

## ERGÄNZUNGSSATZUNG DER GEMEINDE LÜBOW FÜR DEN ORTSTEIL TRIWALK, FLURSTÜCKE NR. 11/18 (TEILW.), 17/21 UND 17/22



### UMWELTRELEVANZ UND EINGRIFFS-AUSGLEICHS-BILANZ

STADT LAND FLUSS mbB Hellweg & Höpfner

Dorfstraße 6

18211 Rabenhorst

Stand: 02.03.2020

## Inhalt

1. Anlass und Aufgabe.....	3
2. Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes.....	3
3. Übergeordnete Planung und Informationen.....	6
4. Ermittlung der planbezogenen Wirkungen gem. Eingriffsregelung.....	8
5. Kompensationsmaßnahme.....	11

## 1. Anlass und Aufgabe

Die Gemeinde Lübow im Landkreis Nordwestmecklenburg plant in der Ortschaft Triwalk die Flurstücke 11/8 (teilw.), 17/21 und 17/22 durch eine Ergänzungssatzung für ein zukünftiges Wohnvorhaben 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 Ortschaft Triwalk.

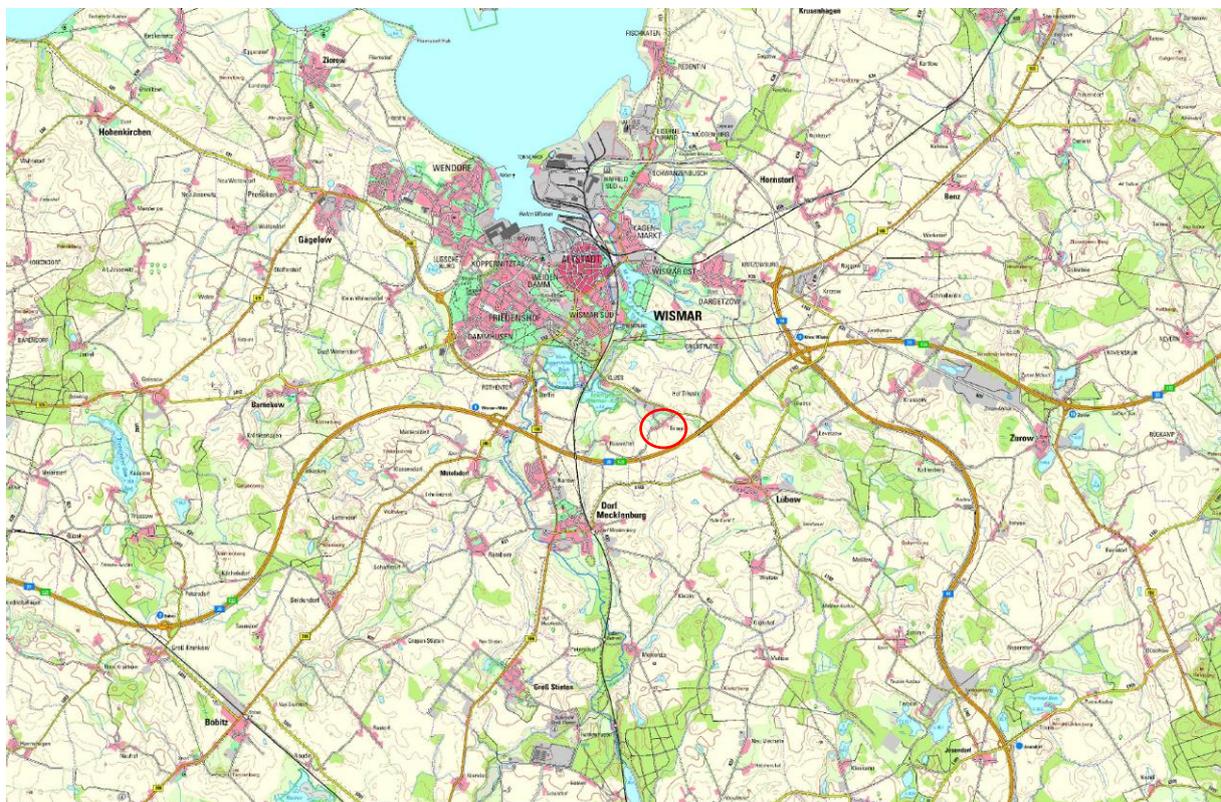
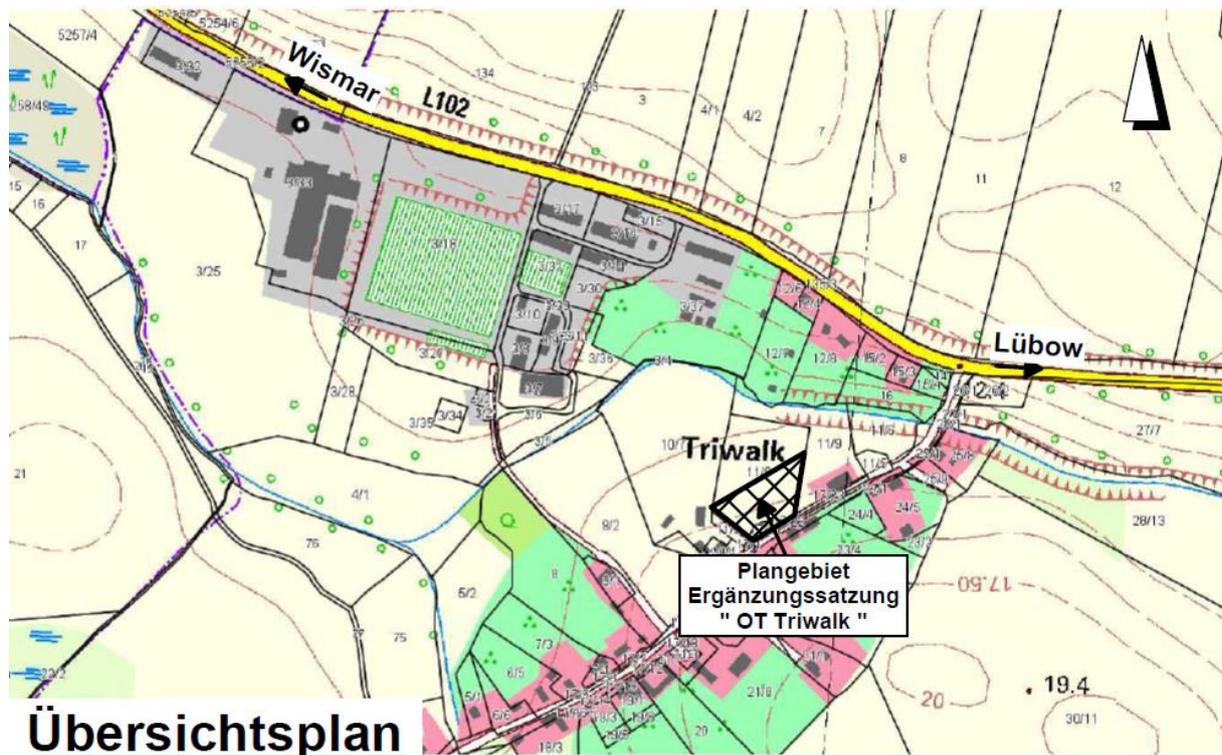


