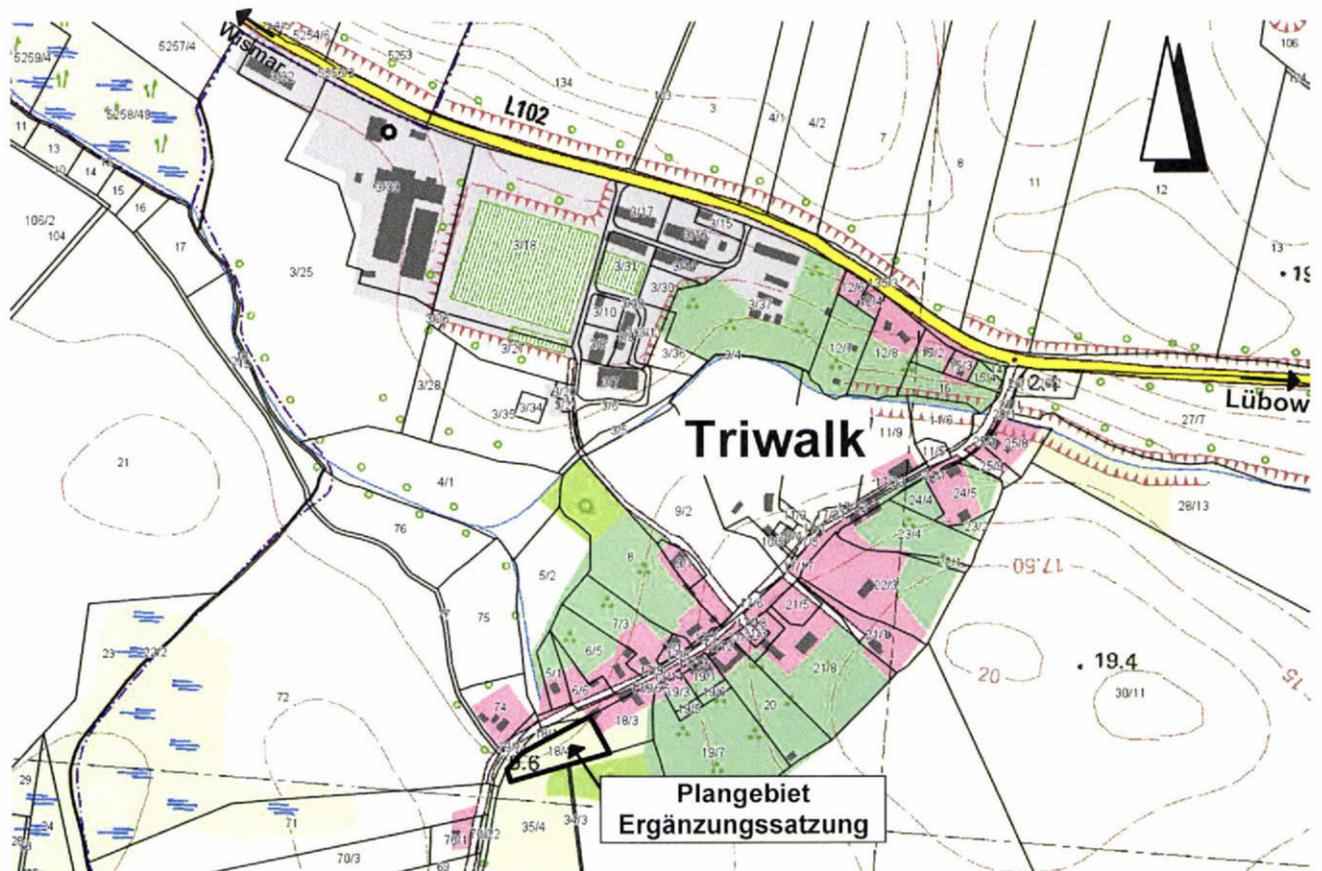


# Begründung

zur Ergänzungssatzung  
der Gemeinde Lübow

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



Übersichtsplan

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren
2. Geltungsbereich der Ergänzungssatzung
3. Zielstellung und Grundsätze der Planung
4. Erschließung
  - Wasserversorgung*
  - Abwasserentsorgung*
  - Niederschlagswasserbeseitigung*
  - Gewässerschutz*
  - Elektroenergieversorgung*
  - Telekommunikation*
5. Altlasten / Abfallentsorgung
6. Bau- und Bodendenkmale
7. Forstrechtliche Belange
8. Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Anlage  
*Umweltrelevanz und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz*

## 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 03. November 2017, BGBl. I S. 3634 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 Ergänzungssatzung

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 Planung

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.

Da die Anordnung der künftigen Bebauung unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, wie Waldabstand, geschützte Bäume und Straßenführung, nicht eindeutig bestimmbar ist, werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

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.

#### 4. Erschließung

##### Wasserversorgung

Über die beiden Flurstücke verläuft eine Trinkwasserversorgungsleitung (d. 110PE), welche nicht überbaut bzw. mit tiefwurzelnden Bäumen oder Büschen bepflanzt werden darf.

Zu der Trasse ist ein seitlicher Mindestabstand von  $\geq 2,50$  m zu Gebäuden oder Hochbauten (z.B. Carport) einzuhalten.

An diese Versorgungsleitung besteht Anschlussmöglichkeit für die geplante Bebauung, der Anschluss an die vorhandene Wasserversorgungsleitung ist von den Bauherren beim Zweckverband zu beantragen.

