht einer Flächenarrondierung, die in Hinblick auf das Landschaftsbild keine erheblichen Veränderungen hervorrufen wird, da nur Bauwerke errichtet werden dürfen, die der umliegenden örtlichen Bebauung entsprechen.

3.2.3 Schutzgut Boden

Bei den auf den Ergänzungsflächen vorhandenen Böden handelt es sich nicht um Böden mit Funktionen besonderer Bedeutung, die unter Anlage 1 der HzE aufgezählt werden:

- Bereiche ohne oder mit geringen anthropogenen Bodenveränderungen, z. B. Bereiche mit traditionell nur gering den Boden verändernden Nutzungen (naturnahe Biotop- und Nutzungstypen)
- Vorkommen seltener Bodentypen
- Bereiche mit überdurchschnittlich hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit
- Vorkommen natur- und kulturgeschichtlich wertvoller Böden

Der Boden ist siedlungsnah und schon verändert, er ist nicht überdurchschnittlich wertvoll oder selten. Die Ackerzahl/Grünlandzahl beträgt 35 Bodenpunkte.

Bei dem geplanten Vorhaben einer Nutzung als Hausgrundstück kommt es zur Bodenversiegelung durch das Haus, Zuwegung, Carport und Einfahrt, Schuppen. Durch Baumaschinen wird der Boden verdichtet und vermischt, es besteht die Gefahr, dass vor allem der wertvolle Oberboden dadurch geschädigt wird. Durch Emissionen wie Öl und Schmiere durch Maschinen, schädliche Baustoffabfälle oder Anwendung von Pflanzenschutzmitteln im Hausgarten kann es zur Vergiftung des Bodens kommen. Der Oberboden ist zu schützen und vor bodenschädliche Stoffe zu bewahren.

Bodendenkmale
Nach den Angaben des öffentlich zugänglichen Portal GAIA M-V befinden sich keine bekannten Bodendenkmale innerhalb des Vorhabengebietes oder dessen direkter Umgebung.

3.2.4 Schutzgut Wasser

Die Plangebiete befinden sich nach dem Kartenportal Umwelt M-V im Grundwasserschutzgebiet III/IIIA GW - Weiteres Schutzgebiet für Trinkwassergewinnung. Es gelten Verbote bzw. Nutzungseinschränkungen bei wassergefährdenden Stoffen. Oberflächengewässer sind innerhalb der Ergänzungsflächen nicht vorhanden. Es besteht für die Grundstückserwerber ein Anschlusszwang an die öffentlichen Schmutzwasserbeseitigungsanlagen bzw. an die Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Demmin/Altentreptow. Durch Baumaterialien, Betriebsstoffe für Maschinen (Öl, Schmiere etc.), Pflanzenschutzmittel, Dünger im Hausgarten ist ein Eintrag giftiger bzw. grundwasserbelastender Stoffe ins Sickerwasser nicht ausgeschlossen. Entsprechende Vorkehrungen sind zu treffen, um diese Einträge zu verhindern.

3.2.5 Schutzgut Klima/Luft

Das Klima in der Region nordöstlich von Neubrandenburg ist nach Karte 7 des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans als niederschlagsbenachteiligt eingestuft mit mittleren Jahresniederschläge für das Gebiet von durchschnittlich 550 - 575 mm. Vorherrschend ist die westliche Windrichtung. Die geplante Versiegelung wird das Meso- und Mikroklima verändern und zu einer Erhöhung der Temperatur im Umfeld beitragen. Das Plangebiet befindet sich in einem überwiegend gut durchlüfteten Bereich, so dass dieser Einfluss

relativ schnell wieder ausgeglichen werden kann. Eine abwechslungsreiche Bepflanzung der Gärten kann dazu beitragen.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten, dass erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vermieden und ausgeglichen werden. Nachfolgend werden die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich aufgezeigt.