Abbildung 1: Übersicht über die Lage der Vorhabenfläche (rot). Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2019.



## Übersichtsplan

Abbildung 2: Ergänzungssatzung der Ortslage Triwalk mit Kennzeichnung der Flst. 11/8 (teilw.), 17/21 und 17/22.

Die Fläche des geplanten Vorhabens befindet sich zentral in der Ortschaft Triwalk. Die Fläche soll zukünftig durch eine Ergänzungssatzung als Wohnfläche dienen. Auf Grundlage der umgebenden Bebauung ist eine max. 40%-ige Überbauung (insb. bestehend aus Wohngebäude, Nebengebäude, Zufahrten) anzunehmen. Der Geltungsbereich hat insgesamt eine Größe von 3.242m<sup>2</sup>, die Fläche des Geltungsbereiches ohne festgesetzte Hecke und bereits versiegelte Zufahrt beträgt 2.915 m<sup>2</sup>, hiervon werden unter Zugrundlegung der o.g. Annahmen als Orientierungshilfe max. 1.166 m<sup>2</sup> für die zukünftige Bebauung beansprucht, hiervon fallen gem. Satzung max. 500 m<sup>2</sup> auf das festgesetzte Baufeld (20 m x 25 m).

Die zuständige Unter Naturschutzbehörde definiert die betreffende Fläche gemäß Hinweis vom 06.01.2020 als RHU (Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte). Die Vorhabenfläche wird nach Süden hin durch eine dichte Siedlungshecke begrenzt. Diese wird in der Ergänzungssatzung berücksichtigt und festgesetzt. Die bereits bestehende Bebauung im Westen und Osten der Fläche wird ebenfalls durch Grünstrukturen der Siedlungsbereiche abgegrenzt.

Auf dem Grundstück selbst dominieren Glatthafer, Landreitgras und Gr. Brennnessel. Vereinzelt sind Neophyten wie z.B. Japan-Knöterich eingestreut. Während das festgesetzte Baufeld gehölzfrei ist, weist das Flurstück 11/8 vor allem im nördlichen Bereich einen lockeren Gehölzbestand auf, der überwiegend von Obstbäumen mittleren Alters, aber auch von Neophyten wie z.B. dem nordamerikanischen Eschenahorn geprägt ist.



Abbildung 3: Blick nach Süden auf begrenzte Heckenstruktur und Bereich des geplanten Wohnhauses. Foto: Stadt Land Fluss 23.08.2019.



Abbildung 4: Nördlich an die Baufläche angrenzender Bereich, Obstbäume im Hintergrund und Japanischen Knöterich im Vordergrund. Foto: Stadt Land Fluss 23.08.2019.

Abbildung 5 zeigt einen Luftbildausschnitt der Vorhabenfläche im Kontext zu umgebenden gesetzlich geschützten Biotopen. Innerhalb der Vorhabenfläche sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden, sie liegen > 150 m nordwestlich.



Abbildung 5: Vorhaben im Zusammenhang mit gesetzlich geschützten Biotopen (grün=Gehölzbiotop; braun=Feuchtbiotop) gem. Biotopkataster M-V. Quelle: Geoportal-mv.de 2019, erstellt mit QGIS 3.4.8.

### 3. Übergeordnete Planung und Informationen

#### Entwurf Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011

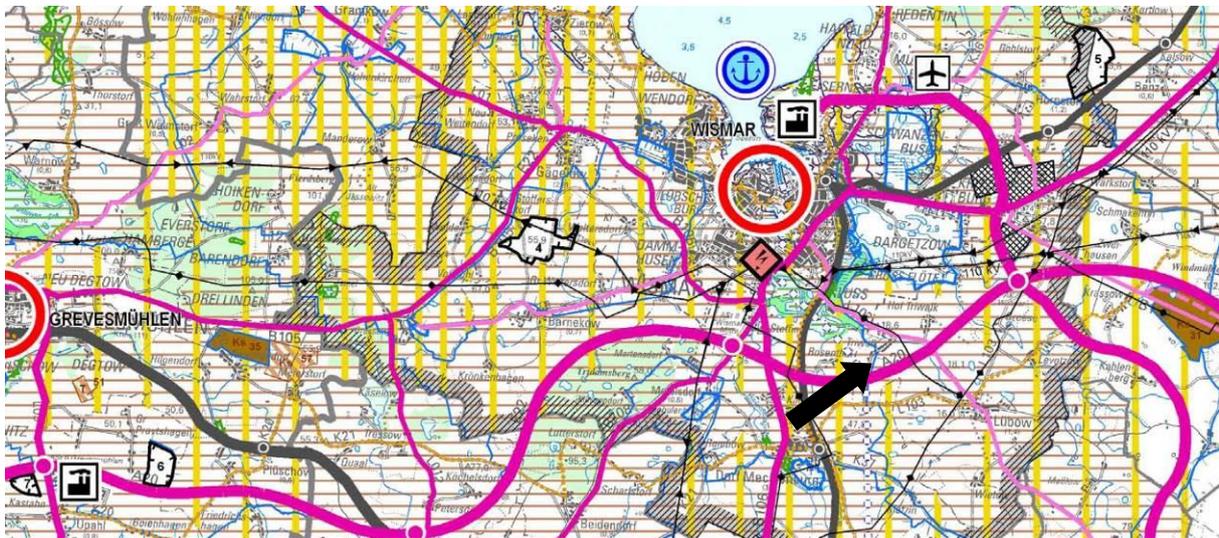


Abbildung 6: Gesamtkarte (Ausschnitt) des RREP Westmecklenburg 2011, Pfeil = Lage des geplanten Vorhabens.