Aufgrund der äußerst beengten Platzverhältnisse zur Errichtung der geplanten Eigenheime ist eine Verlegung der vorhandenen Trinkwasserleitung aus dem Baufeld geplant. Die Betroffenheit der beiden Grundstücke ist durch die Lageungenaugigkeit derzeit nicht abschließend zu beurteilen. Die Umverlegung ist mit dem Zweckverband Wismar abzustimmen.

##### Schmutzwasserentsorgung

Der Anschluss der geplanten Wohnhäuser erfolgt über eine Druckentwässerung (Abwasserdruckleitung und privates Hausabwasserpumpwerk). Eine betriebsfertige Abwasserdruckleitung (d 63 PE80) befindet sich im Straßenbereich. Die Anschlüsse an die vorhandene Leitung sind von den Bauherren beim Zweckverband zu beantragen.

##### Niederschlagswasserbeseitigung

Unbelastetes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist dezentral auf den Grundstücken zu versickern bzw. als Brauchwasser zu nutzen.

Eine zentrale Regenwasserableitung ist nicht vorhanden oder geplant.

Aufgrund der Bestandsnutzung und der großzügigen Grundstücksgrößen kann von der Möglichkeit einer örtlichen Versickerung bzw. Ableitung ausgegangen werden. Der Nachweis ist durch die Bauherren im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen.

Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG sollte unbelastetes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt für Niederschlagswasser, wenn dieses verwertet oder versickert wird, oder im Rahmen des Gemeingebrauchs in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet wird.

Ungefasstes und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, ist kein Gewässernutzungsstatbestand und damit nicht erlaubnispflichtig. Zu beachten sind aber auch in diesen Fällen, die topographischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses. Für die Ableitung des unbelasteten Niederschlagswassers über eine Versickerungsanlage (Rigole, Schacht usw.) in das Grundwasser ist ein Antrag auf Erteilung der Wasserrechtlichen Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu stellen. Die Sickerleistung ist mit einem Gutachten nachzuweisen. Die Verwertung und die großflächige Versickerung sind erlaubnisfrei. Weiterhin ist die Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser aus Einzelanlagen in ein Gewässer entsprechend § 21 Abs. 2 Pkt. 3 Gemeindegebrauch und ebenfalls erlaubnisfrei.

#### Gewässerschutz :

Das Vorhaben befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Wismar Friedrichshof. Die geplante Wohnbebauung widerspricht nicht dem Schutzziel.

Auf die Einhaltung der Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Verordnung des WSG Wismar Friedrichshof wird hingewiesen. Verboten sind die unterirdische Lagerung von wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufe C, D nach der AwSV und die Errichtung von Erdwärmesonden.

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Der Umgang mit LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) oder HBV-Anlagen (Herstellen, Behandeln und Verwenden von wassergefährdenden Stoffen) hat auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren für Wärmepumpen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG sechs Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Der Wasser- und Bodenverband hat dem Vorhaben seine Zustimmung erteilt. Anlagen des Verbandes sind nicht betroffen.

Südwestlich des Flurstückes Nr. 18/6, in einem Abstand von ca. 10 m befindet sich das verrohrte Gewässer Nr. 11:0:4/1/2. Die Verrohrung hat einen Durchmesser von DN 800 und liegt ca. 4,0 m tief.

#### Elektroenergieversorgung

Für einen eventuell weiteren Anschluss an das Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen der e.dis erforderlich. Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung ist rechtzeitig ein Antrag mit folgenden Informationen an den Versorgungsträger:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500;
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, ist darauf zu achten, die Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich elektrischer Anlagen ist eine entsprechende Abstimmung mit dem Versorgungsträger erforderlich.

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel

dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindestingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

#### Telekommunikation

In den Randzonen des Planbereiches befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Die Anlagen befinden sich im öffentlichen Straßenraum der Dorfstraße. Eine Lageeinweisung durch die Telekom ist durch die Bauherren vor Baubeginn zu organisieren.

#### 5. Altlasten/Abfallentsorgung

Altlasten sind dem Planungsträger nicht bekannt. Anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen. (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.) Die Grundstücke sind gemäß der jeweils geltenden Abfallsatzung des Landkreises NWM an die öffentliche Abfallbeseitigung anzuschließen. Die Anmeldung ist an den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises NWM, Wismarsche Straße 155, 23936 Grevesmühlen, Tel. Nr. 03881/784 311 zu richten. Die Müllbehälter sind am Entsorgungstag zur Abholung an der öffentlichen Straße bereitzustellen.

#### 6. Bau- und Bodendenkmale

Es sind keine Bau- und/ oder Bodendenkmale auf den Flurstücken 18/5 und 18/6 der Flur 2 in der Gemarkung Triwalk nach heutigem Erkenntnisstand betroffen. Ein entsprechender Hinweis auf § 11 –Fund von Denkmalen- des DSchG M-V ist Bestandteil auf dem Plan.

#### 7. Forstrechtliche Belange

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 mit baulichen Anlagen, auch genehmigungsfreien, freizuhaltende Waldabstand gemäß § 20 LWaldG MV wurde in der Planzeichnung gekennzeichnet und ein entsprechender textlicher Hinweis auf die Planunterlage genommen.

#### 8. Eingriffs-Ausgleichsbilanz

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.

