

<b>Beschlussvorlage</b> Gemeinde Lübow	Vorlage-Nr: VO/GV02/2017-0713 Status: öffentlich Aktenzeichen:
Federführend: Bauamt	Datum: 11.05.2017 Einreicher: Bürgermeister
<b>Beschluss über den Entwurf und die Auslegung der Ergänzungssatzung "Ortsteil Triwalk, Flurstücke- Nr. 18/5 und 18/6"</b>	
Beratungsfolge:	
Beratung Ö / N	Datum                      Gremium
Ö	23.05.2017      Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Lübow
Ö	20.06.2017      Gemeindevertretung Lübow

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Entwürfe der Ergänzungssatzung, für das Gebiet: Ortsteil/ Gemarkung Triwalk, Flur 2, Flurstücke- Nr. 18/5 und 18/6 - in südwestlicher Ortsrandlage und der Begründung werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
2. Die Entwürfe des Plans und der Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
3. Die berührten Träger öffentlicher Belange sind zu beteiligen und über die öffentliche Auslegung zu benachrichtigen.

**Sachverhalt:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lübow hat in ihrer Sitzung am 12.04.2016 die Aufstellung einer Ergänzungssatzung für den Ortsteil Triwalk beschlossen. Das Plangebiet liegt in südwestlicher Ortsrandlage und ist im FNP als Wohnbauland dargestellt. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses umfasste das Plangebiet das Flurstück- Nr. 18/4, zwischenzeitlich wurde das Flurstück in die Flurstücke 18/5 und 18/6 geteilt. Planungsziel ist die Einbeziehung der Grundstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Triwalk zur Schaffung von Baurecht für eine ergänzende Eigenheimbebauung. Entsprechend der ortstypischen Umgebungsbebauung werden zwei Baufenster zur Errichtung von freistehenden Einzelhäusern auf großen Grundstücken festgesetzt. Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes werden im Entwurf der Satzung berücksichtigt.

**Anlage/n:**

Plan, Begründung, Eingriffsermittlung

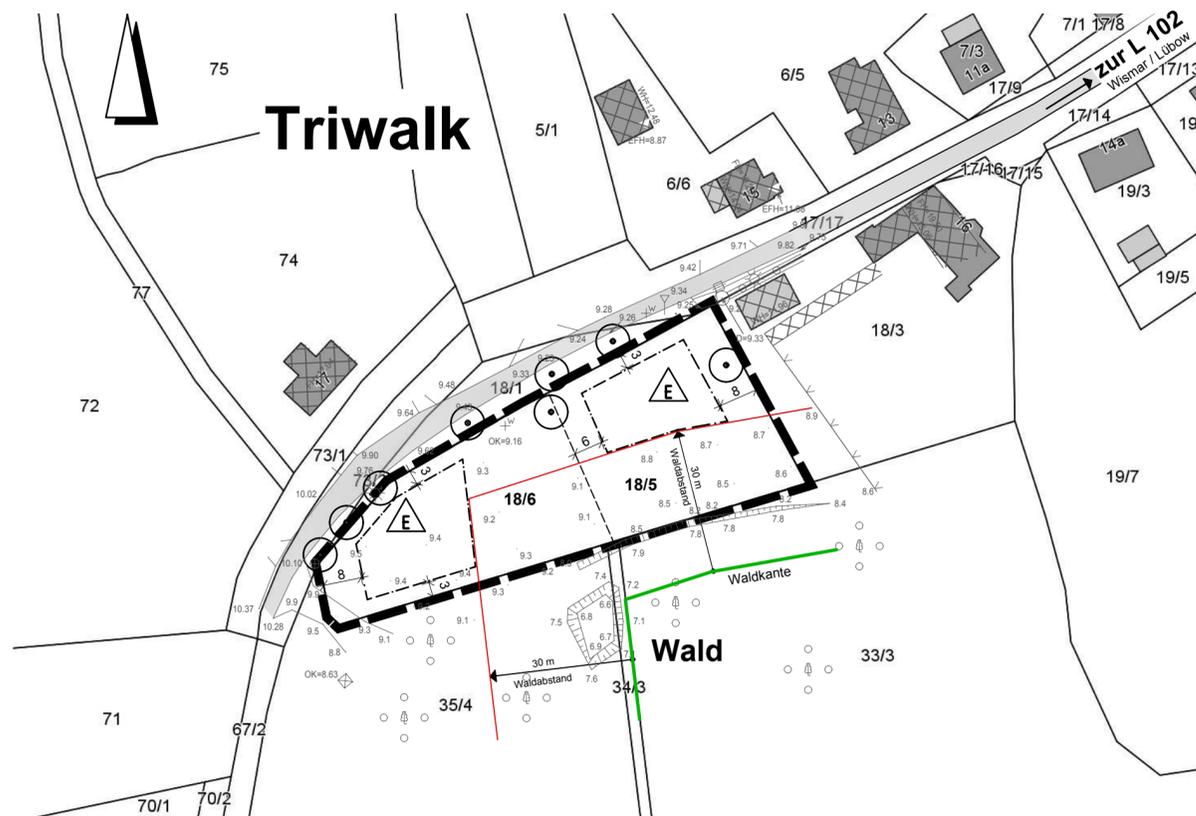
<b>Abstimmungsergebnis:</b>	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	

# Ergänzungssatzung der Gemeinde Lübow für das Gebiet Ortsteil Triwalk, Flurstücke 18/5 und 18/6

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Planzeichnung, M 1 : 1000

Gemeinde Lübow  
Gemarkung Triwalk  
Flur 2



### Textliche Hinweise

- Eventuell anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen ( nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).  
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes, wie
  - abartiger Geruch,
  - anormale Färbung,
  - Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten,
  - Ausgasungen,
  - Reste alter Ablagerungen ( Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)
 angemerkt, ist der Grundstückbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach §§ 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen ( Abfallgesetz - AbfG ) vom 27.8.1986 BGBl I S. 1410, ber. S. 1501, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22.April 1993 ( BGBl. I S. 466 ) verpflichtet.
- Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 8.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.
- Gemäß LWaldG MV § 20 ist bei der Errichtung baulicher Anlagen zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten.

### Planzeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung § 9 (7) BauGB
- Umgrenzung überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- vorh. Flurstücksgrenze
- z.B. 18/5 Nr. des Flurstückes
- in Aussicht genommene Flurstücksgrenze
- nur Einzelhäuser zulässig
- Grünfläche § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB
- vorhandener Baum
- z.B. 3 Maßlinien mit Maßangabe
- vorhandene Gebäude
- Böschung

### Inhaltliche Festsetzungen

- § 1 Geltungsbereich**
- Die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Triwalk nach § 34 BauGB umfasst das Gebiet, das innerhalb der in der beigefügten Karte eingezeichneten Abgrenzungslinie liegt.
  - Die beigefügte Karte ist Bestandteil dieser Satzung.
- § 2 Zulässigkeit von Vorhaben**
- Im räumlichen Geltungsbereich der Satzung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben grundsätzlich nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.
  - Die Anzahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei beschränkt.
- § 3 Örtliche Bauvorschriften**
- Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB sowie § 86 der LBauO M-V**
- Dächer:**
- Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° - 50°.
- Ordnungswidrigkeit**
- Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

### § 4 Naturschutzrechtliche Festsetzung

Die Kompensation des durch die Planrealisierung hervorgerufenen Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt innerhalb des Satzungsgebietes durch Pflanzung von 19 heimischen Obstbäumen (StU 10/12, 3x verpflanzt mit Ballen) nach Abnahme der vorhandenen und nicht standortgerechten Fichtenreihe an der rückwärtigen Grundstücksgrenze.

### § 5 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

## Ergänzungssatzung der Gemeinde Lübow für das Gebiet Ortsteil Triwalk, Flurstücke 18/5 und 18/6

### Präambel:

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschl. aller rechtskräftigen Änderungen, sowie aufgrund des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18.04.2006 (GVBl. M-V S.102) einschl. aller rechtskräftigen Änderungen, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Ergänzungssatzung der Gemeinde Lübow für das Gebiet Ortsteil Triwalk, Gemarkung Triwalk, Flur 2, Flurstücke 18/5 und 18/6, bestehend aus Planzeichnung mit Planzeichenerklärung und den inhaltlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

### Verfahrensvermerke:

1.	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.04.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am im Amtsblatt erfolgt. Lübow, den Der Bürgermeister
2.	Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der Ergänzungssatzung mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Lübow, den Der Bürgermeister
3.	Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Lübow, den Der Bürgermeister
4.	Der Entwurf der Ergänzungssatzung, bestehend aus Karte und Textteil sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung der Satzung unberücksichtigt bleiben können, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, am im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. Lübow, den Der Bürgermeister
5.	Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Lübow, den Der Bürgermeister
6.	Die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, bestehend aus Planzeichnung und Inhaltlichen Festsetzungen, wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Ergänzungssatzung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt. Lübow, den Der Bürgermeister
7.	Die Ergänzungssatzung, bestehend aus Planzeichnung und den Inhaltlichen Festsetzungen, wird hiermit am ausgefertigt. Lübow, den Der Bürgermeister
8.	Der Beschluss über die Ergänzungssatzung der Gemeinde Lübow für das Gebiet Ortsteil Triwalk sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am rechtskräftig geworden. Lübow, den Der Bürgermeister