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

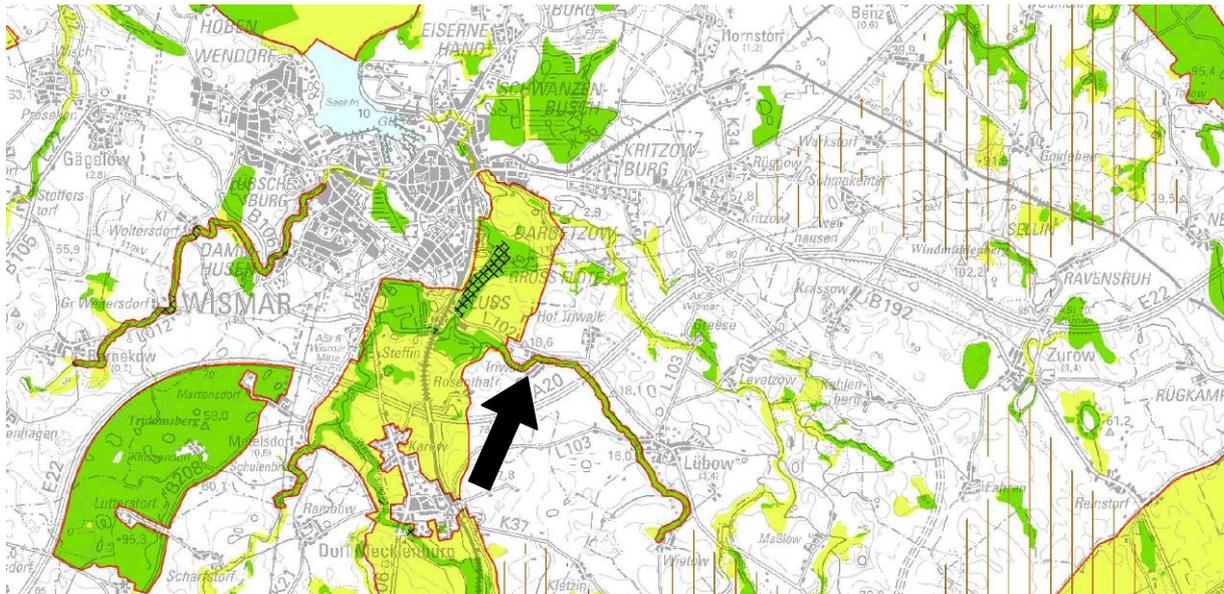


Abbildung 7: Vorhaben im Zusammenhang mit der Raumentwicklung, Quelle: Plankarte IV GRLP Westmecklenburg 2008.

Nördlich und westlich der Ortschaft Triwalk befinden sich Bereiche mit herausragender und besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen und den Biotopverbund, in Abbildung 7 grün und gelb dargestellt. Der Vorhabenbereich selbst ist jedoch schraffurlos.

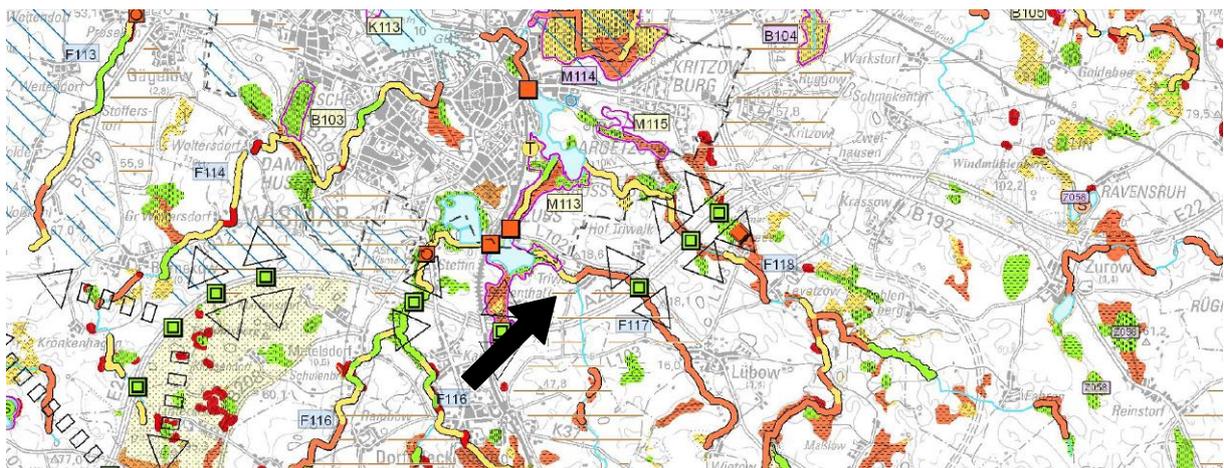


Abbildung 8: Vorhaben im Zusammenhang mit geplanten Maßnahmen, Quelle Plankarte III Maßnahmen GRLP Westmecklenburg 2008.