Gebilligt durch Beschluss der GV am: 05.12.2017  
Ausgefertigt am: 12.12.17



Der Bürgermeister

## 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: 16.10.2017

## 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.

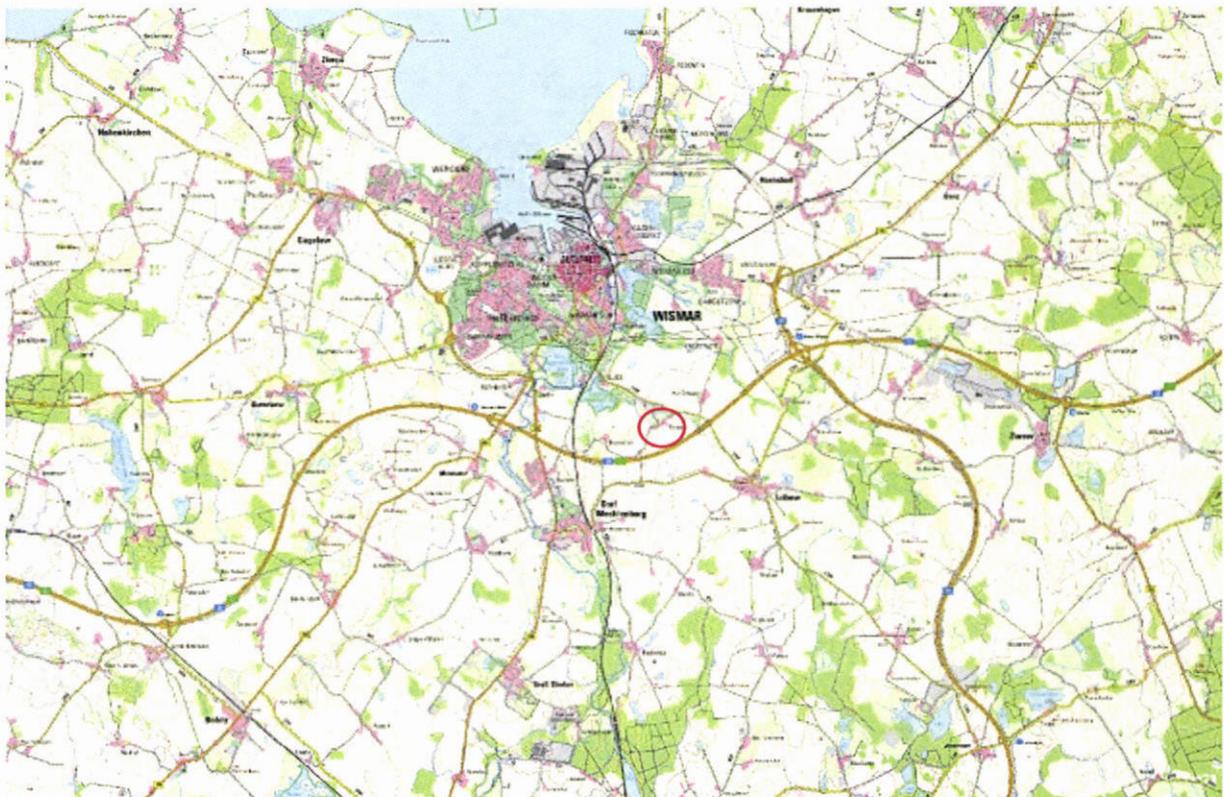


Abbildung 1: Übersicht über die Lage der Vorhabenfläche (rot). Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2017.