Gemeinde Lübow  
Landkreis Nordwestmecklenburg

## Ergänzungssatzung für das Gebiet Ortsteil Triwalk, Flurstücke 18/5 und 18/6

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

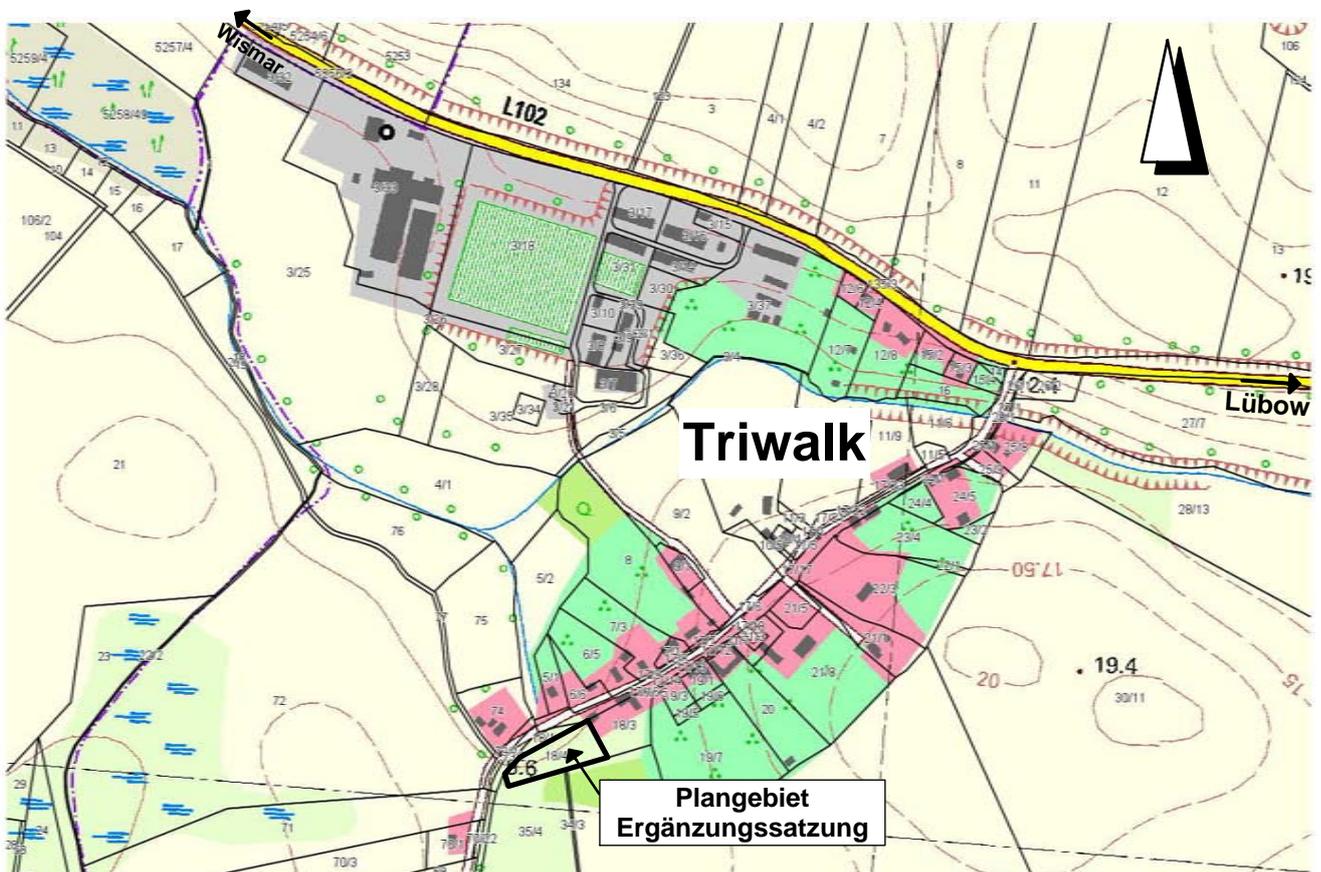
Entwurf

Stand: Mai 2017

# Begründung

zur Ergänzungssatzung  
der Gemeinde Lübow

für das Gebiet Ortsteil Triwalk,  
Flurstücke 18/5 und 18/6



## Übersichtsplan

Entwurf

Stand: Mai 2017

## 1. Grundlagen der Planung/Aufstellungsverfahren

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung der Ergänzungssatzung der Gemeinde Lübow für das Gebiet Ortsteil Triwalk:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414 einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlanzV) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S.58) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V S. 344) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen.

## 2. Geltungsbereich der Änderung

Gemeinde Lübow  
Gemarkung Triwalk, Flur 2

Der Bereich der Ergänzungssatzung umfasst die Fläche der Flurstücke 18/5 und 18/6 (ehemals 18/4) mit einer Größe von ca. 3070 m<sup>2</sup> in südwestlicher Ortsrandlage von Triwalk. Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wird

- im Norden durch die vorhandene Dorfstraße
- im Osten durch den Hausgarten eines bebauten Wohngrundstückes
- im Süden durch eine kleine Waldfläche und
- im Westen durch freie Ackerflächen begrenzt.

## 3. Zielstellung und Grundsätze der Änderungsplanung

Für ein Gebiet in südwestlicher Ortsrandlage von Triwalk wurde am 12.04.2016 die Aufstellung einer Ergänzungssatzung beschlossen. Planungsziel ist die Einbeziehung eines Grundstückes in den im Zusammenhang bebauten OT zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Eigenheimbebauung. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist die geplante Ergänzung als Wohnbauland dargestellt.

Ergänzungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ermöglichen die Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke in den Innenbereich. Die einbezogenen Grundstücke müssen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sein. Eine Prägung liegt vor, wenn sich aus der vorhandenen Bebauung des Innenbereichs die Prägung der bisherigen Außenbereichsfläche nach Art und Maß ergibt. Eine Ergänzungssatzung kann auch außerhalb der bisherigen Bebauung liegende Flächen in den Innenbereich einbeziehen, also über eine vorhandene Bebauung hinausgehen. Das ist hier der Fall.

Zurzeit ist dieses Gebiet als Außenbereich zu beurteilen.

Der Geltungsbereich der Satzung schließt sich unmittelbar an bebaute Flächen an, von einer geordneten baulichen Entwicklung kann daher ausgegangen werden, zumal der Ortsteil Triwalk das typische Erscheinungsbild eines Straßendorfes aufweist und gerade an der Dorfstraße eine geschlossene, bis hin zum Geltungsbereich der Satzung ununterbrochene Bauzeile vorhanden ist, wodurch auch eine Prägung der einzubeziehenden Fläche durch die bestehende Bebauung gegeben ist.

### Begründung

Die Lage des Grundstückes bietet günstige Bedingungen für die geplante Bebauung, da es am Rand der bebauten Ortslage liegt und über die Dorfstraße erschlossen wird. Eine Komplettierung der vorhandenen Wohnbebauung ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, da die typische beidseitige Bebauung an der Dorfstraße fortgeführt wird.

Die vorgesehene Wohnbauflächenentwicklung beschränkt sich auf die örtlichen Bedarfsanforderungen.

Durch die 1. Änderung ergeben sich für die verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung keine Änderungen.

Der Vorhabenbereich liegt außerhalb von gesetzlich geschützten Biotopen.

Mit der Planrealisierung wird jedoch ein Eingriff in Natur und Landschaft hervorgerufen, der zu kompensieren ist. Der Kompensationsbedarf wurde in der als Anlage beigefügten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ermittelt und entsprechende Maßnahmen festgelegt.

Die Flurstücke der Ergänzungssatzung werden an der rückwärtigen Grenze von einer kleinen Waldfläche begrenzt. Dessen Waldkante wurde vor Ort festgestellt, um den erforderlichen Waldabstand von 30 m zur Wohnbebauung zu bestimmen und bei der Ausweisung der Baufelder zu berücksichtigen. Der von einer Bebauung freizuhaltenen Waldabstand gemäß § 20 LWaldG MV wurde in der Planzeichnung gekennzeichnet und ein entsprechender textlicher Hinweis auf die Planunterlage genommen.

