

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.

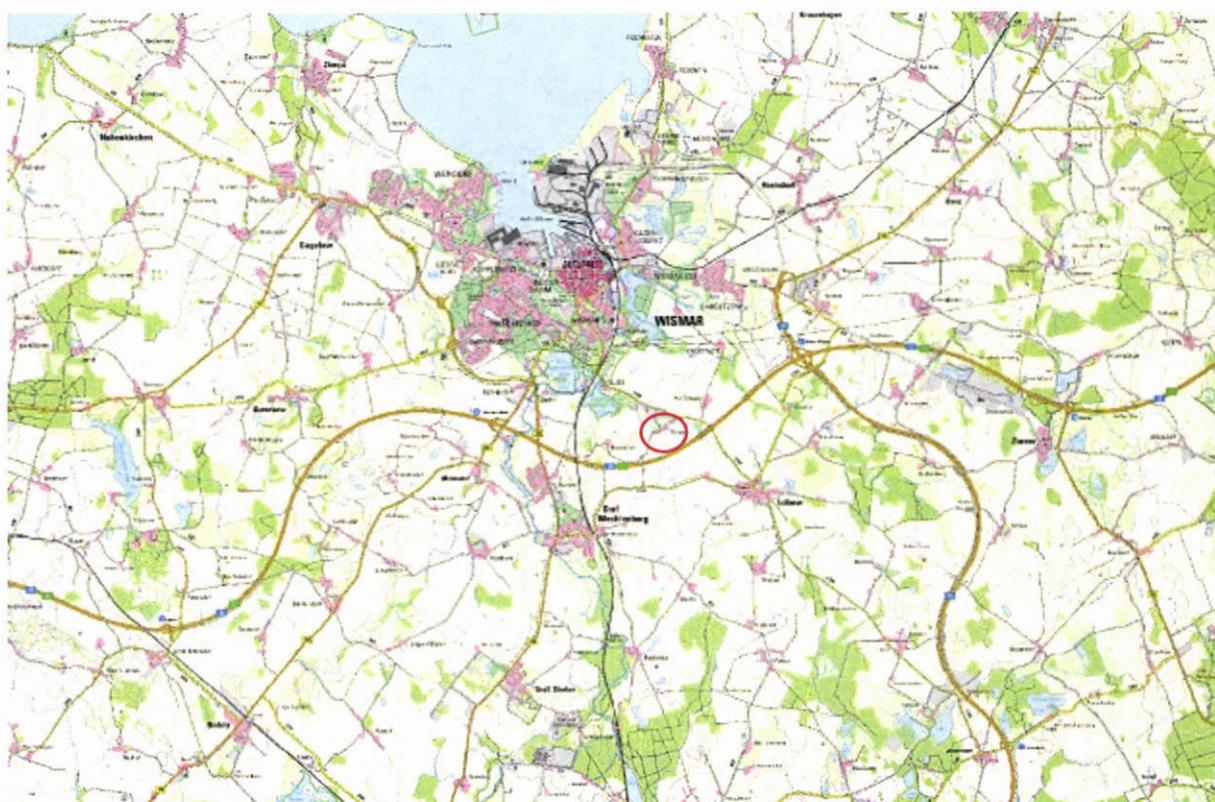


Abbildung 1: Übersicht über die Lage der Vorhabenfläche (rot). Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2017.