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Da es sich bei der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung um eine dem später zu erstellenden Genehmigungsantrag vorgelagerte Planungsebene handelt, können keine konkreten Festsetzungen für das Plangebiet getroffen werden. Zur Vermeidung und Verringerung der späteren Eingriffe sind im Rahmen der Schutzgüterbeschreibung und deren möglicher Beeinträchtigung einige allgemeine Hinweise getroffen worden. Es sollte bei den Hausgärten eine möglichst geringe Bodenversiegelung stattfinden. Einheimischen Gehölzen ist im Garten Vorzug zu geben und die Anlage von sog. Schottergärten sollte ausgeschlossen werden. Ein Kleintierwechsel ist durch Vermeidung von zu engen Zäunen zu ermöglichen. Bei den Baumaßnahmen ist auf Brutvögel auf dem Boden (Bodenbrüter) und in den Gehölzen Rücksicht zu nehmen.

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich und zur Kompensationsminderung

Ausgleichsmaßnahme — **Anlage einer Baumreihe aus 61 Stieleichen (*Quercus robur)* in der freien Landschaft**
(gemäß Maßnahme 2.12 der HZE 2018)

Entlang eines Ackerweges, der am Sportplatz vorbei, auf dem Flurstück 236, Flur 2 der Ortslage Groß Teetzleben Richtung Osten verläuft, sind als Ausgleichsmaßnahme 61 Stieleichen zu pflanzen. Die Pflanzung dieser Baumart ist standortgerecht, da sie mit den anmoorigen Bodenverhältnissen in dem Gebiet zurechtkommt, das im Niederungsbereich der Tollense liegt. Da der ländliche Weg innerhalb des Flurstückstreifens nicht geradlinig verläuft, wird die Baumreihe mal auf der südlichen Seite und mal auf der nördlichen Seite dieses Weges verlaufen.

Es ist ein Pflanzabstand von 9,5 m vorgesehen. Zur Fahrbahn sind mindestens 2 m Abstand einzuhalten, zur landwirtschaftlichen Fläche 3 m.

Bei der Pflanzung ist die Fläche unter der Überlandleitung freizuhalten und in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern Zufahrten zu berücksichtigen.

Die Maßnahme teilt sich in 3 Teilstücke, siehe dazu auch die Abbildungen unterhalb der folgenden Tabelle:

Nr.	Lage	Länge	Anzahl Bäume
Teilstück 1	südlich des Ackerweges, von der Mitte Flst. 41 (auf Höhe der Gehölzreihe) bis ca. Flst.-Grenze 143/147, westlich der Hochspannungsleitung	142,5 m	16
Teilstück 2	südlich des Ackerweges, beginnend auf Höhe Flst. 149, östlich der Hochspannungsleitung bis ca. Abbiegung in Flst. 236	266 m	29
Teilstück 3	nördlich des Ackerweges von Abbiegung in Flst. 236 bis kurz vor Bestandsbaum	142,5 m	16
Summe		**551 m**	**61**

Abb. 9: Maßnahme Baumreihe, Teilstück 1 (Grundlage: Geoportal M-V)

Abb. 10: Maßnahme Baumreihe, Teilstück 2 (Grundlage: Geoportal M-V)

Abb. 11: Maßnahme Baumreihe, Teilstück 3 (Grundlage: Geoportal M-V)

Bei der Anerkennung der Maßnahme gibt es u. a. folgende Anforderungen (Auszug nach HzE 2018):

• Vorlage eines Pflanzplanes:
- Verwendung von standortheimischen und gebietseigenen Baumarten (in begründeten Fällen kann mit Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde davon abgewichen werden)
- Verwendung von Hochstämmen mit Stammumfang mind. 16/18 cm mit Dreibockanbindung und Wildverbissschutz
- Pflanzqualität: mind. 3x verpflanzte Hochstämme, unge schnittener Leittrieb
- keine Ackernutzung im Wurzelraum und wirksame Ausgrenzung des Weideviehs in Weideflächen

- Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:
  - Ersatzpflanzungen bei Ausfall
  - bei Bedarf Bäume wässern, Instandsetzung der Schutzeinrichtung
  - bei Bedarf einmaliger Erziehungsschnitt zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung
  - Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen
  - Abbau der Schutzeinrichtungen bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren

Bei den Arbeiten zur Vorbereitung, Durchführung und Pflege der Maßnahmen sind die DIN-Vorschriften 18915 bis 18920 zu beachten.