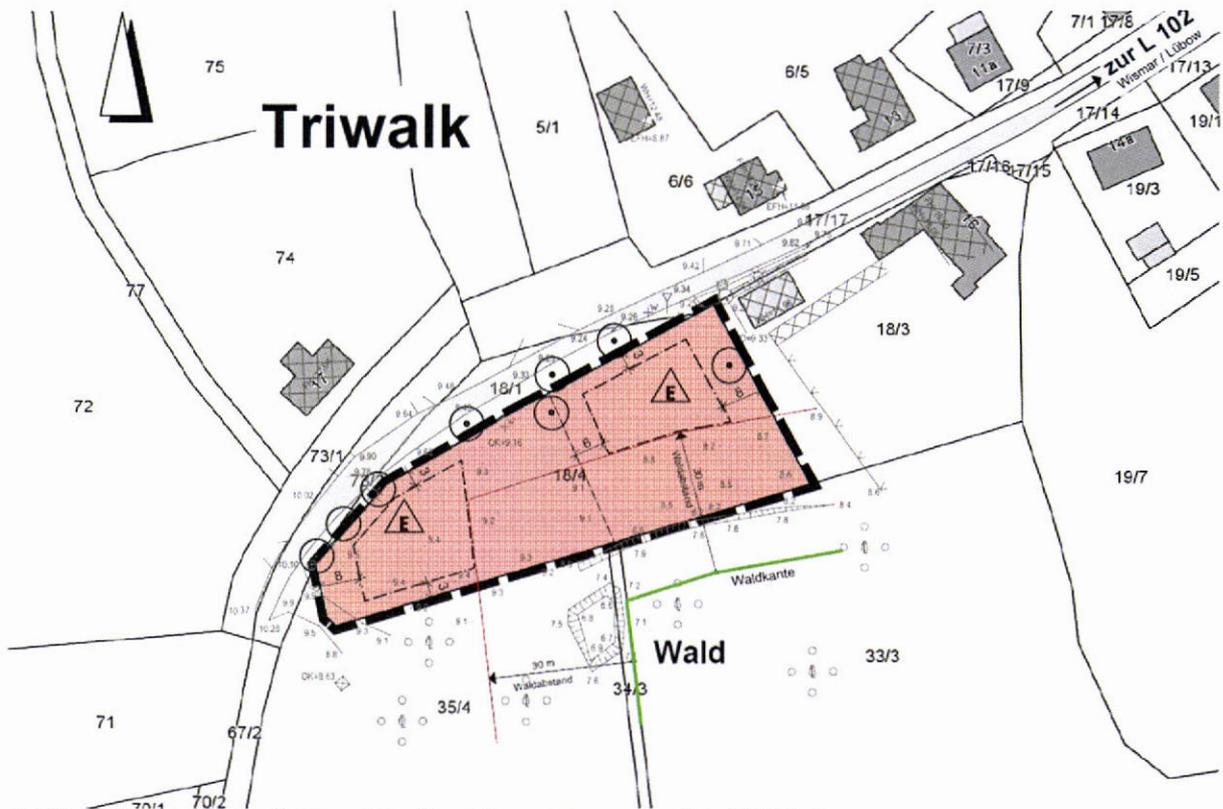


Abbildung 2: Satzung der Ortslage Triwalk mit Kennzeichnung des Flst. 18/4 (rot).

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 Feuchtbiotope 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 Hybridpappelwäldchens (Abbildung 3 gelbe Ellipse).

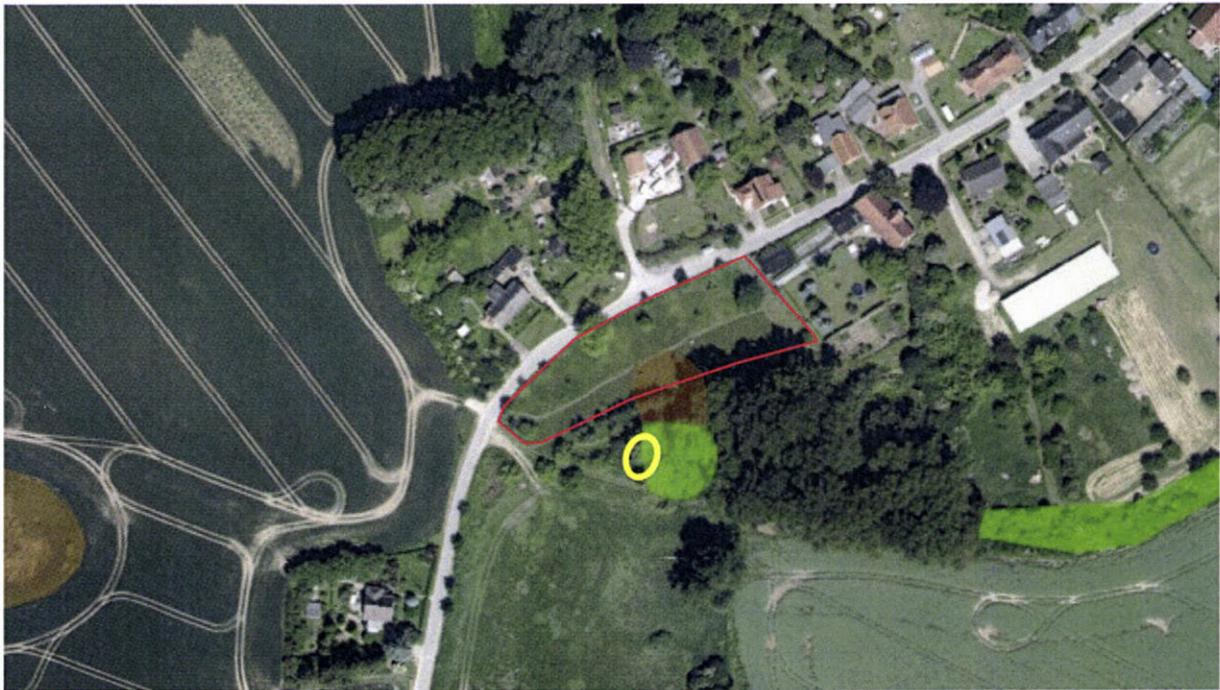


Abbildung 3: Vorhaben im Zusammenhang mit gesetzlich geschützten Biotopen (grün=Gehölzbiotop; braun=Feuchtbiotop) gem. Biotopkataster M-V. Die tatsächliche Lage und Größe des Kleingewässers wird durch die gelbe Ellipse angezeigt. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2017.