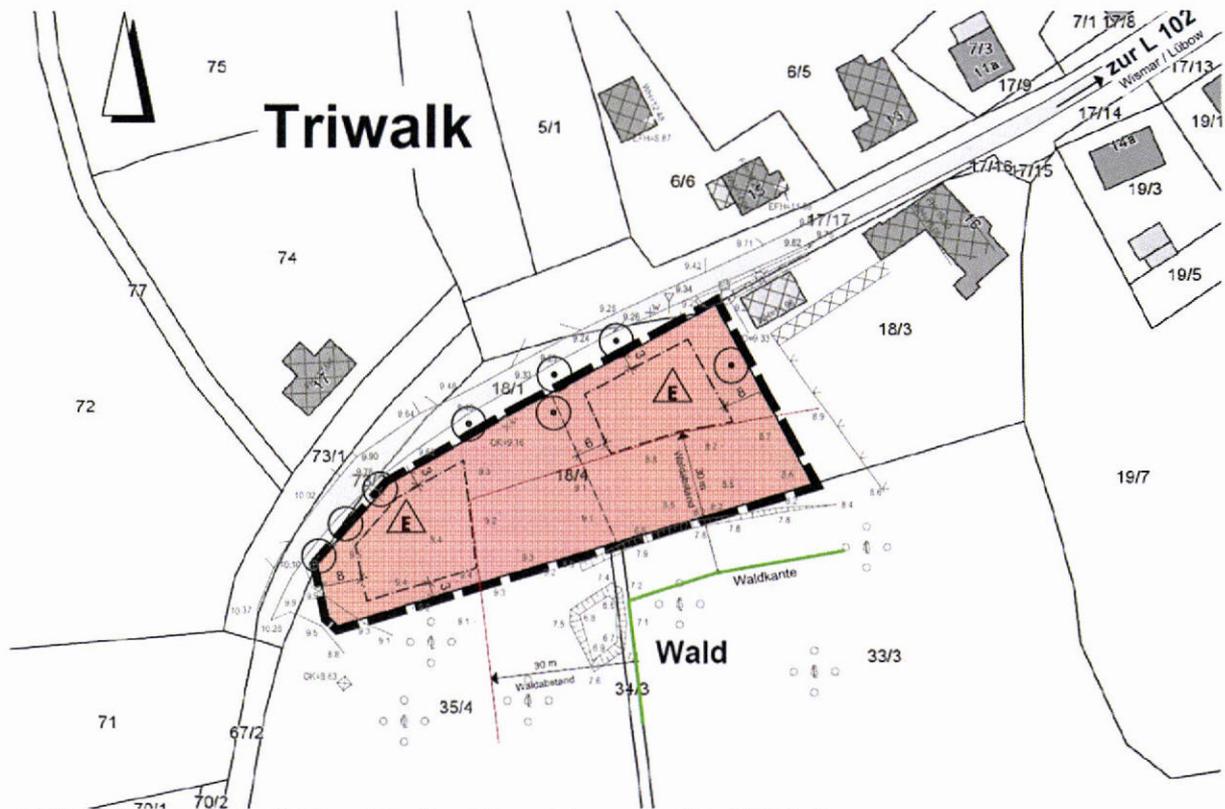


Abbildung 2: Satzung der Ortslage Triwalk mit Kennzeichnung des Flst. 18/4 (rot).

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 3.066m², hiervon werden unter Zugrundlegung der o.g. GRZ als Orientierungshilfe max. 1.266,40m² 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 erhalten¹. 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.

¹ 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 Hybridpappelwäldchens (Abbildung 3 gelbe Ellipse).

