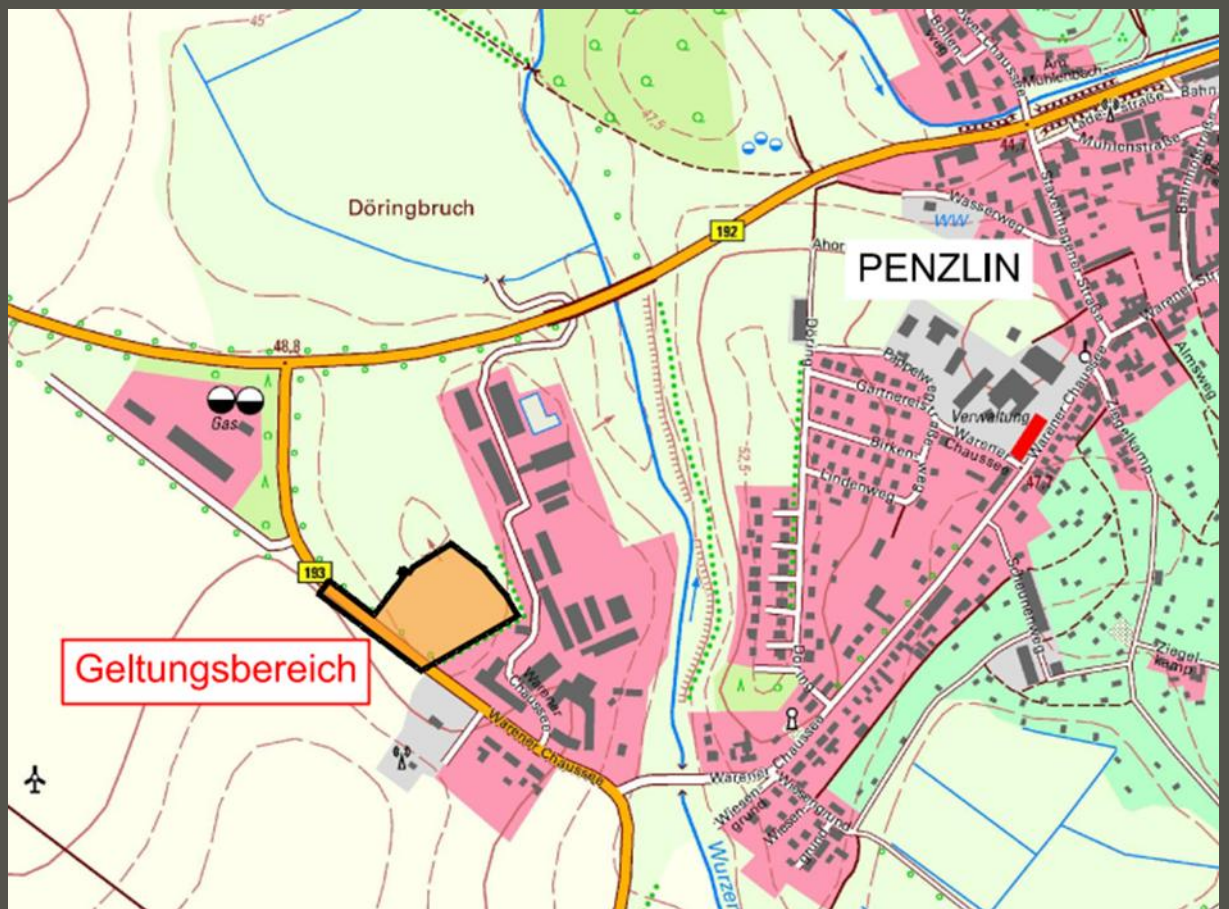


Stadt Penzlin

Bebauungsplan Nr. 27 „Nahversorgungszentrum an der B192“



Anhang 01 – Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

März 2026

-Entwurf-

INHALTSVERZEICHNIS

1. Sachverhalt	3
2. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	3

1. Sachverhalt

Im Rahmen der Bauleitplanung und der dazugehörigen Umweltprüfung wurde durch den Landkreis Ludwigslust-Parchim die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbewertung gefordert. Ziel ist die Ermittlung des Kompensationsbedarfs für den Bau eines Nahversorgungszentrums im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 „Nahversorgungszentrum an der B 193“ gemäß § 12 BauGB der Stadt Penzlin.

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE) in der Fassung von 2018.

Zur Ermittlung der Biotopbeseitigungen und -veränderungen wird auf Basis einer Biotopkartierung gemäß der Biotopkartieranleitung M-V die Lage der Biotope mit dem geplanten Vorhaben sowie den vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen abgeglichen. Die sich daraus ergebenden Eingriffe werden bilanziert.

2. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Flächenbilanz:

Geltungsbereich

16.895 m²

Biotoptypen im Plangebiet

Biotoptyp	Fläche in m²
GIM – artenarmes Intensivgrünland	14.595
OVL – Straße	1.673
RHU/PER – Ruderale Staudenflur/Artenarmer Zierrasen	627
Gesamt	16.895

Flächen ohne Eingriff oder Kompensationsbedarf

Als Flächen ohne Eingriff werden jene Bereiche bezeichnet, die im Rahmen der Planung erhalten bleiben oder keinen relevanten ökologischen Wert aufweisen.

Biotoptyp	Planung	Fläche in m²
OVL	Erhalt / keine ökologische Bedeutung	1.673
RHU/PER	Erhalt	627
Gesamt		2.300

Zu 2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Die nachfolgende Tabelle stellt die unmittelbaren Wirkungen des Vorhabens auf die übrigen betroffenen Flächen dar. Der Biotopwert – bestehend aus der Wertstufe und dem durchschnittlichen Biotopwert (siehe HzE 2.1 und Anlage 3).

Die Biotopwerte leiten sich aus der Wertstufe gemäß Anlage 3 des HzE ab; beträgt die Wertstufe 0, so ergibt sich der Biotopwert aus 1,0 abzüglich des Versiegelungsgrades.

Zu 2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Der Lagefaktor (vgl. HzE 2.2) beträgt für den überwiegenden Teil des Plangebietes 0,75, da diese Bereiche den betrieblichen Störeinflüssen der angrenzenden Gewerbebetriebe, Wohngebiete und der Bundesstraße B 193 ausgesetzt sind.

Nach dem Landschaftsrahmenplan (LFR 2001) liegt das Plangebiet außerhalb der Kernbereiche landschaftlicher Freiräume (Stufe 3 oder 4), sodass keine zusätzliche Einschränkung oder Aufwertung durch übergeordnete Freiraumfunktionen besteht.

Zu 2.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigung)

Bestand	Umwandlung in	Fläche [m ²] des betroffenen Biototyps	Wertstufe lt. Anlage 3 HzE	Biotopwert des betroffenen Biototyps (Pkt. 2.1 HzE)	Lagefaktor (Pkt. 2.2 lt. HzE)	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]
GIM	Gewerbegebiet	13.620	1	1,5	0,75	15.323
GIM	Verkehrsfläche	675	1	1,5	0,75	760
GIM	Private Grünfläche	300	1	1,5	0,75	337
		14.595				
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:						16.420

Zu 2.4 Berechnung des Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

In der HzE Punkt 2.4 Seite 7 steht: „Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d. h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biototypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen.“ Es befinden sich ein gesetzlich geschütztes Biotop innerhalb des 50 m- bzw. 200 m-Radius um das Plangebiet. Es handelt sich um ein Kleingewässer.

Fläche des beeinträchtigten Biotoptyps:

Bio- toptyp	Fläche des beeinträch- tigten Bio- tops in m ²	Bio- top- wert	Wirk- faktor	EFÄ m ² = Fläche * Biotopwert * Lage- faktor	Eingriffsflä- chenäquiva- lent [m ² EFÄ]
SE §	325	6	0,5	325 * 6 * 0,5	975
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:					975

Zu 2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Bestand	Umwandlung in	Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m ²	Zuschlag für Teil-/ Voll- versiegelung bzw. Über- bauung 0,2/ 0,5	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
GIM/RHU/PER	Gewerbegebiet GRZ 0,8	16.620 x 0,8	0,5	6.648
GIM/RHU/PER	Verkehrsfläche	675	0,5	338
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:				6.986

Zu 2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

EFÄ für Biotop- beseitigung in m ²	+	EFÄ für Funkti- onsbeeinträchti- gung in m ²	+	EFÄ für Teil- /Vollversiegelung bzw. Überbauung in m ²	Multifunktio- naler Kom- pensationsbe- darf [m ² EFÄ]
16.420		975		6.986	24.381

Zu 2.7 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen

Es kommen keine kompensationsmindernden Maßnahmen zum Ansatz.

Zu 2.8 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

Im weiteren Verfahren wird im Rahmen der Umweltprüfung geprüft, ob und in welchem Umfang die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild, Boden, Wasser sowie Klima und Luft durch das Vorhaben betroffen sind.

Zu 3. Bewertung von befristeten Eingriffen

Die Bewertung als befristeter Eingriff trifft nicht zu.

Zu 4. Anforderung an die Kompensation

Im Rahmen der Vorhabenplanung wurden verschiedene Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft berücksichtigt. So erfolgt eine flächensparende Anordnung der technischen Infrastruktur, die Erschließung wird auf das notwendige Maß beschränkt und erfolgt über vorhandene Strukturen. Bestehende Geländestrukturen und Vegetationselemente werden – soweit möglich – erhalten und in die Planung integriert.

Zu 5. Gesamtbilanzierung

Der multifunktionale Kompensationsbedarf beträgt insgesamt **24.381 m² EFÄ** und wird vollständig durch eine Ökokontomaßnahme in der Landschaftszone „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ ausgeglichen. Welche konkrete Ökokontomaßnahme hierfür in Anspruch genommen wird, wird im weiteren Verfahren noch benannt.