### 3. Übergeordnete Planung und Informationen

Entwurf Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011

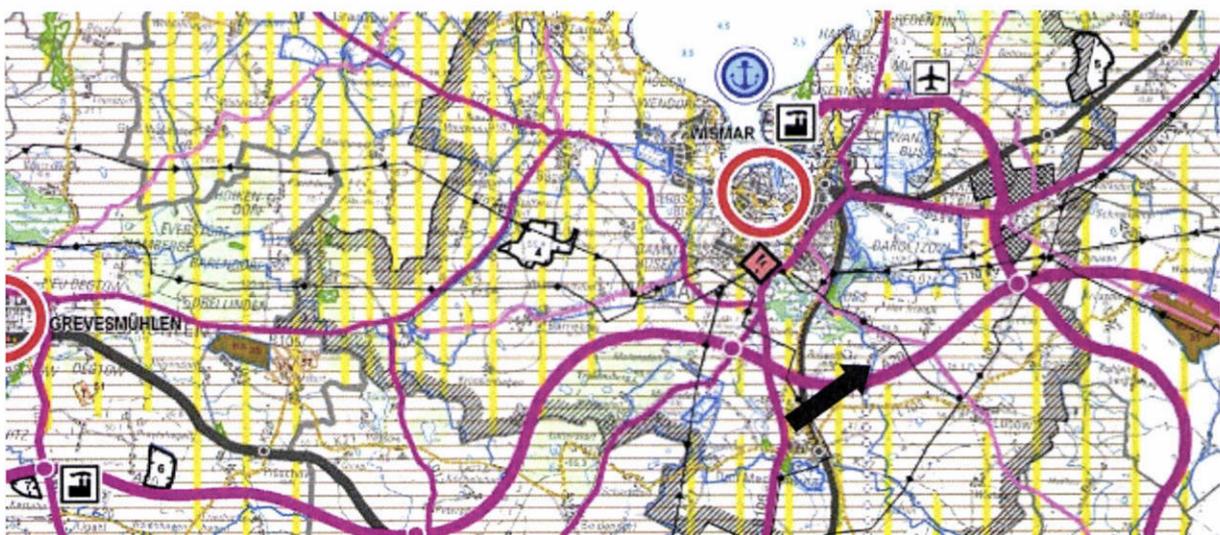


Abbildung 4: Gesamtkarte (Ausschnitt) des RREP Westmecklenburg 2011, Pfeil = Lage des geplanten Vorhabens.

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

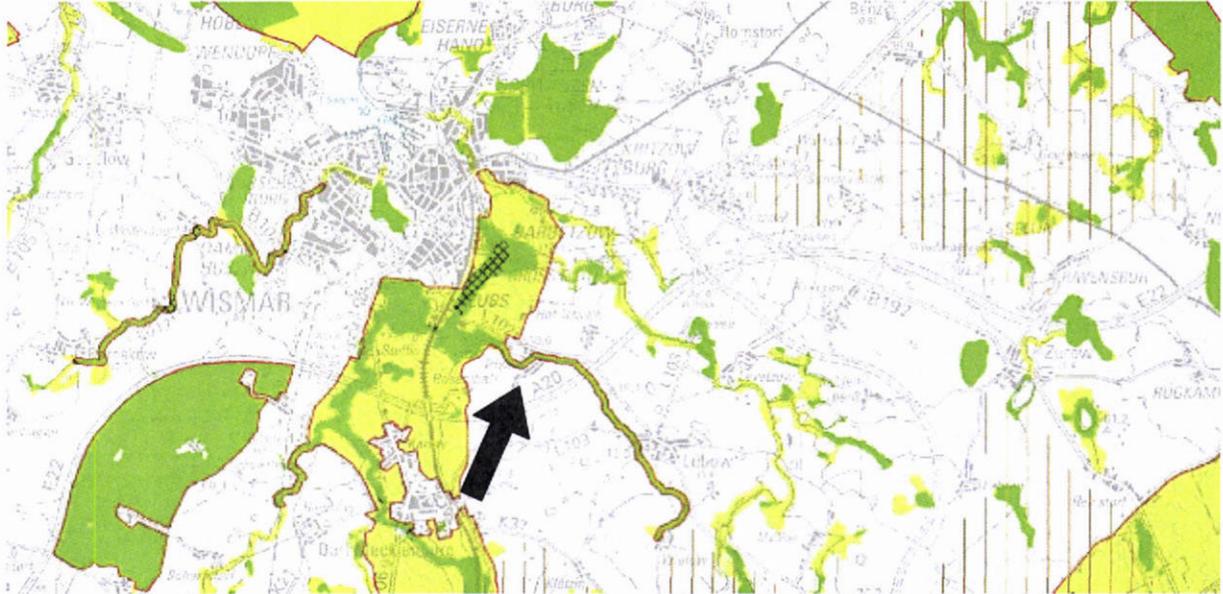


Abbildung 5: Vorhaben im Zusammenhang mit der Raumentwicklung, Quelle: Plankarte IV GRLP Westmecklenburg 2008.

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.

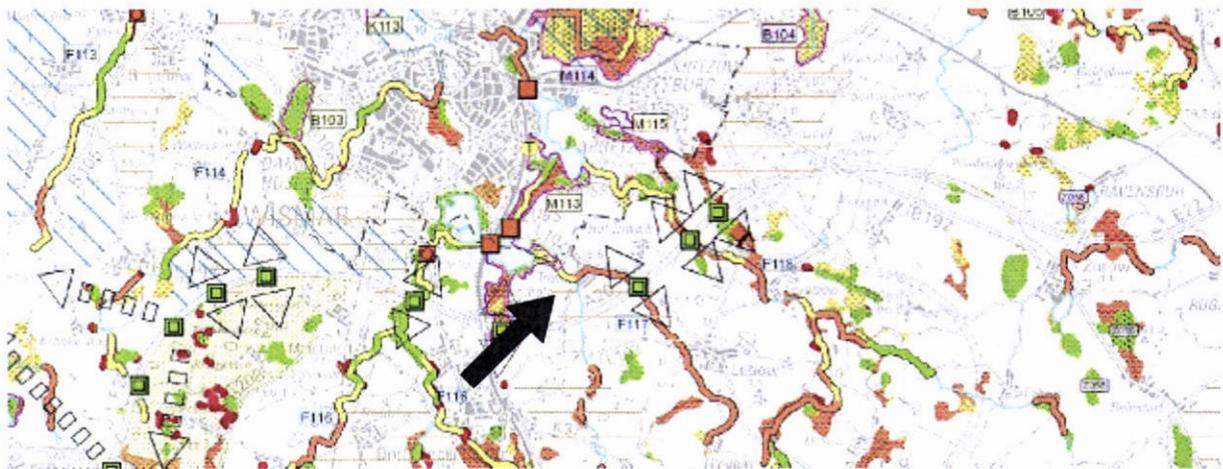


Abbildung 6: Vorhaben im Zusammenhang mit geplanten Maßnahmen, Quelle Plankarte III Maßnahmen GRLP Westmecklenburg 2008.