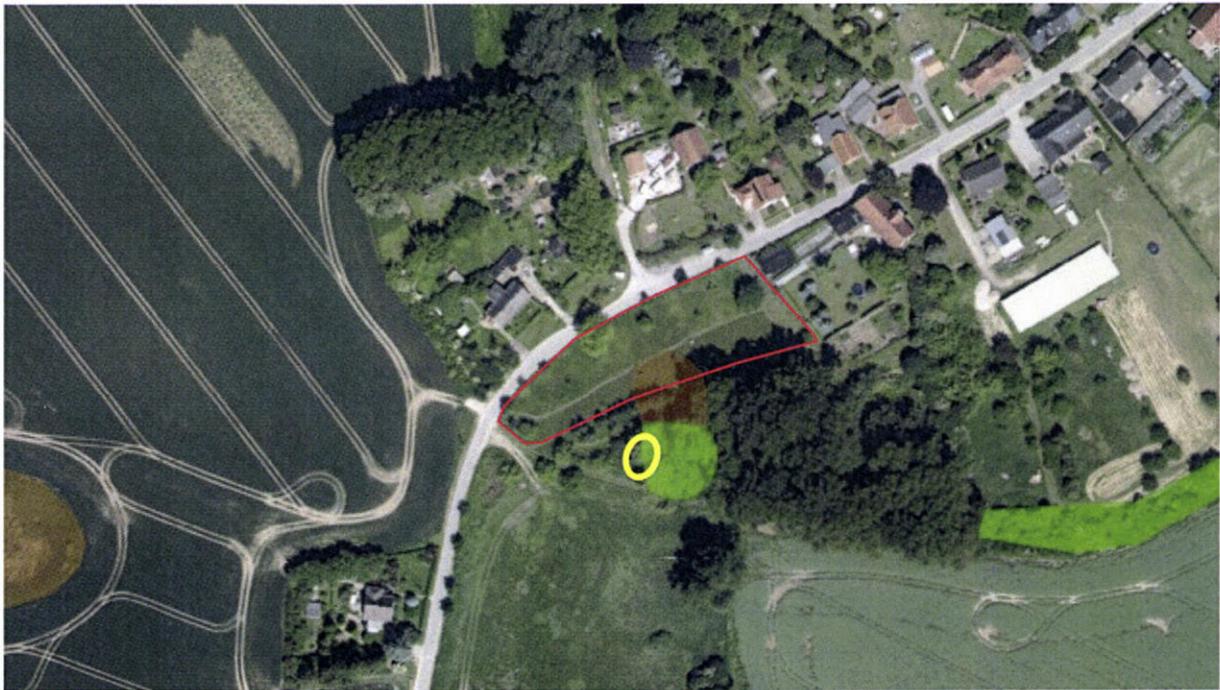


Abbildung 3: Vorhaben im Zusammenhang mit gesetzlich geschützten Biotopen (grün=Gehölzbiotop; braun=Feuchtbiotop) gem. Biotopkataster M-V. Die tatsächliche Lage und Größe des Kleingewässers wird durch die gelbe Ellipse angezeigt. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2017.

3. Übergeordnete Planung und Informationen

Entwurf Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011

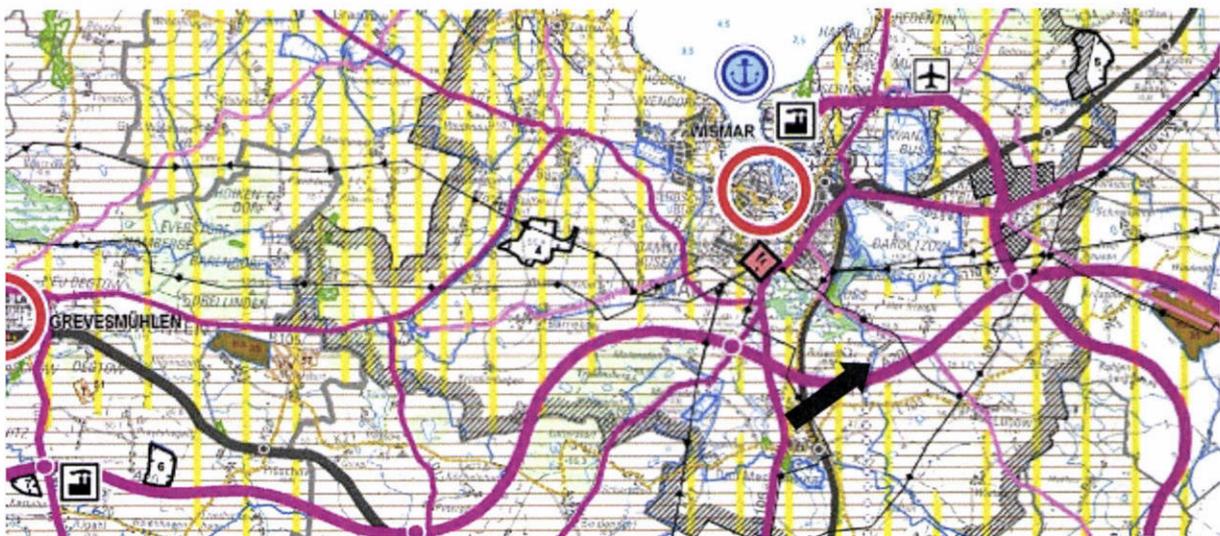


Abbildung 4: Gesamtkarte (Ausschnitt) des RREP Westmecklenburg 2011, Pfeil = Lage des geplanten Vorhabens.