Gebilligt durch Beschluss der GV am: 12.04.2016  
Ausgefertigt am:

Der Bürgermeister

### Anlage

*Umweltrelevanz und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz*

*Stand: Mai 2017*

## ERGÄNZUNGSSATZUNG DER GEMEINDE LÜBOW FÜR DEN ORTSTEIL TRIWALK, FLURSTÜCK NR. 18/4



### UMWELTRELEVANZ UND EINGRIFFS-AUSGLEICHS-BILANZ

STADT LAND FLUSS mbB Hellweg & Höpfner  
Dorfstraße 6  
18211 Rabenhorst

Stand: 17.05.2017

## Inhalt

1. Anlass und Aufgabe.....	3
2. Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes.....	3
3. Übergeordnete Planung und Informationen .....	5
4. Ermittlung der planbezogenen Wirkungen gem. Eingriffsregelung.....	7
5. Kompensationsmaßnahme .....	9

## 1. Anlass und Aufgabe

Die Gemeinde Lübow im Landkreis Nordwestmecklenburg plant in der Ortschaft Triwalk das Flurstück Nr. 18/4 durch Satzungsänderung für zwei zukünftige Wohnbauvorhaben freizugeben.

Da für dieses Vorhaben kein Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird, ist es nach § 34 BauGB zu beurteilen. Es ist zu prüfen, ob umweltrelevante Schutzgüter von der Vorhabenumsetzung betroffen sind.

In diesem Zusammenhang ist zu ermitteln, inwieweit das Vorhaben einen kompensationspflichtigen Eingriff generiert.

## 2. Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes

Das Planungsgebiet liegt im Landkreis Nordwestmecklenburg, in der Gemeinde Lübow südöstlich von Wismar in der Ortslagen Triwalk.



Abbildung 1: Übersicht über die Lage der Vorhabenfläche (rot). Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2017.

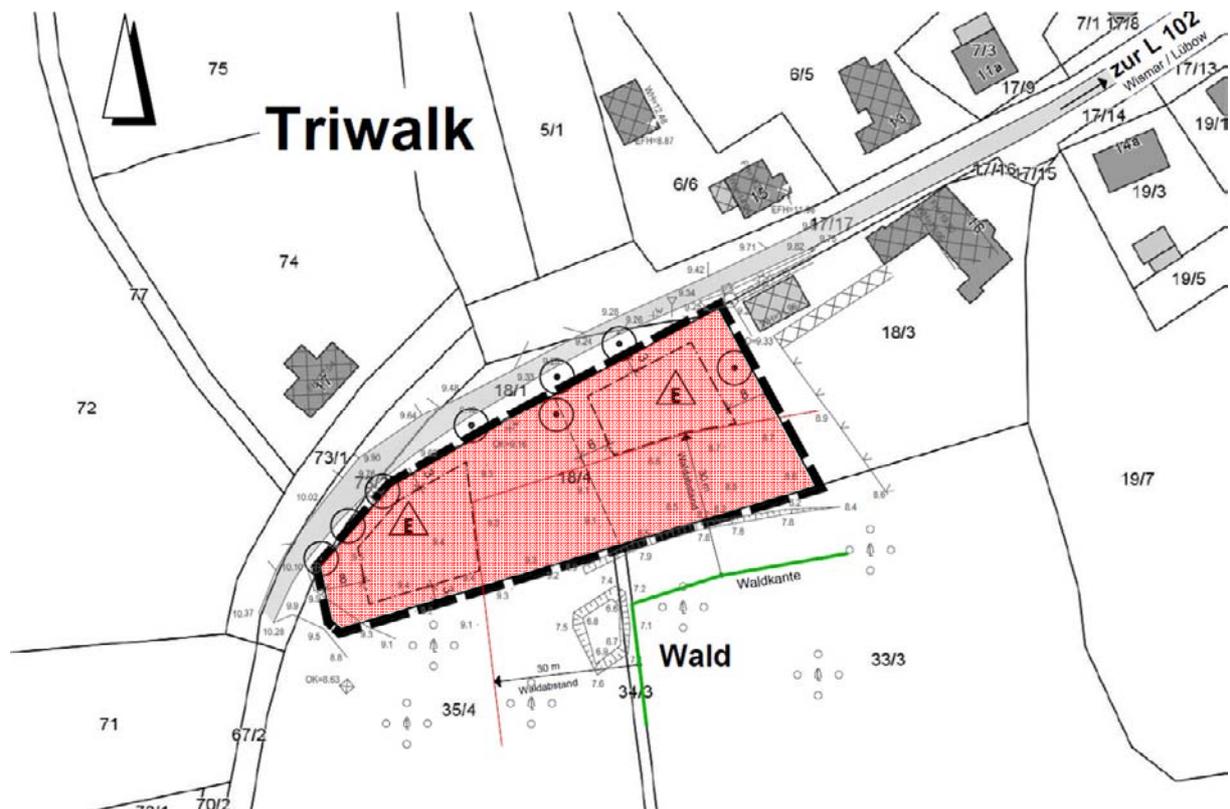


Abbildung 2: Satzung der Ortslage Kartlow mit Kennzeichnung des Flst. 18/4 (rot).

Die Fläche des geplanten Vorhabens befindet sich am Westrand der Ortschaft Triwalk. Die Fläche soll zukünftig durch eine Satzungsänderung als Wohnfläche dienen. Auf Grundlage der umgebenden Bebauung kann eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 angenommen werden. Das Flurstück hat insgesamt eine Größe von 3.066m<sup>2</sup>, hiervon werden unter Zugrundlegung der o.g. GRZ als Orientierungshilfe max. 1.266,40m<sup>2</sup> für die zukünftige Bebauung beansprucht.