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 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 Ausgangsbiototyps 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  Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2).
2	2 - 3,5 fach	
3	4 - 7,5 fach	
4	≥ 8 fach	

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.

*Hinweis: Auf die Ermittlung mittelbarer Beeinträchtigungen umgebender Wertbiotope (Wertstufe  $\geq 2$ ) wird verzichtet, da der südlich angrenzende Hybridpappelbestand gem. Anlage 9 HZE M-V eine Wertigkeit von 1 aufweist und westlich bis südwestlich neben Acker insbesondere auch Vorbelastungen in Form einer Ortsverbindungsstraße und einem Wohngehöft existieren (vgl. Abb. 7). Das im Pappelwäldchen befindliche Soll unterliegt indes jetzt schon infolge der Ziergartennutzung auf dem Satzungsgrundstück anthropogener Einflüsse, die infolge der geplanten Bebauung und (dann fortgesetzter) Hausgartennutzung nicht über den Status Quo hinausgehen. Derzeit wird das Soll nach Norden hin durch die dichte Fichtenreihe abgeschirmt, nach Umsetzung der Kompensationsmaßnahme durch eine dreireihige Heckenpflanzung mit heimischen Laubgehölzen. Die Planung hat indes keinen Einfluss auf die bestehende Vorbelastung am Südrand des Pappelwaldes / Solls durch den hier bestehenden Feldweg, der nachweislich Naherholungszwecken (Spaziergänger mit Hund) dient. Insofern ist nicht davon auszugehen, dass die zukünftigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches zu erheblichen (mittelbaren) Beeinträchtigungen von angrenzenden Biotopen der Wertstufe  $\geq 2$  (hier: ausschließlich das Soll im Pappelwäldchen) führen werden.*

## 5. Kompensationsmaßnahme

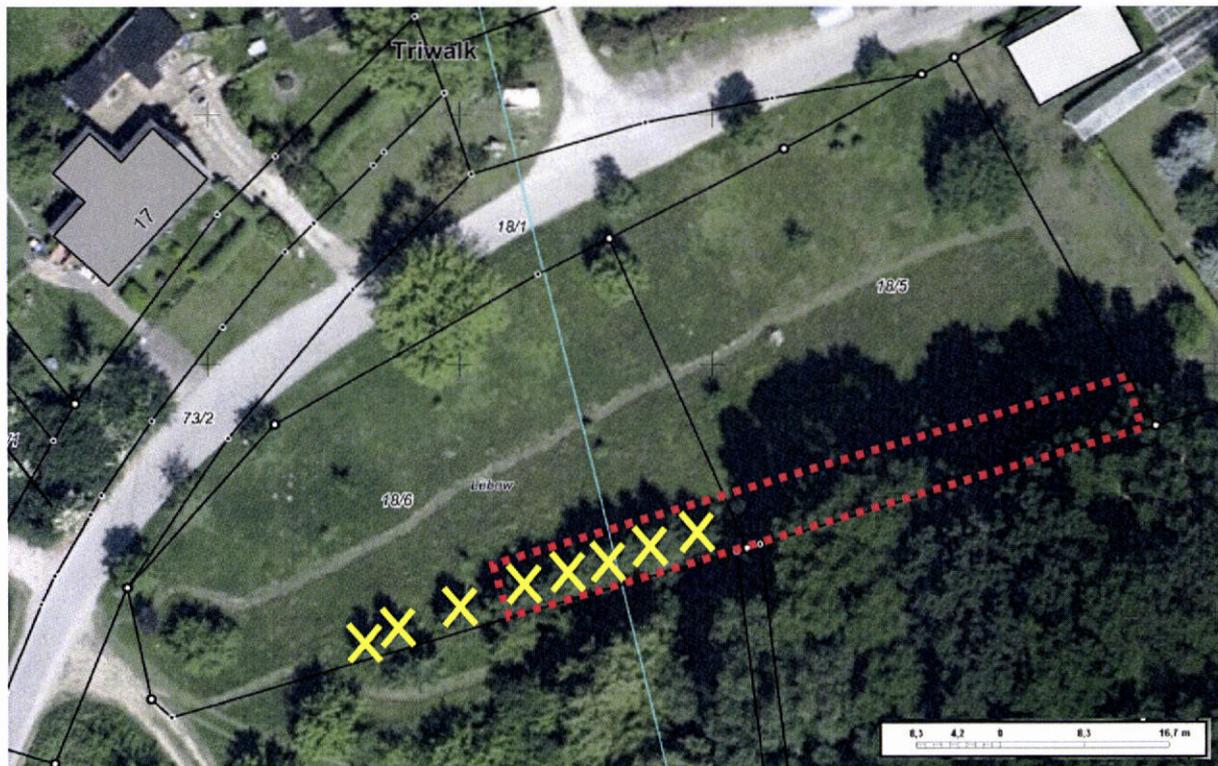


Abbildung 9: X = zu entfernende Fichten, rote Umrandung = Pflanzfläche dreireihige Hecke, B = 8 m, L = 60 m). Kartengrundlage: www.gaia-mv.de 2017.

