

ERGÄNZUNGSSATZUNG KREUTZMANNSHAGEN
SATZUNG DER GEMEINDE SÜDERHOLZ
LANDKREIS VORPOMMERN-RÜGEN



ZUSATZ
EINGRIFFS-AUSGLEICHS-BILANZ

STADT LAND FLUSS mbB Hellweg & Höpfner
Dorfstraße 6
18211 Rabenhorst

Stand: 19.02.2025

1. Anlass und Aufgabe

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr.6) wurde nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Süderholz die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung von Flächen innerhalb des Ortsteils Kreuzmannshagen erlassen.

Nunmehr wird nach erneuter Beteiligung die Satzung dahingehend geändert, dass keine Klarstellung, sondern ausschließlich eine Ergänzung des Innenbereichs erfolgen soll. Aus den zuvor innerhalb des Geltungsbereichs gekennzeichneten Ergänzungsflächen (Abb. 1) werden insofern die Geltungsbereiche der aktuellen Klarstellungssatzung (Abb. 2). An den Flächengrößen, die für die Eingriffsermittlung relevant sind, ändert sich hierdurch nichts.

Der somit grundlegend geänderte Entwurf der Ergänzungssatzung soll erneut in die Beteiligung gehen.

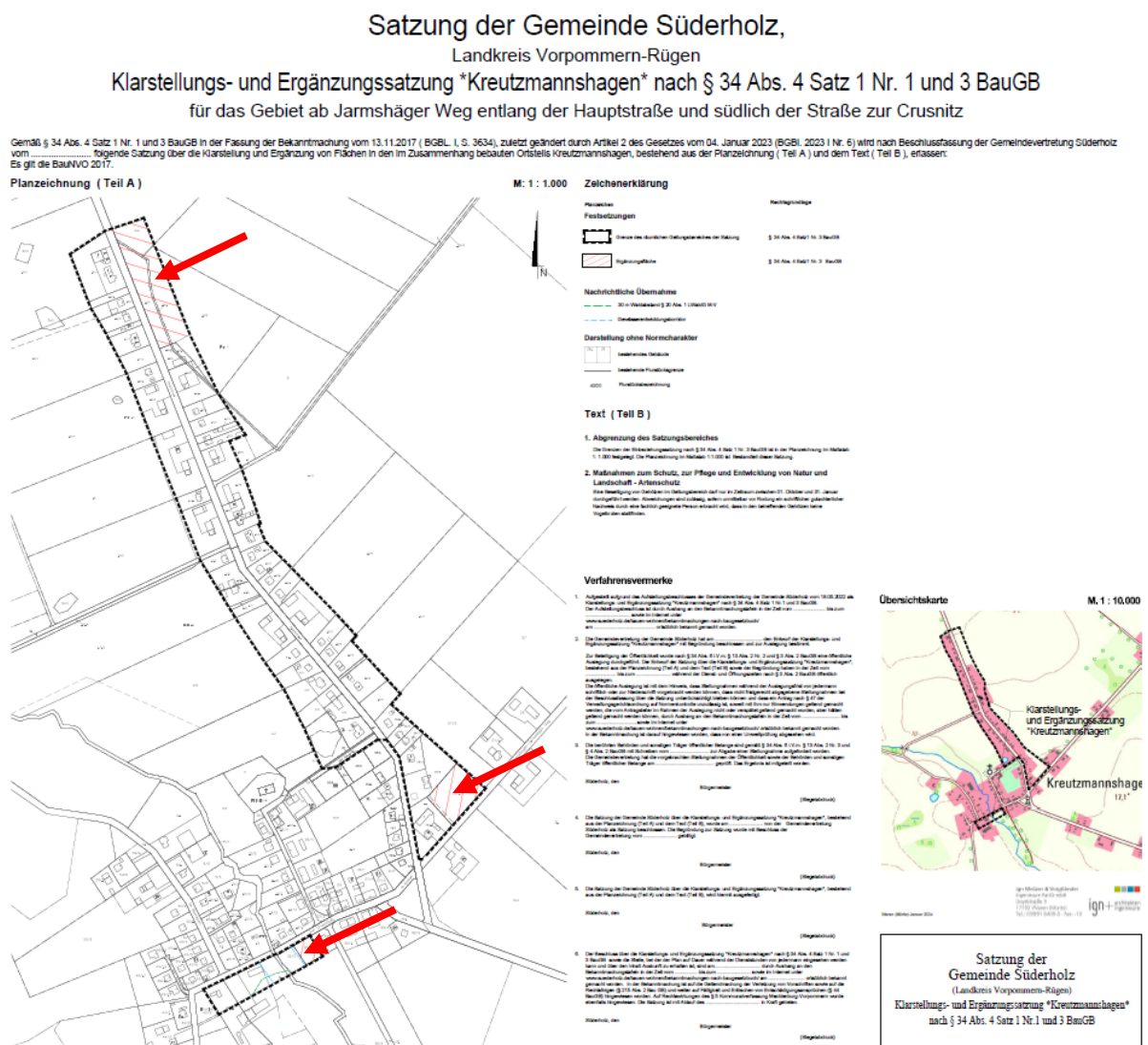


Abbildung 1: Ursprüngliche Klarstellungs- und Ergänzungssatzung 2024. Die Pfeile kennzeichnen die zum Innenbereich ergänzten Flächen.

Zur ursprünglichen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wurde eine Unterlage „Umweltrelevanz, Artenschutz, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz, Stand: 10.04.2024 (Endfassung nach Abwägung)“ (nachfolgend kurz: EAB 2024) erstellt.

Im Zuge der erneuten Entwurfsbeteiligung wies die Untere Naturschutzbehörde in der Stellungnahme des Landkreises Vorpommern-Rügen vom 02.09.2024 auf folgendes hin:

- Zitat Anfang -

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung:

Die Bilanzierung des Eingriffs nach HzE 2018 ist nicht vollständig korrigiert worden.

Tabelle 3 enthält immer noch einen Fehler, der das Gesamtergebnis erheblich beeinflusst:

- Die zu bewertende Biotopveränderung bezieht sich immer auf die gesamte Grundfläche.

1 Nur die zu versiegelnde Fläche (Versiegelungszuschlag) darf mit der GRZ 0,4 angesetzt werden.

2 Nach der gültigen HzE von 2018 (Kapitel 2.3 bis 2.6) sind Biotopveränderung und Flächenversiegelung getrennt zu bewerten und die Kompensationsflächenäquivalente dann zu addieren.