Bestandteil der Ausführung von Kompensationsmaßnahmen ist die Fertigstellungspflege. Sie umfasst alle Leistungen, die erforderlich sind, um die Kompensationsmaßnahme in einen abnahmefähigen Zustand zu bringen. Abweichend von den Vorschriften der DIN 18916 - Pflanzen und Pflanzarbeiten - ist der Zeitpunkt des abnahmefähigen Zustandes für Gehölzpflanzungen der Monat September.

Nach der Ersteinrichtung der Maßnahme müssen für eine bestimmte Zeit Entwicklungsmaßnahmen (Entwicklungspflege) durchgeführt werden. Sie schließen an die Fertigstellung an und umfassen alle Leistungen, die erforderlich sind, um das mit der Maßnahme angestrebte Biotop in einen funktionsfähigen Zustand zu bringen.

Die Unterhaltungspflege dient der Erhaltung des funktionsfähigen Zustandes dieser Biotope. Sie ist bei allen Biotopen erforderlich, die nicht der Eigenentwicklung überlassen werden können, weil sie in einem definierten Sukzessionsstadium gehalten werden sollen oder die durch eine bestimmte Nutzungsform entstanden sind.

Für Maßnahmen mit dauerhaftem Pflegeerfordernis ist in der Regel ein auf die jeweiligen konkreten standörtlichen Verhältnisse abgestimmter (qualifizierter) Pflegeplan zu erstellen.

Auf der Grundlage des Pflegeplanes sind die Aufwendungen für die Pflege einschließlich der Kosten für Verwaltung und Kontrolle der Maßnahme als kapitalisierter unter Berücksichtigung von Kostensteigerungen abgezinster Betrag (Kapitalstock) zu ermitteln.

Kompensationsmaßnahmen sind in dem jeweils erforderlichen Zeitraum zu unterhalten und rechtlich zu sichern. Die rechtliche Sicherung und die Unterhaltungspflichten von Kompensationsmaßnahmen sowie kompensationsmindernden Maßnahmen sind durch die zuständige Behörde im jeweiligen Zulassungsbescheid festzusetzen.

Die dauerhafte rechtliche Sicherung erfolgt privatrechtlich durch dingliche Sicherung, z. B. durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit. Darüber hinaus kann auch eine öffentlich rechtliche Sicherung durch einen geeigneten Naturschutzstatus (z. B. Geschützter Landschaftsbestandteil) in Betracht kommen, wenn eine öffentlich-rechtliche Sicherung durch das Zulassungsverfahren nicht gewährleistet ist (z. B. bei Überführung von Wirtschaftswald zu Naturwald).

Die Gemeinde Groß Teetzleben hat sich dazu entschlossen, die Ausgleichsmaßnahmen auf die späteren Eigentümer/Bauwilligen zu verteilen. Eine entsprechende Festsetzung wid in die Satzung mit aufgenommen.

4.3 Bilanzierung Eingriff - Ausgleich

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 15 Abs. 2 BNatSchG sind unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb einer angemessenen Frist zu beseitigen und auszugleichen.

Die Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs sowie des Kompensationsumfangs erfolgt auf der Grundlage der aktuell gültigen „Hinweise zur Eingriffsregelung Neufassung 2018“ (HzE), welche vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern herausgegeben wurde. Der Kompensationsbedarf wird als Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) in m² (m² EFÄ) angegeben. Die Berechnung erfolgt unter der Annahme einer durchschnittlichen Bebauung und einer durchschnittlichen Grundstücksgröße, wie sie in Groß Teetzleben üblich ist.

Berechnung der Flächenversiegelung durch die geplante Bebauung

Ergänzungsfläche in der Dorfmitte

Die Ergänzungsfläche in der Dorfmitte lässt sich in 6 Grundstücke für Einfamilienhäuser mit einer Fläche von je etwa 866 m² und einer Straßenfront von ca. 24,75 m unterteilen.