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 Pflanzung einer dreireihigen Hecke (Breite = 8 m, Länge = 60 m) aus einheimischen Straucharten zu ersetzen, die sich dann auch entlang des Südrandes von Flurstück 18/6 fortsetzt.

Folgende Gehölzarten, –qualitäten und –anteile sind zu verwenden:

Sträucher, Qualität 60/100, 2x verpflanzt, Wurzelware

- Schlehe (*Prunus spinosa*) 20 %
- Ein-/Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus spec.*) 10 %
- Strauchhasel (*Corylus avellana*) 15 %
- Hundsrose (*Rosa canina*) 10 %
- Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*) 15 %
- Blut-Hartriegel (*Cornus sanguineum*) 10 %
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*) 15 %
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) 5 %

Die Sträucher sind innerhalb einer Pflanzung homogen zu mischen, wenngleich bei Schlehe und Strauchhasel auch Gruppen von bis zu 4, bei den übrigen Straucharten von bis zu 2 Pflanzen möglich sind. Schlehe und Hundsrose sind bevorzugt in der Südhälfte jeder Pflanzung zu verwenden.

Die aufgeführten Pflanzqualitäten entsprechen den qualitativen Mindestanforderungen gem. Anlage 9, HZE M-V. Pflanz- und Reihenabstand betragen gleichermaßen 1,5 m, um ein gleichmäßig gutes Anwachsen aller Gehölze gewährleisten zu können (Konkurrenzstarke Gehölze unterdrücken bei geringeren Pflanzabständen insbesondere an extremeren Standorten mitunter sehr erfolgreich den Aufwuchs der Nachbarpflanzen). Die ökologische Wertigkeit der Maßnahme wird hierdurch nicht beeinträchtigt, sondern durch das hierdurch begünstigte Anwachsen in den ersten Jahren gefördert.

Die Pflanzflächen sind mit bodenverbessernden Maßnahmen (z.B. Einarbeitung Kompost) vorzubereiten. Im Rahmen der 3-jährigen Gewährleistungspflege sind etwaige Pflanzausfälle in gleicher Anzahl, Qualität und Art zu ersetzen, je nach Witterungsverlauf 4 – 6 Gießgänge pro Jahr mit minimal 20 l Wasser pro Pflanze und Gießgang einzukalkulieren.

Laut Anlage 11 HZE M-V, Punkt I.-4. ist für eine mehrreihige Hecke die Wertstufe 2 anzusetzen. Die Hecke wird mittelfristig zur Ausbildung eines Waldsaums führen. Die Maßnahme greift den Hinweisen des Forstamtes Grevesmühlen auf, durch Ersatz der Fichtenreihe durch Anlage heimischer Sträucher den Aufwuchs von Waldbäumen innerhalb des 30 m Abstandes, d.h. eine Verkürzung des hier maßgeblichen Waldabstandes zu den Baufeldern zu vermeiden. Gleichzeitig führt die Maßnahme zur Gestaltung eines naturnahen Übergang zwischen Wald und Hausgarten.

Die dreireihige Pflanzung beansprucht einschl. wuchsbedingter seitlicher Ausdehnung der Gehölze eine Breite von 8 m. Mit einer Länge von 60 m ergibt sich eine Pflanzfläche von 480 m<sup>2</sup>. Mit einer Kompensationswertzahl von 2,0 ergibt sich in Anlehnung an die HZE M-V für die **Anlage der Hecke ein Gesamtkompensationswert von**

**480 m<sup>2</sup> x KWZ 2,0 x LF 1,0 = 960 m<sup>2</sup> FÄQ.**

Der Eingriff (920 m<sup>2</sup> FÄQ) kann somit auf dem Grundstück mittels Ersatz der vorhandenen Fichtegehölze durch die Pflanzung einer waldrandnahen Hecke ausgeglichen werden.

## Stellenausschreibung

Im Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen ist die Stelle

### eines Sachbearbeiters für Informations- und Kommunikationstechnik

zum 01.02.2018 zu besetzen (m/w).

Die Eingruppierung erfolgt nach dem TVöD-VKA EGO Teil A Abschnitt II. Sie erhalten die EG 9b.

Wir bieten neben einer 40-Stunden-Woche mit Gleitzeitregelung 30 Tage Urlaub im Jahr sowie eine Zusatzversorgungsrente.

#### Das Aufgabengebiet umfasst:

- Koordination aller EDV-Programme im Amt und Unterstützung der Schulen im Amtsbereich bei der Herstellung der Leistungsfähigkeit der EDV-Programme
- Vorbereitungen der erforderlichen Ausschreibungen nach VOL im Bereich der EDV
- Optimierung der einzelnen Anwenderprogramme (u. a. Finanzsoftware der Firma H&H Berlin, ALLRIS-Ratsinformationssystem, CC Dokumentenmanagementsystem)
- Datenschutzbeauftragter
- Betreuung von Schulnetzwerken und Unterstützung bei der Einführung des multimedialen Schulsystems

#### Anforderungen:

- einschlägige abgeschlossene Berufsausbildung (z. B. Fachinformatiker der Fachrichtung Anwendungsentwicklung oder Systemintegration, Technische Systeminformatiker, IT-System-Kaufleute oder IT-Systemelektroniker)
- gutes Kommunikationsvermögen und Teamfähigkeit
- Führerschein Klasse B

Bitte senden Sie Ihre vollständigen Bewerbungsunterlagen (Lebenslauf mit lückenloser Darstellung des beruflichen Werdeganges, Zeugnisse etc.) bis spätestens

**14.01.2018**

an das

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen  
– Zentrale Dienste –  
Frau Hein  
Am Wehberg 17  
23972 Dorf Mecklenburg

oder per E-Mail an: [i.hein@amt-dm-bk.de](mailto:i.hein@amt-dm-bk.de)  
Entstehende Bewerbungs- und Fahrkosten werden vom Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen nicht übernommen.