3 Nach Berechnung der unteren Naturschutzbehörde auf Grundlage der vom Planer errechneten Flächen ergibt sich ein korrigierter Kompensationsbedarf von 15.535 m² Kompensationsflächenäquivalent.

4 Vor Satzungsbeschluss ist der unteren Naturschutzbehörde die Reservierung der 15.535 Ökopunkte von einem Ökokonto der Landschaftszone Vorpommersches Flachland vorzulegen.

- Zitat Ende -

Diese Unterlage ergänzt die EAB 2024 und setzt sich nachfolgend ausführlicher mit diesen Sachverhalten auseinander. Zur besseren Nachvollziehbarkeit sind die oben zitierten Hinweise von 1 bis 4 nummeriert.

2. Diskussion

Zu Hinweis Nr. 1

Die EAB 2024 enthält auf S. 29 folgende Tabelle 3 mit dem entsprechend unten angefügten Hinweis:

Tabelle 1: Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents nach HZE MV 2018.

Ort des Eingriffs	Biotop- typ	Fläche in m ²	Wert- stufe	Kompen- sations- wertzahl	GRZ 0,4	Versie- gelungs- zuschlag	Lage- faktor	Kompensations- flächenäqui- valent in m ²
Acker	ACL	13.905	0	1	0,4	0,5	0,75	6.953
aufgelassenes Frischgrünland	GMB	998	2	3	0,4	0,5	0,75	2.445
Gesamt:								9.398

Das Eingriffsflächenäquivalent für die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung einschl. Versiegelungszuschlag beträgt **9.398 m²**.

*Hinweis: Die HZE MV 2018 findet erst dann Anwendung, sobald und sofern eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft im Sinne von § 14 BNatSchG erheblich ist. Insb. die Umwandlung von Acker zu Hausgarten ist, sofern diese überhaupt als Beeinträchtigung zu werten ist, als **unerheblich** einzustufen. Insofern ist es folgerichtig, hierfür alleine die zu versiegelnde Fläche als Eingriffsbereich zu betrachten. Anders verhält es sich hingegen in Bezug auf das aufgelassene Frischgrünland, dessen Biotopwertigkeit höher einzustufen ist, als die eines Hausgartens. Hier wird insofern auch die Biotopüberprägung auf der Gesamtfläche in Ansatz gebracht.*

Rechtsgrundlage

§ 14 BNatSchG enthält folgende Eingriffsdefinition.

„§ 14 Eingriffe in Natur und Landschaft

- (1) Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“

Beeinträchtigungen, die das Definitionsmerkmal der **Erheblichkeit** erfüllen, sind als kompensationspflichtige Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die unerheblich sind, bedürfen auch keiner Kompensation.