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 9: Luftbild, rot=Planfläche, Quelle: Geoportal-mv.de 2019, erstellt mit QGIS 3.4.8.

Im Zusammenhang mit der Umwandlung der Staudenflur 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.

Der Geltungsbereich hat insgesamt eine Größe von 3.242m<sup>2</sup>, die Fläche des Geltungsbereiches ohne festgesetzte Hecke und bereits versiegelte Zufahrt beträgt 2.915 m<sup>2</sup>, hiervon werden unter Zugrundlegung der o.g. Annahmen als Orientierungshilfe max. 1.166 m<sup>2</sup> für die zukünftige Bebauung beansprucht, hiervon fallen gem. Satzung max. 500 m<sup>2</sup> auf das festgesetzte Baufeld (20 m x 25 m).

Die in Anlage 3 der HZE MV 2018 aufgeführten Wertstufen Regenerationsfähigkeit und Gefährdung (in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands) fließen methodisch dabei grundsätzlich in die Ermittlung des Kompensationserfordernisses ein.

Der Eingriff erfolgt gem. Definition der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde in den Biotoptyp RHU (Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte). Der Biotoptyp besitzt nach Anlage 3 HZE MV 2018 in der Kategorie „Regenerationsfähigkeit“ die Wertstufe 2, in der Kategorie „Gefährdung“ die Wertstufe 1. Daraus resultiert eine Kompensationswertzahl von 3.

Die nachfolgende Tabelle gibt den Zusammenhang zwischen Wertstufe und durchschnittlichem Biotopwert wieder.

Wertstufe (nach Anlage 3)	Durchschnittlicher Biotopwert
0	1 – 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).

Tabelle 1: Zusammenhang zwischen Wertstufe nach HZE M-V 2018.

Da für den betroffenen Biotoptyp < 100 m zu vorhandenen Störquellen (Straße, Siedlung) besteht, wird ein Lagefaktor von 0,75 angesetzt. Die Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung ergibt sich aus folgender Formel:

Fläche [m <sup>2</sup> ] des betroffenen Biotoptyps	x	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps (Pkt. 2.1)	x	Lagefaktor (Pkt. 2.2)	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m <sup>2</sup> EFÄ]
---	---	--	---	-----------------------	---	--

Gemäß HZE sind nahezu alle Eingriffe neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen der abiotischen Schutzgüter, sodass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Das Eingriffsflächenäquivalent für Teil- und Vollversiegelung bzw. Überbauung wird über die multiplikative Verknüpfung der teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Flächen und dem Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung ermittelt:

Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m <sup>2</sup>	x	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m <sup>2</sup> EFÄ]
---	---	--	---	--

Aus den einzelnen Flächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der folgende multifunktionale Kompensationsbedarf:

#### Biotopbeseitigung / -veränderung

Ort des Eingriffs	Biotop- typ	Fläche in m <sup>2</sup>	Wert- stufe	Kompensations- wertzahl	40% Über- bauung	Lage- faktor	Eingriffsflächen- äquivalent in m <sup>2</sup>
Baugebiet	RHU	2915	2	3	1166	0,75	2624

#### Versiegelung

Ort des Eingriffs	Versiege- lungsfläche max.	Versiege- lungs- faktor	Eingriffsflächen- äquivalent in m <sup>2</sup>
Baugebiet	1166	0,5	583

Der multifunktionale Kompensationsbedarf für das Vorhaben beträgt somit  $2.624 \text{ m}^2 + 583 \text{ m}^2 = 3.207 \text{ m}^2 \text{ EFÄ}$ .