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

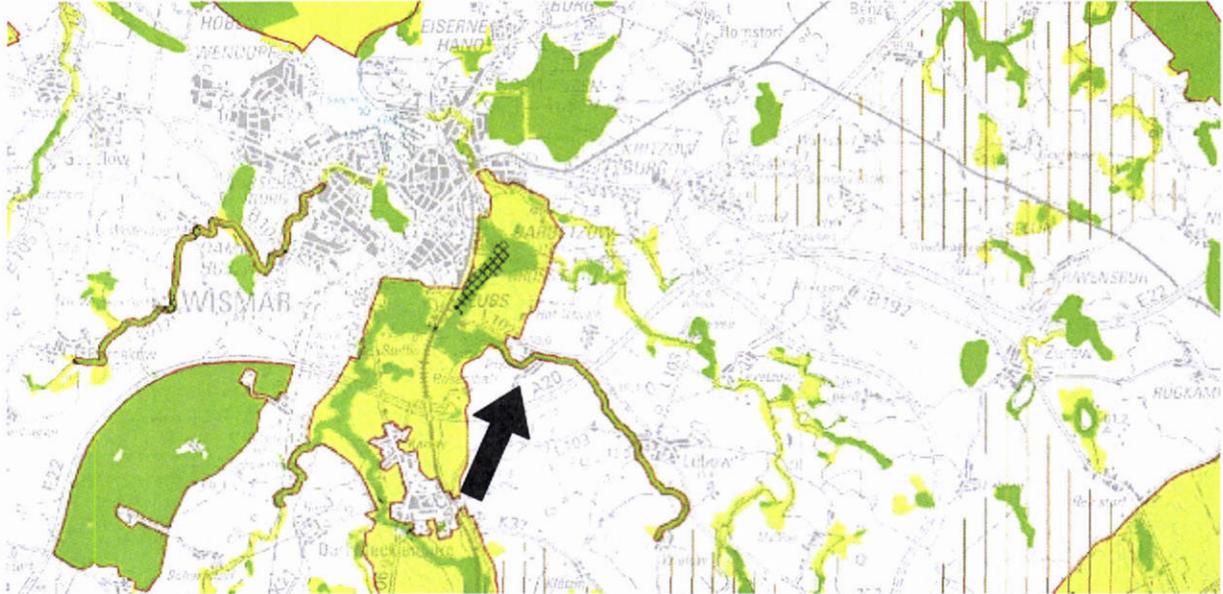


Abbildung 5: Vorhaben im Zusammenhang mit der Raumentwicklung, Quelle: Plankarte IV GRLP Westmecklenburg 2008.

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.

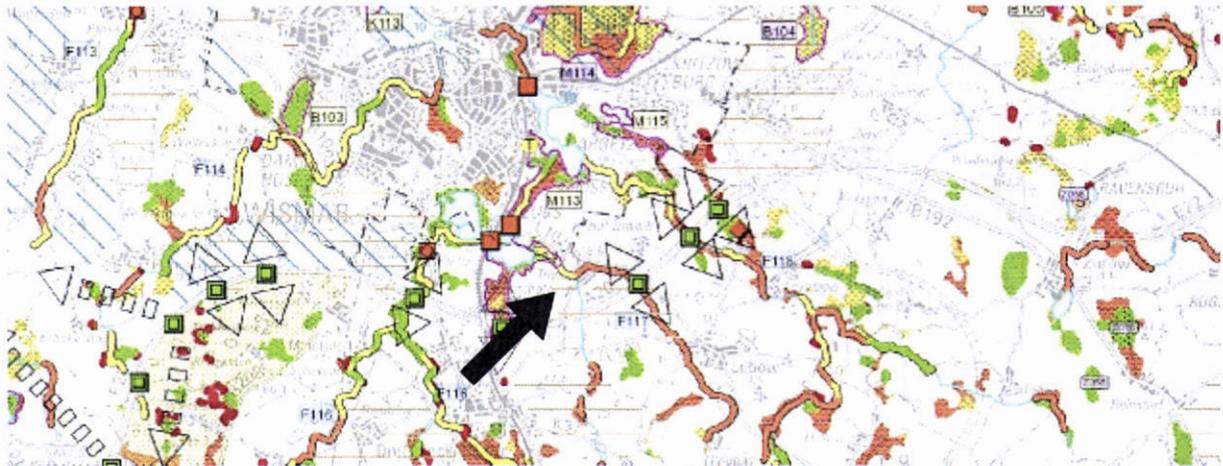


Abbildung 6: Vorhaben im Zusammenhang mit geplanten Maßnahmen, Quelle Plankarte III Maßnahmen GRLP Westmecklenburg 2008.

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 m². 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 m² 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 ¹	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 ≤ 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 ²	Wertstufe	Kompensationswert zahl	Versiegelung	Freiraumbeeinträchtigungs grad	Flächenäquivalent für Kompensation in m ²
PER	1226,4	0	0,5	0,5	0,75	920
Gesamt FÄQ in m²:						920

Tabelle 2: Ermittlung des Kompensationsbedarfes.