Lüdtko, Amtsvorsteher

## Bekanntmachungen des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen

### für die Gemeinde Lübow

**Betreff:** Ergänzungssatzung „OT Triwalk – Flurstücke Nr. 18/5 und 18/6“

**Hier:** Bekanntmachung der Satzung nach § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 in der am Tag des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

**Plangebiet:** Das Plangebiet umfasst die Fläche der Flurstücke Nr. 18/5 und 18/6 in südwestlicher Ortsrandlage von Triwalk. Das Plangebiet ist wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Dorfstraße
- im Osten durch den Hausgarten eines Wohngrundstückes
- im Süden durch eine kleine Waldfläche
- im Westen durch freie Ackerflächen

Das Plangebiet ist im Übersichtsplan gekennzeichnet.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lübow hat in ihrer Sitzung am 5. Dezember 2017 gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Ergänzungssatzung „OT Triwalk – Flurstücke-Nr. 18/5 und 18/6“, bestehend aus Planzeichnung mit Zeichenerklärung und den inhaltlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, als Satzung beschlossen.

**Der Beschluss über die Ergänzungssatzung „OT Triwalk – Flurstücke Nr. 18/5 und 18/6“ wird hiermit bekanntgemacht.**

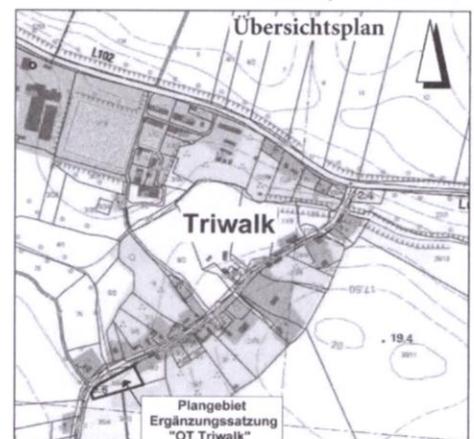
**Die Satzung tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.**

Jedermann kann die Satzung und die Begründung dazu ab dem Tag der Bekanntmachung im Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen/Bauamt, Am Wehberg 17 in 23972 Dorf Mecklenburg während der Dienststunden einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen. Die in Kraft getretene Satzung ist zusätzlich auf den Internetseiten des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen unter [www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de](http://www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de) einsehbar.

Eine beachtliche Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB und in § 5 Abs. 5 der

Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Juli 2011 bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, die unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der Satzung sowie nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs sind unbeachtlich, wenn sie nicht gemäß § 215 Abs. 1 BauGB innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diese Satzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen. Dorf Mecklenburg, den 20.12.2017

Lüdtko, Amtsvorsteher



## Bekanntmachung

### Jahresabschluss der Gemeinde Dorf Mecklenburg für das Haushaltsjahr 2016

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dorf Mecklenburg hat auf ihrer Sitzung am 05.12.2017 den Jahresabschluss 2016 festgestellt.

(Beschluss-Nr.: VO/GV01/2017-1324)

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dorf Mecklenburg hat auf ihrer Sitzung am 05.12.2017 die Entlastung des Bürgermeisters für das Haushaltsjahr 2016 erteilt.

(Beschluss-Nr.: VO/GV01/2017-1328)

Entsprechend § 60 Abs. 6 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung vom 13. 07.2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 777) erfolgt hiermit die öffentliche Bekanntmachung des Jahresabschlusses 2016.

Der Jahresabschluss mit den Anlagen liegt zur Einsichtnahme vom 21.12.2017 bis zum 05.01.2018 während der Öffnungszeiten in der Amtsverwaltung, Am Wehberg 17 in 23972 Dorf Mecklenburg, Zimmer 110, öffentlich aus.

Dorf Mecklenburg, den 06.12.2017

Tribukeit, Bürgermeister

## Bekanntmachung

### Jahresabschluss der Gemeinde Ventschow für das Haushaltsjahr 2016

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ventschow hat auf ihrer Sitzung am 04.12.2017 den Jahresabschluss 2016 festgestellt.

(Beschluss-Nr.: VO/GV11/2017-0521)

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ventschow hat auf ihrer Sitzung am 04.12.2017 die Entlastung des Bürgermeisters für das Haushaltsjahr 2016 erteilt.

(Beschluss-Nr.: VO/GV11/2017-0522)

Entsprechend § 60 Abs. 6 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 777) erfolgt hiermit die öffentliche Bekanntmachung des Jahresabschlusses 2016.

Der Jahresabschluss mit seinen Anlagen liegt zur Einsichtnahme vom 21.12.2017 bis zum 05.01.2018 während der Öffnungszeiten in der Amtsverwaltung, Am Wehberg 17 in 23972 Dorf Mecklenburg, Zimmer 110, öffentlich aus.

Ventschow, den 05.12.2017

Voß, Bürgermeister