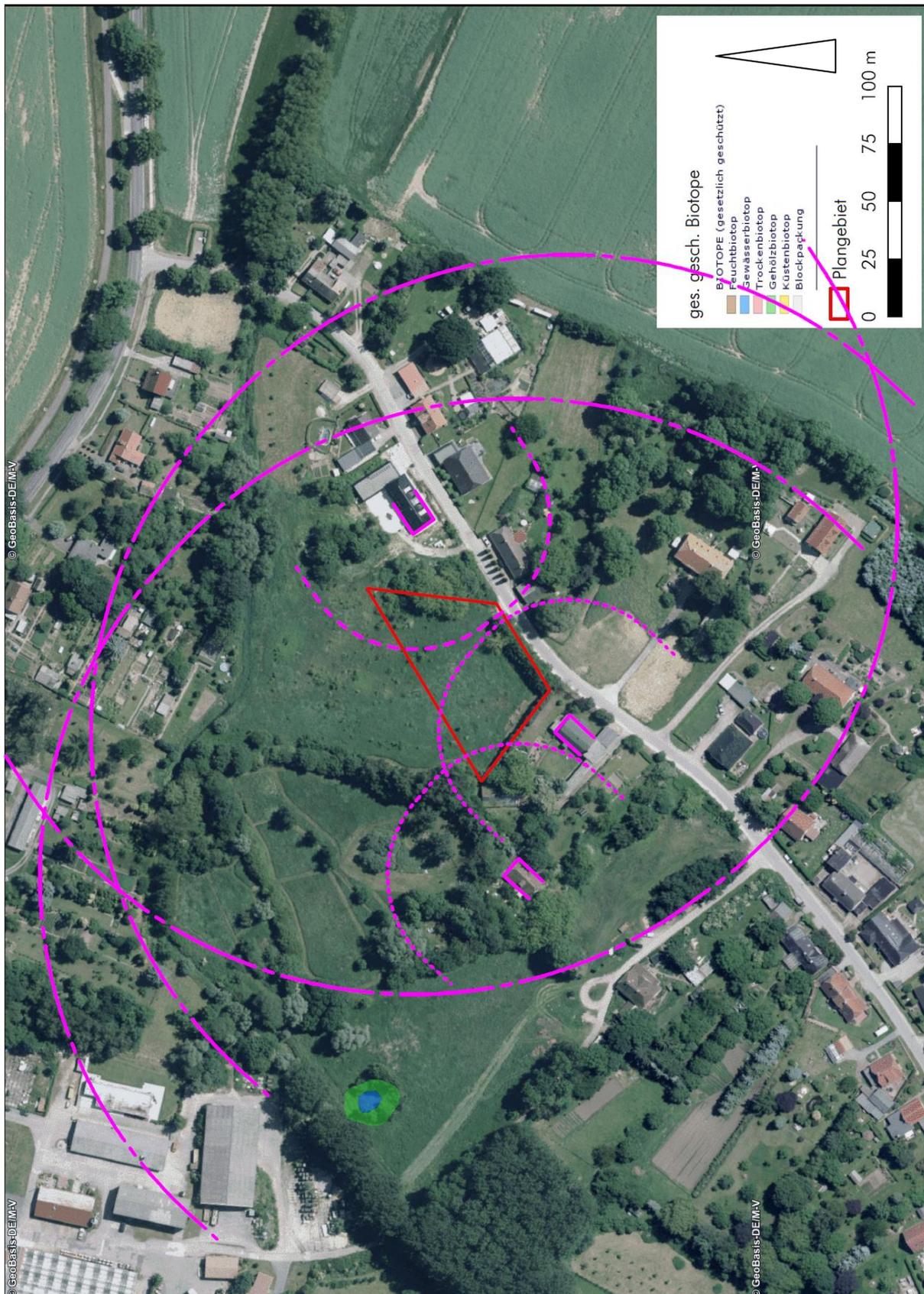


Abbildung 10: Wirkzonen I und II bestehender Nutzungen (violett) im Umfeld des Plangebietes (rote Umrandung) im Sinne von Anlage 5 HZE MV 2018.

Sog. mittelbare Beeinträchtigungen von Wertbiotopen bzw. gesetzlich geschützten Biotopen im Sinne von Kap. 2.4 HZE MV 2018, die vorhabenbedingt zu einem additiven Kompensationserfordernis führen könnten, bleiben infolge der von den umgebenden vorhandenen Störquellen (Wohnbebauung) bereits ausgehenden Wirkung unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.

## 5. Kompensationsmaßnahme

Mangels Kompensationsmöglichkeit vor Ort besteht die Notwendigkeit, eines der in der vom Eingriff betroffenen Landschaftszone I Ostseeküstenland vorhandenen Ökokonten mit einem Wert von 3.207 m<sup>2</sup> EFÄ zu belasten.

Vorgesehen ist diesbezüglich das Ökokonto NPA VP-001.