Für den von der festsetzungsgemäß zulässigen Bebauung ausgehenden Eingriff ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 920 m² FÄQ.

Hinweis: Auf die Ermittlung mittelbarer Beeinträchtigungen umgebender Wertbiotope (Wertstufe ≥ 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 ≥ 2 (hier: ausschließlich das Soll im Pappelwäldchen) führen werden.

5. Kompensationsmaßnahme

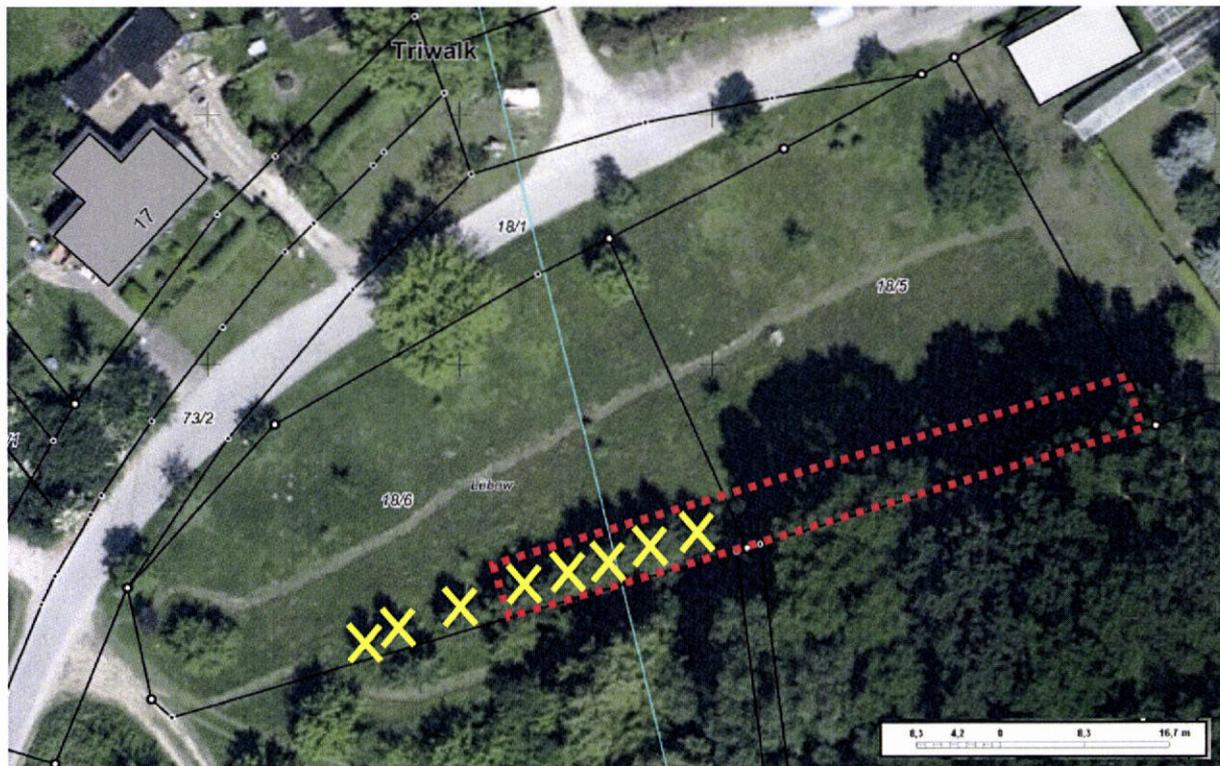


Abbildung 9: X = zu entfernende Fichten, rote Umrandung = Pflanzfläche dreireihige Hecke, B = 8 m, L = 60 m). Kartengrundlage: www.gaia-mv.de 2017.

Auf dem 3.066 m² großen Grundstück verbleibt eine mind. 1.840 m² 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-/Zweigriffeliger 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 m². Mit einer Kompensationswertzahl von 2,0 ergibt sich in Anlehnung an die HZE M-V für die **Anlage der Hecke ein Gesamtkompensationswert von**

480 m² x KWZ 2,0 x LF 1,0 = 960 m² FÄQ.

Der Eingriff (920 m² FÄQ) kann somit auf dem Grundstück mittels Ersatz der vorhandenen Fichtegehölze durch die Pflanzung einer waldrandnahen Hecke ausgeglichen werden.