Bei der Bemessung eines Eingriffs (**erhebliche** Beeinträchtigungen) können landesmethodische Hinweise herangezogen werden, in Mecklenburg-Vorpommern die Hinweise zur Eingriffsregelung HZE MV 2018. Ihre Anwendung wird den Unteren Naturschutzbehörden per Erlass empfohlen.

Vorliegend ist – vor Anwendung der HZE MV 2018 – zunächst zu prüfen, ob gem. Def. § 14 BNatSchG ein Eingriff vorliegt. Dies trifft zweifelsfrei dann vor, wenn es zu Überbauungen und Versiegelungen, d.h. dem irreversiblen (Teil-)Verlust von Lebensräumen kommt.

Die Umwandlung von Intensivacker zu Hausgarten jedoch ist zwar eine Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, jedoch führt diese keinesfalls dazu, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt werden können. Sowohl der Biotoptyp Acker (AC), als auch die Biototypen Nutzgarten (PGN) und Ziergarten (PGZ) weisen gem. Anlage 3 HZE MV 2018 übereinstimmend (hinsichtlich der Merkmale Regenerationsfähigkeit und Gefährdung jeweils die Wertstufe 0 auf. Diese Wertstufe wird mit Umsetzung der Planung in den nicht versiegelten / bebauten Bereichen nicht verändert. Sofern auf den betreffenden Flächen nicht alleine und ausschließlich Zier- und Nutzgarten angelegt wird, sondern w-möglich traditionelle Bauerngärten (PGT, Wertstufen 0 und 1) oder Hausgärten mit Großbäumen

(PGB, Wertstufen 2 und 0), so ergibt sich gegenüber der vorherigen intensiven ackerbaulichen Nutzung bereits über den Wertstufenansatz der HZE MV 2018 eine Aufwertung, zumindest aber in jedem Falle **keine erhebliche Beeinträchtigung** von Natur und Landschaft, also kein kompensationspflichtiger Eingriff im Sinne von § 14 Abs. 1 BNatSchG. Insofern findet für diese Bereiche auch die HZE MV 2018 keine Anwendung.

Anders verhält es sich mit der Überprägung von aufgelassenem Frischgrünland (GMB, Wertstufen 2 und 2). Dessen Verlust infolge der Überprägung mit Hausgärten (und Bebauung) führt vollumfänglich zu einer erheblichen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft, weil diese gem. Anlage 3 HZE MV 2018 geringere Wertstufen als der beanspruchte Biototyp GMB aufweisen und ein bislang durch fehlende anthropogene Nutzung gekennzeichnetes Biotop infolge der Planumsetzung plötzlich einer anthropogenen Nutzung unterliegt. Hier ergibt sich ergo nicht nur in den zukünftig baulich überprägten Bereichen, sondern auf der gesamten Fläche ein kompensationspflichtiger Eingriff.

Dieser Ansatz wurde bei der Eingriffsbemessung berücksichtigt.

Zu Hinweis Nr. 2

Der Hinweis der UNB ist völlig korrekt. Die vorab noch einmal zitierte Tabelle 3 der EAB geht rechnerisch exakt so vor, stellt die beiden unabhängigen Rechenvorgänge für die Biotopbeeinträchtigung und die Versiegelung jedoch zusammenfassend in einer Tabelle dar.

Sofern die Tabelle in die beiden Rechenvorgänge aufgetrennt wird, ergibt sich exakt das gleiche Rechenergebnis, siehe nachfolgende Tabellen.

Biotopbeeinträchtigung

Ort des Eingriffs	Biotop-typ	Fläche in m ²	Wert-stufe	Kompen-sations-wertzahl	GRZ 0,4	Lage-faktor	Kompen-sations-flächen-äquivalent in m ²
Acker	ACL	13.905	0	1	0,4	0,75	4.172
aufgelassenes Frischgrünland	GMB	998	2	3	0,4	0,75	2.246
Gesamt:							6.417

Versiegelung

Ort des Eingriffs	Biotop-typ	Fläche in m ²	GRZ	Zuschlag Ver-siegelung	Kompen-sations-flächen-äquivalent in m ²
Acker	ACL	13.905	0,4	0,5	2.781
aufgelassenes Frischgrünland	GMB	998	0,4	0,5	200
Gesamt:					2.981

Multifunktionaler Gesamtkompensationsbedarf:

KFÄ (m²) Biotope + Versiegelung gesamt:	9.398
---	--------------

Zu Hinweis Nr. 3

Der methodische Ansatz der UNB geht davon aus, dass nicht alleine die versiegelten, d.h. überbauten Flächen auf dem ehemaligen Acker, sondern auch die Umwandlung des Ackers zu Hausgärten eine erhebliche Beeinträchtigung und somit einen kompensationspflichtigen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen (vergleiche Diskussion unter Hinweis Nr. 1).