Angenommene Flächenversiegelung:

Bebauung

Einfamilienhaus:	11 x 12 m =	132 m²
Doppelcarport:	6 x 6 m =	36 m²
Schuppen:	3 x 4 m =	12 m²

Flächenbefestigungen

Terrasse:	4 x 5 m =	20 m²
Wege:	1 x 17 m + 1 x 12 m =	29 m²
Zufahrt:	10 x 6 m =	60 m²

Versiegelte Fläche je Grundstück: 289 m²

Ergänzungsfläche im südlichen Dorfteil

Die Fläche der südlichen Ergänzungsfläche beträgt:

43,80 m x (39,30 m + 47,70 m) : 2 = 1.905,30 m²

Mit einer Straßenfront von jeweils ca. 21,90 m lässt sie sich mit zwei Einfamilienhäusern bebauen, auf Grundstücken von etwa 952 m².

Aufgrund der größeren Grundstückstiefe wird von einer längeren Zufahrt von 12 m und einer Verlängerung der Zuwegung auf 21 m ausgegangen. Dadurch erhöht sich die angenommene Versiegelungsfläche um 4 m² + 12 m² = 16 m² auf 305 m² je Grundstück.

Gesamtsumme:

289 m² x 6 = 1.734 m²
+ 305 m² x 2 = 610 m²
= **2.344 m² Flächenversiegelung**

Ermittlung des Biotopwertes und des Lagefaktors

Jedem vom Eingriff betroffenen Biotoptyp ist eine naturschutzfachliche Wertstufe aus der Anlage 3 der HzE zuzuordnen. Die Einstufung ist die Grundlage für die Berechnung des Kompensationsbedarfs. Je höher die Wertstufe ist, desto höher ist der Kompensationsbedarf für die betroffene Fläche.

Die naturschutzfachliche Wertstufe wird über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ auf der Grundlage der Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN 2006) bestimmt. Maßgeblich ist der jeweils höchste Wert für die Einstufung.

Bei der Einstufung in die Naturschutzfachlichen Wertstufen ist die Intensivgrünlandfläche bei der „Regenerationsfähigkeit“ als „Stufe 0 = Einstufung nicht sinnvoll“ eingeordnet, bei der „Gefährdung“ bei „Stufe 1 = nicht gefährdet“.
Höchste Einstufung ist **Stufe 1**.

Der durchschnittliche Biotopwert wird unter Punkt 2.1 nach einer Tabelle zugeordnet. Für die Wertstufe 1 (nach Anlage 3) beträgt der **durchschnittliche Biotopwert 1,5.**

Zusätzlich wird die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen mit Hilfe von Zu- bzw. Abschlägen des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt. Nach der HzE werden Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelte ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks als Störquellen betrachtet.

Bei unter 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen wird ein **Lagefaktor von 0,75** in Ansatz gebracht.

Zuordnung der Biotopwerte & des Lagefaktors zum betroffenen Biotoptyp nach den Punkten 2.1 / 2.2 HzE:

betroffener Biotoptyp	Wertstufe	Biotopwert	Lage-faktor	Biotop-fläche m²
Intensivgrünland GIM	1	1,5	0,75	2.344

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents (EFÄ) für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen) nach Punkt 2.3 HzE:

Für den Funktionsverlust der durch den Eingriff betroffenen Biotoptypen ergibt sich das jeweilige Eingriffsflächenäquivalent aus nachfolgender Formel:

Fläche [m²] des betroffenen Biotoptyps	X	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps (Pkt. 2.1)	X	Lagefaktor (Pkt. 2.2)	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ]

betroffenes Biotop	**Fläche [m²]**	**Biotopwert**	**Lagefaktor**	**EFÄ [m²]**
Intensivgrünland GIM	2.344	1,5	0,75	2.637

Das Eingriffsflächenäquivalent für den betroffenen Biotoptyp beträgt **2.637 m².**

EFÄ für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen) nach Punkt 2.4 HzE: entfällt

Die in der Nähe eines Eingriffs liegenden Biotope können neben der Beseitigung und Veränderung auch mittelbar beeinträchtigt und somit nur noch eingeschränkt funktionsfähig sein. Gesetzlich geschützte Biotope und Biotoptypen ab einer Wertstufe 3 sind bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen.

Es werden keine Biotope und Biotoptypen ab Wertstufe 3 durch den Eingriff mittelbar beeinträchtigt, daher entfällt dieser Punkt.