Der Bereich wird auf Grundlage der Erfassungen vom 06.04.2016 und 03.05.2017 dem Biotoptyp „Artenarmer Zierrasen“ zugeordnet. Auf dem Grundstück befinden sich mehrere jüngere Laub- und Nadelbäume, die jedoch weitestgehend erhalten bleiben. Nach Norden hin angrenzend befinden sich mehrere Eschen sowie ein Eschenahorn, die eine Baumreihe zur Straße bilden und demzufolge nach §19 NatSchAG MV gesetzlich geschützt sind. Diese Baumreihe bleibt erhalten<sup>1</sup>. An der westlichen Grundstücksgrenze, zum Feldweg hin, stehen eine junge Rotbuche (Stammdurchm. ca. 10 cm) und ein Apfelbaum (Stammdurchm. ca. 30 cm). Zum Nachbargrundstück nach Osten hin befinden sich ein ca. 40 – 50-jähriger Walnussbaum (Stammdurchm. ca. 40 cm) und in Straßennähe eine junge Esche (ca. 20-jährig, Stammdurchmesser ca. 20 cm), **wobei der Walnussbaum nach §18 NatSchAG MV gesetzlich geschützt und demzufolge zu erhalten ist**. Innerhalb des Vorhabenbereiches stehen insgesamt 4 junge Fichten und 5 weitere, ebenfalls junge Laubgehölze mit Stammdurchmessern von 5 – 10 cm. Nach Süden begrenzt das Grundstück eine zweireihige Fichtenhecke. Diese ist in der westlichen Hälfte ca. 20-jährig, in der östlichen dagegen deutlich jünger und niedriger.

Südlich des Grundstücks befindet sich innerhalb eines Hybridpappelwäldchens ein stehendes Kleingewässer, das permanent wasserführend ist und einen untypischen Gehölzsaum (2x Bruchweide, 1x Trauerweide und 1x Silberweide mit Stammschaden) aufweist.

<sup>1</sup> Im Dialog mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde sollte unabhängig von der vorliegenden Satzungsänderung geklärt werden, ob eine Abnahme des schnellwüchsigen und großkronig werdenden, aus Nordamerika stammenden Eschenahorns zugunsten der Ebereschenreihe erfolgen sollte.

Abbildung 3 zeigt einen Luftbildausschnitt der Vorhabenfläche, farblich in grün und braun sind gesetzlich geschützte Gehölz- und Feuchtbiotop gekennzeichnet. Laut Kartenportal ragt die Fläche eines Feuchtbiotops in den Vorhabenbereich hinein. Nach Vorortbegehung konnte festgestellt werden, dass es sich um eine Fehlkenzeichnung handelt. Auch älterer Luftbildaufnahmen ließen nicht darauf schließen, dass das Feuchtbiotop in der Vergangenheit bis in der Vorhabenfläche ragte. Das gekennzeichnete Soll befindet sich außerhalb der Vorhabenfläche innerhalb des Hybridpapelpwäldchens (Abbildung 3 gelbe Ellipse).

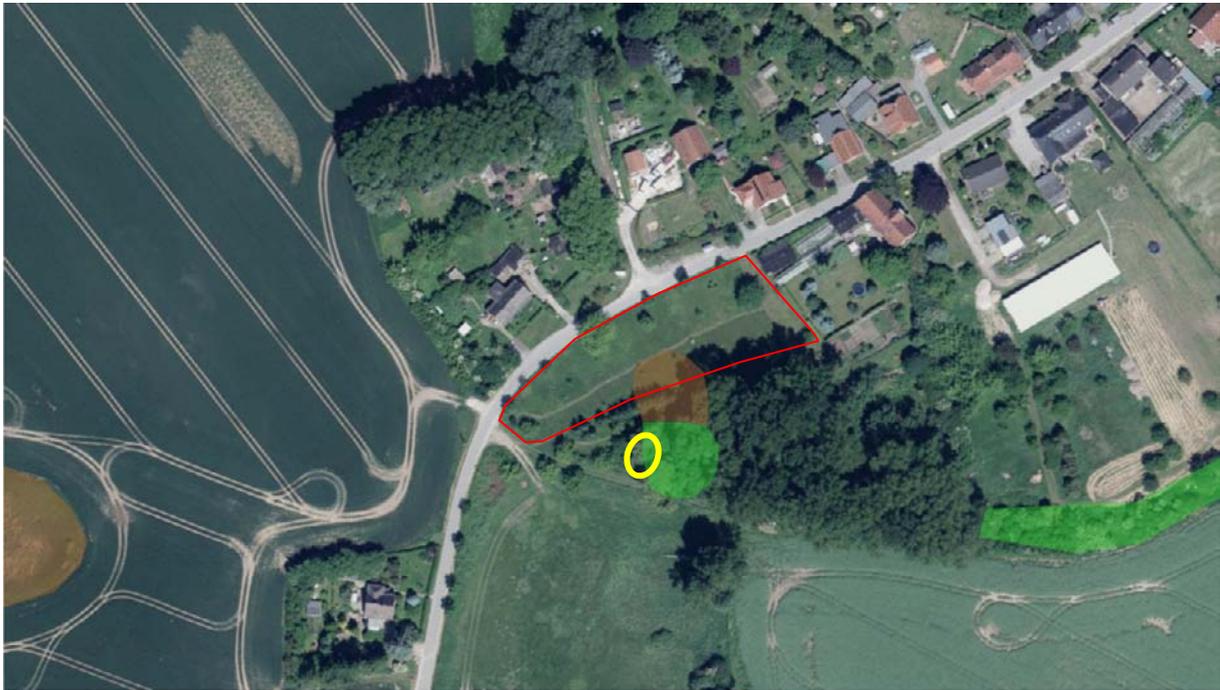


Abbildung 3: Vorhaben im Zusammenhang mit gesetzlich geschützten Biotopen (grün=Gehölzbiotop; braun=Feuchtbiotop) gem. Biotopkataster M-V. Die tatsächliche Lage und Größe des Kleingewässers wird durch die gelbe Ellipse angezeigt. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2017.