Sofern dieser unter Beachtung der gesetzlich verbindlichen Eingriffsdefinition gem. § 14 Abs. 1 BNatSchG aus rechtlicher und fachlicher Sicht nicht plausible Ansatz angewendet werden sollte, ergibt sich folgende Eingriffsbemessung:

Biotopbeeinträchtigung

Ort des Eingriffs	Biotop-typ	Fläche in m ²	Wert-stufe	Kompen-sations-wertzahl	Lagefaktor	Kompen-sations-flächen-äquivalent in m ²
Acker	ACL	13.905	0	1	0,75	10.429
aufgelassenes Frischgrünland	GMB	998	2	3	0,75	2.246
Gesamt:						12.674

Versiegelung

Ort des Eingriffs	Biotop-typ	Fläche in m ²	GRZ	Zuschlag Ver-siegelung	Kompen-sations-flächen-äquivalent in m ²
Acker	ACL	13.905	0,4	0,5	2.781
aufgelassenes Frischgrünland	GMB	998	0,4	0,5	200
Gesamt:					2.981

Multifunktionaler Gesamtkompensationsbedarf:

KFÄ (m²) Biotope + Versiegelung gesamt:	15.655
---	---------------

Zu Hinweis Nr. 4

Die Untere Naturschutzbehörde verlangt vor Satzungsbeschluss die Vorlage einer Reservierungsbestätigung aus einem geeigneten Ökokonto über den **nach Umsetzung sämtlicher Planinhalte** anfallenden, somit **maximal zu erwartenden Gesamtkompensationsbedarf**.

Das BauGB fußt auf der in Artikel 28 des Grundgesetzes verankerten Planungshoheit der Gemeinde. Die vorliegende Ergänzungssatzung bezieht gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein.

Gem. § 34 Abs. 6 BauGB sind hierfür die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden.

Eine darüber hinaus gehende Beteiligung z.B. vor Satzungsbeschluss sieht die Regelung in Ausübung der Planungshoheit der Gemeinde nicht vor. Die Satzung selbst ist vielmehr eine gesiegelte Urkunde, deren Inhalte hierdurch öffentlichen Glauben genießen.

Darauf aufbauend, enthält § 1a Absatz 3 BauGB in Bezug auf die Eingriffsregelung folgende Vorschrift:

„Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. § 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

Das BauGB sieht demnach zur rechtlichen Sicherung der Eingriffskompensation mehrere Möglichkeiten vor. Da die Ergänzungssatzung lediglich vorausschauend die zukünftige städtebauliche Entwicklung **vorbereitet**, indem sie hierfür in den Ergänzungsbereichen Baurecht schafft, entsteht nicht sofort nach Satzungsbeschluss ein Eingriff in Natur und Landschaft. Jedoch muss die Gemeinde hinreichend bestimmte Regelungen treffen, dass die Eingriffsregelung im Falle einer Bebauung Anwendung finden kann. Sofern hierfür keine eigenen Gemeindeflächen zur Verfügung stehen und, wie vorliegend, auf ein Ökokonto zurückgegriffen werden soll, bedarf es zum Satzungsbeschluss der konkreten Benennung eines oder mehrerer Ökokonten, die beansprucht werden sollen. Eine Reservierungsbestätigung ist hierbei regelmäßig ein geeignetes Instrument, die rechtliche Sicherung zu gewährleisten. Der Nachweis dessen bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises vor Satzungsbeschluss ist allerdings bauplanungsrechtlich nicht vorgesehen. Spätestens jedoch zum konkreten Bauantrag muss der Antragsteller nachweisen können, dass der ihn betreffende Anteil der Kompensation satzungsgemäß vollumfänglich erbracht wird, den nach § 135a BauGB gilt das Verursacherprinzip:

„Festgesetzte Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Absatz 3 sind vom Vorhabenträger durchzuführen.“

Die Gemeinde legt hierbei in Anwendung von §§ 135a bis c BauGB die aus der Reservierung (und später Beanspruchung) von Ökokonten entstehenden Kosten in der Regel flächenanteilig auf die Vorhabenträger (Bauherren) um.

Rabenhorst, den 19.02.2025



Oliver Hellweg