EFÄ Versiegelung und Überbauung (Punkt 2.5 HzE)

Biotoptypunabhängig erfolgt die Ermittlung der teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Fläche in m². Diese wird mit einem Zuschlag von 0,2 bzw. 0,5 berücksichtigt. Das EFÄ errechnet sich nach der Formel:

Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m²	X	Faktor für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung [m² EFÄ]

Für den Versiegelungsgrad wird ausgegangen von einer Vollversiegelung für die überbauten Flächen und auch für die Zuwegungen. Eine Teilversiegelung der Wegeflächen, die sich kompensationsmindernd auswirkt, kann zu diesem Planungsstand nicht festgelegt werden.

Daraus ergibt sich nach der HzE biotoptypunabhängig folgendes Eingriffsflächenäquivalent für die Versiegelung und Überbauung der Biotoptypen:

Art der Fläche	**Flächengröße in m²**	**Faktor für Teilversiegelung bzw. Überbauung**	**Faktor für Vollversiegelung bzw. Überbauung**	**Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ]**
Vollversiegelt	2.344	-	0,5	1.172

Das Eingriffsflächenäquivalent für die Versiegelung und Überbauung beträgt **1.172 m².**

Multifunktionaler Kompensationsbedarf

Durch die Addition der ermittelten EFÄ ergibt sich der multifunktionale Kompensationsbedarf.

EFÄ Biotopbeseitigung bzw. Veränderung (Pkt. 2.3 HzE)	+	EFÄ Funktionsbeeinträchtigung (Pkt. 2.4 HzE)	+	EFÄ Teil-/ Vollversiegelung, Überbauung (Pkt. 2.5 HzE)	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarf (in m² EFÄ)
2.637		0		1.172		**3.809**

Der **multifunktionale Kompensationsbedarf** für das Vorhabengebiet beträgt **3.809 [m² Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ)].**

Eine Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen/ Korrektur Kompensationsbedarf (Pkt. 2.7 HzE) und die Ermittlung eines additiven Kompensationsbedarfs (Pkt. 2.8 HzE) sowie Bewertung von befristeten Eingriffen (Pkt. 3 HzE) sind für dieses Vorhaben ohne Belang.

Ermittlung des Kompensationsumfangs

Kommt es durch den Eingriff zu Neuversiegelungen, sollten auch Entsiegelungsmaßnahmen bei der Auswahl geeigneter Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt werden. Bei einer Neuversiegelung ab 1.000 m² werden laut HzE Entsiegelungsmaßnahmen in Höhe von 10 % der Neuversiegelung empfohlen. Nach Abstimmung mit der Gemeinde sind im Gemeindegebiet keine Möglichkeiten für eine Entsiegelung vorhanden.

In der Gemeinde Groß Teetzleben ergibt sich die Möglichkeit der Neuanpflanzung einer Baumreihe entlang eines Ackerweges in der freien Landschaft (entspricht Maßnahme 2.12 der HzE 2018).

Die **Bezugsfläche** für die Aufwertung beträgt **je Einzelbaum 25 m²**.
Der **Kompensationswert** beträgt **2,5**.
Lagezuschläge gemäß 9.10 und 9.20 der HzE 2018 kommen nicht in Betracht.

Der Kompensationsumfang errechnet sich wie folgt:

Kompensationsbedarf : Bezugsfläche : Kompensationswert = Kompensationsumfang
3.809 m² : 25 m² : 2,5 = 60,944 [m² Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ)]

1 m² KFÄ entspricht einem gepflanzten Baum der Baumreihe.

Bilanz

Mit der Maßnahme „Anlage einer Baumreihe aus 61 Stieleichen (*Quercus robur)* in der freien Landschaft“ ist der notwendige Kompensationsumfang von 60,944 m² erfüllt.

Der Eingriff gilt damit als ausgeglichen.

Zuordnung des Kompensationsumfangs auf die zukünftigen Grundstückseigentümer

Die Kompensationsmaßnahme „Anlage einer Baumreihe aus 61 Stieleichen“ ist auf die Grundstücke/Vorhaben der Erweiterungsflächen umzulegen.