### 3. Übergeordnete Planung und Informationen

Entwurf Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011

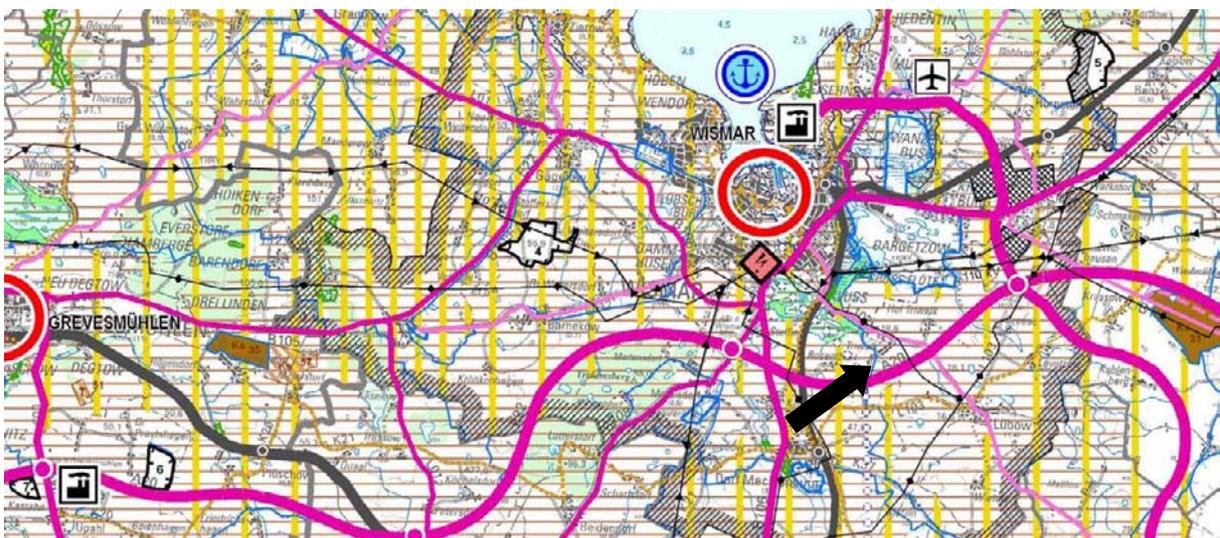


Abbildung 4: Gesamtkarte (Ausschnitt) des RREP Westmecklenburg 2011, Pfeil = Lage des geplanten Vorhabens.

Laut RREP Westmecklenburg liegt das Vorhabengebiet nördlich der Bundesautobahn 20, einer überregionalen Infrastruktur. Die Umgebung des Planbereiches liegt in einem Vorbehaltsbereich der Landwirtschaft und im Tourismusentwicklungsraum.

### Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg 2008

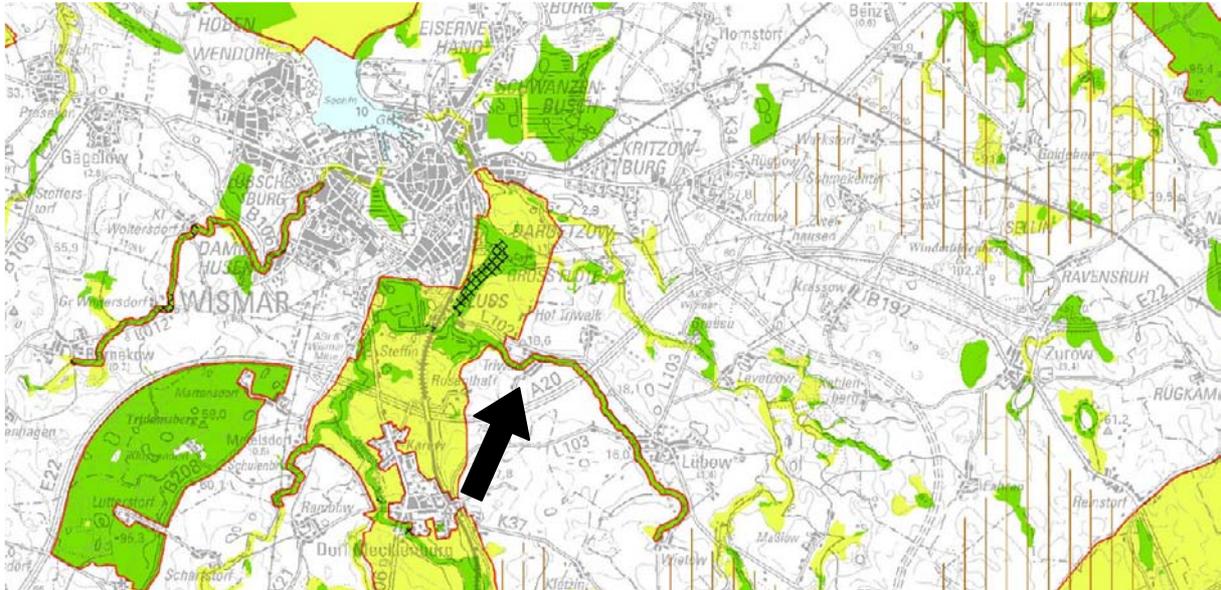


Abbildung 5: Vorhaben im Zusammenhang mit der Raumentwicklung, Quelle: Plankarte IV GRLP Westmecklenburg 2008.

Nördlich und westlich der Ortschaft Triwalk befinden sich Bereiche mit herausragender und besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen und den Biotopverbund, in Abbildung 5 grün und gelb dargestellt. Der Vorhabenbereich selbst ist jedoch schraffurlos.