Flächenmäßige Aufteilung
Erfolgt die Ausführung der Pflanzung durch den jeweiligen Grundstückseigentümer/ Bauwilligen, so sind die Koordination und die Kontrolle der Durchführung der Maßnahmen durch die Gemeinde dauerhaft erforderlich. Eine schrittweise umgesetzte Pflanzung der Baumreihe durch verschiedene Pflanzpflichtige erzielt nie einen geschlossenen gleichmäßigen Eindruck, vorzuziehen ist eine Gesamtpflanzung der Baumreihe.

Entsprechend des Grundstücksanteils an den ermittelten Ergänzungsflächen ist dann jeweils der entsprechende Anteil der Kompensationsmaßnahme umzusetzen, einschließlich der dauerhaften Pflege und Pflicht zu Erhaltung. Bei der Berechnung ist nach der möglichen Größe eines Vorhabens (Bau eines Einfamilienhauses mit Nebenanlagen etc.) und nicht nach der im Moment beantragten überbauten Fläche auszugehen, denn die Eigentümer haben - entsprechend der Regelungen dieser Satzung und des BauGB - die Möglichkeit der späteren Nachverdichtung/Bau-Ergänzungen auf ihren Grundstücken.

Nach den oben dargestellten Ausgangswerten ist von 8 Vorhaben/Grundstücken auszugehen. Für die Gesamtfläche wurde ein Kompensationsbedarf von 61 Bäumen ermittelt. Je Vorhaben/Grundstück sind somit 81:8 = 7,6 Bäume zu pflanzen, gerundet 8 Stück. Um eine Über- oder Unterkompensation auszuschließen, ist bei jedem Vorhaben zu prüfen, welche Abweichungen von den Annahmen bestehen.

5. Zusammenfassung

Die Gemeinde Groß Teetzleben hat die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Groß Teetzleben und Klein Teetzleben beschlossen. Es soll die Möglichkeit geschaffen werden, zwei Grundstücksflächen an der Dorfstraße in Groß Teetzleben mit Wohnhäusern zu bebauen, die der umliegenden Bebauung entsprechen. Es handelt sich um eine Flächenarrondierung im Siedlungsbereich zwischen schon bebauten Grundstücken.

Die Flächen liegen nicht innerhalb von Schutzgebieten und enthalten keine geschützten Biotope oder Geotope. Die Flächen sind als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt, besonders schützenswerte Arten sind nach Potenzialeinschätzung nicht zu erwarten. Die Auswirkungen des Eingriffs auf die Schutzgüter Landschaftsbild, Wasser, Klima/Luft sind als gering einzuschätzen; erheblich sind sie auf das Schutzgut Boden, da es zu größeren Bodenversiegelungen kommen wird. Dieser Eingriff ist nach § 15 Abs. 1 des BNatSchG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch den Verursacher auszugleichen.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 15 Abs. 2 BNatSchG sind unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb einer angemessenen Frist zu beseitigen und auszugleichen.

Die Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs sowie des Kompensationsumfangs erfolgt auf der Grundlage der aktuell gültigen „Hinweise zur Eingriffsregelung Neufassung 2018“ (HzE), welche vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern herausgegeben wurde.

Der errechnete multifunktionale Kompensationsbedarf für das Vorhabengebiet beträgt 3.809 [m² Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ)].

In der Gemeinde Groß Teetzleben ergibt sich die Möglichkeit der Neuanpflanzung einer Baumreihe entlang eines Ackerweges in der freien Landschaft (entspricht Maßnahme 2.12 der HzE 2018). Mit der Pflanzung von 61 Stieleichen (*Quercus robur*), Qualität mind. 3x verpflanzte Hochstamm, STU 16/18 cm, Sicherung mit Dreibockanbindung und Wildverbissschutz einschl. Entwicklungs- und Fertigstellungspflege ist der Kompensationsbedarf ausgeglichen.

Die Gemeinde Groß Teetzleben hat sich dazu entschlossen, die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf die späteren Bauherren zu übertragen. Die Ausgleichsmaßnahmen in Form von Bäumen, sollen auf dem Flurstück 236 der Flur 2 der Gemarkung Groß Teetzleben erfolgen. Eine entsprechende Festsetzung wird in die Satzung mit aufgenommen.