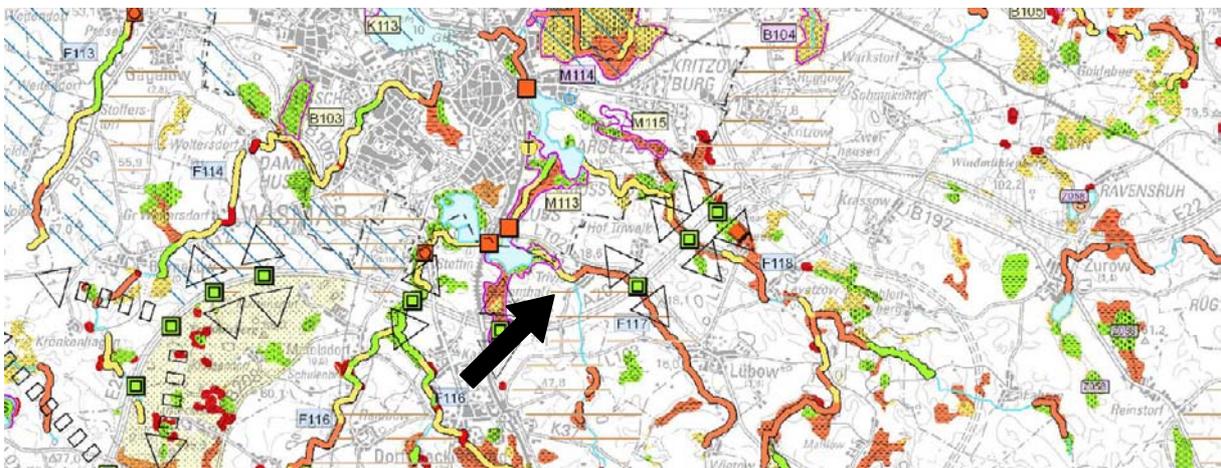


Abbildung 6: Vorhaben im Zusammenhang mit geplanten Maßnahmen, Quelle Plankarte III Maßnahmen GLRP Westmecklenburg 2008.

In der Umgebung des Vorhabenbereiches sind mehrere Maßnahmen an naturfernen Fließgewässern verzeichnet, zudem sind im Bereich der A20 an Passagebauwerken die Wanderkorridore für Zielarten freizuhalten. Die Umgebung der Siedlung Triwalk ist gekennzeichnet mit einer Schraffur für Maßnahmen zur Strukturanreicherung in der Agrarlandschaft.

Der Vorhabenbereich selbst ist ausgespart von Schraffuren und somit auch nicht Teil von geplanten Maßnahmen.

## 4. Ermittlung der planbezogenen Wirkungen gem. Eingriffsregelung

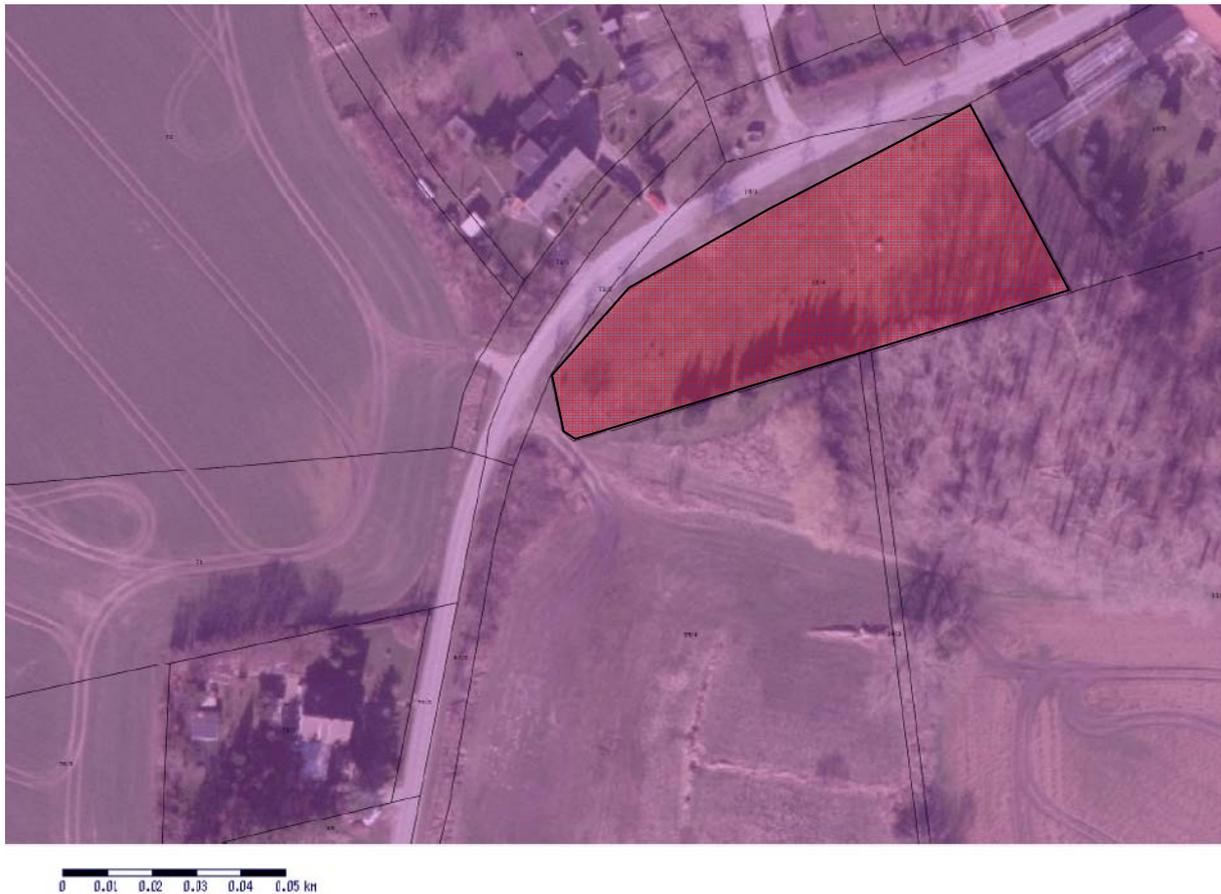


Abbildung 7: Luftbild, rot=Planfläche, Kartenportal Umwelt M-V 2017.

Im Zusammenhang mit der Umwandlung von artenarmen Zierrasen in Bauland ergeben sich vorhabenbezogene, erhebliche und somit kompensationspflichtige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Dieser Sachverhalt wird nachfolgend unter Heranziehung der Methodik „Hinweise zur Eingriffsregelung in M-V“ (HZE M-V) untermauert.

Die vorgenannte Methodik verfolgt den biotopbezogenen Ansatz bei der Ermittlung von Eingriffen. Ausschlaggebend ist dabei die anteilige Größe der jeweils betroffenen Biotoptypen. Deren ökologische Wertigkeit fließt in die Bewertung der Intensität des Eingriffs und die Bemessung des daraus resultierenden Kompensationsbedarfs ein.

Insgesamt beträgt die Vorhabenfläche 3.066 m<sup>2</sup>. Der hilfswise Ansatz einer Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung. Insofern ist von einer bebaubaren Maximalfläche von ca. 1.226 m<sup>2</sup> auszugehen. Die Baufelder befinden sich im Nordosten und im Westen des Flurstücks. Die in diesem Bereich befindlichen, älteren Großbäume bleiben vom Vorhaben unberührt.

Die in Anlage 9, Tabelle 2 HZE M-V pro Biotoptyp aufgeführten Wertstufen RF (Regenerationsfähigkeit) und RL (Rote Liste der Biotoptypen der BRD) fließen (mit dem jeweils höheren Wert) in die Ermittlung des Kompensationserfordernisses ein. Betroffen ist ausschließlich der Biotoptyp Artenarmer Zierrasen (PER). Dieser Biotoptyp weist gem. Anlage 9 HZE M-V keine Wertstufe in den Kategorien Regenerationsfähigkeit und Rote Liste Biotoptyp der BRD auf und wird demzufolge mit 0 eingestuft. Die Zuordnung von Werteinstufung (Wert RF oder RL) und Kompensationserfordernis ist mithilfe von Anlage 10, Tab. 2 HZE-MV (siehe nachfolgende Tabelle 1) möglich.



Abbildung 8: Zustand des Ausgangsbiootyps artenarmer Zierrasen am 03.05.2017. Die vorgesehene Bebauung beansprucht die nach Süden von einer doppelreihigen Fichtenhecke und zur Straße hin von Ebereschen begrenzte Fläche.

Werteinstufung	Kompensationserfordernis (Kompensationswertzahl)	Bemerkungen
0 <sup>1</sup>	0 - 0,9 fach	Bei der Werteinstufung „0“ sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw. der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln.
1	1 - 1,5 fach	Bei der Werteinstufung 1, 2, 3 oder 4 sind Kompensationserfordernisse in ganzen oder halben Zahlen zu ermitteln
2	2 - 3,5 fach	
3	4 - 7,5 fach	
4	≥ 8 fach	
		Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2).

Tabelle 1: Zusammenhang zwischen Werteinstufung und Kompensationserfordernis gemäß Anlage 10, Tabelle 2 HZE M-V. Quelle: HZE M-V 1999, unverändert.

Das Kompensationserfordernis wird auf 0,5 festgesetzt (Spanne 0-0,9), da sich der Vorhabenbereich einerseits nicht innerhalb der Bebauung sondern am strukturreichen Siedlungsrand befindet, sich aber andererseits auch nicht durch eine ökologisch hochwertige Ausprägung auszeichnet.

Aus der möglichen Vollversiegelung ergibt sich ein Zuschlag von 0,5.

Gemäß Anlage 10 Tabelle 4 wird ein Korrekturfaktor von 0,75 für den Freiraumbeeinträchtigungsgrad angesetzt, da der Abstand des Vorhabens zu Störquellen  $\leq 50$  m (Straße, Wohnbebauung) beträgt.

Die nicht versiegelbaren Freiflächen werden weiterhin als artenarmer Zierrasen bzw. Ziergarten genutzt, insofern ergibt sich vorhabenbedingt auf der Restfläche keine Änderung des Status Quo im Sinne einer erheblichen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.

Die nachfolgende Tabelle gibt den Flächenverbrauch und das entsprechende Flächenäquivalent für die Kompensation wieder.

Biotoptyp	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensationswert zahl	Versiegelung	Freiraumbeeinträchtigungs grad	Flächenäquivalent für Kompensation in m <sup>2</sup>
PER	1226,4	0	0,5	0,5	0,75	920
<b>Gesamt FÄQ in m<sup>2</sup>:</b>						<b>920</b>

Tabelle 2: Ermittlung des Kompensationsbedarfes.

**Für den von der festsetzungsgemäß zulässigen Bebauung ausgehenden Eingriff ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 920 m<sup>2</sup> FÄQ.**

## 5. Kompensationsmaßnahme

Auf dem 3.066 m<sup>2</sup> großen Grundstück verbleibt eine mind. 1.840 m<sup>2</sup> große unbebaute Fläche, die als Garten erhalten bleibt bzw. neu gestaltet wird. Es bietet sich an, die am Südrand des Grundstücks befindliche, nicht standortgerechte Fichtenreihe zu entfernen und durch Pflanzungen heimischer Laub- und/oder Obstbäume zu ersetzen. Die Ortsrandlage ist prädestiniert für die Anlage von Obstbäumen.

Gem. Anlage 10 HZE M-V kann Einzelbäumen eine Grundfläche von 25 m<sup>2</sup> und eine Wertstufe 2 zugeordnet werden. Daraus ergibt sich pro Baum ein Flächenäquivalent von 50 m<sup>2</sup>, 19 Bäume ergeben ein **Flächenäquivalent von 950 m<sup>2</sup>**. Wird pro Baum eine Grundfläche von 8 m x 8 m angesetzt, ergibt sich bei der Pflanzung von 19 Bäumen ein Flächenbedarf von 1.216 m<sup>2</sup>. Die Baumpflanzung ist somit unter Berücksichtigung der vorhergehenden Entfernung der Fichten auf dem Grundstück realisierbar. Die Bäume sollten der Mindestqualität StU 10 / 12, 3x verpflanzt mit Ballen entsprechen.

**Der Eingriff kann somit auf dem Grundstück mittels Ersatz der vorhandenen Fichtengehölze durch die Pflanzung von 19 heimischen Laubbäumen ausgeglichen werden.**