



**Inhaltsverzeichnis:**

1. Allgemeines
2. Territoriale Einordnung
3. Abgrenzung des Geltungsbereiches
4. Ver- und Entsorgung
5. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung
6. Örtliche Bauvorschrift

**Planzeichnung M 1: 2.000**

**Auftraggeber:**

**Gemeinde Lüstorf**  
Amt Lützw-Lüstorf  
Dorfmitte 24  
19209 Lützw

**Auftragnehmer:**

**S & D**  
Stadt & Dorf Planungs-Gesellschaft mbH  
Obotritenring 17  
19053 Schwerin  
Telefon 0385 – 76014-0  
Telefax 0385 – 734296  
[info@s-u-d.de](mailto:info@s-u-d.de)  
[www.stadt-und-dorf-planung.de](http://www.stadt-und-dorf-planung.de)

## **Begründung für die Satzung der Gemeinde Lübstorf über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Lübstorf für den Bereich „Hegehof“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB**

### **1. Allgemeines**

Die Gemeinde Lübstorf erstellt eine Satzung nach § 34 Abs. 4 und 5 BauGB, die für den o.g. Bereich die Grenzen des Innenbereiches gegenüber dem Außenbereich festsetzt und durch Ergänzung eine Außenbereichsfläche dem Innenbereich zuordnet.

Da der Innenbereich nach Maßgabe des § 34 Abs. 1 BauGB grundsätzlich bebaubar ist, werden sich mit der Aufstellung der o.g. Satzung Bauanträge und Entscheidungen zu Bauvoranfragen eindeutiger und schneller regeln lassen.

Die Satzung wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit rechtsgültigen Fassung erstellt.

Entsprechend dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms Westmecklenburg (Stand 06.2007) hat die Gemeinde Lübstorf keine zentrale Funktion im Siedlungsnetz. Sie liegt jedoch im Stadt-Umland-Raum von Schwerin, in dem Planungen, ... einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot unterliegen. Im seit 2006 wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lübstorf wurden keine Bauflächen für ein neues Baugebiet ausgewiesen. Bei den dargestellten und bislang nicht bebauten Bauflächen handelt es sich um Ergänzungen und Abrundungen von vorhandenen Siedlungsflächen. Bauflächen in der Gemeinde Lübstorf wurden bislang nur durch Bebauungspläne entwickelt. Des Weiteren besteht in der Ortslage Lübstorf für den Bereich am Birkenweg eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Entwicklungsfläche für Wohnen „Am Hegehof“ soll nunmehr über eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB in den Innenbereich einbezogen werden.

### **2. Territoriale Einordnung**

Die Gemeinde Lübstorf mit den Ortsteilen Neu Lübstorf, Rugensee und Wiligrad liegt an der Bundesstraße 106 zwischen Schwerin und Wismar. Das Gemeindegebiet grenzt an die Gemeinde Zickhusen im Norden, im Westen an die Gemeinde Alt Meteln und im Süden an die Gemeinde Seehof. Die östliche Grenze wird durch das Ufer des Schweriner Sees gebildet. Die Gemeinde gehört verwaltungsmäßig zum Amt Lützwitz-Lübstorf. Die Entfernung zum Amtssitz in Lützwitz beträgt ca. 7 km.

Die Gesamtfläche der Gemeinde umfasst ca. 4.366 ha.

Die Einwohnerzahl von Lübstorf beträgt per 30.06.2006 1.564 EW (Quelle: Statistisches Landesamt M-V).

### **3. Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan wurde der Bereich „Am Hegehof“ als Wohnbaufläche dargestellt. Die Fläche ist überwiegend bebaut. Lediglich am nördlichen und nordwestlichen Rand sind entsprechend des Flächennutzungsplanes noch Ergänzungsflächen möglich.

Mit der Festsetzung des Geltungsbereiches dieser Satzung wird der bereits bebaute Innenbereich „Am Hegehof“, westlich der B 106, klargestellt. Dazu werden Flächen einbezogen, die sich aufgrund der Darstellungen im Flächennutzungsplan und der vorhandenen Er-

schließung für eine bauliche Abrundung ergeben. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsstruktur wird eine Anpassung an die Grundstücks- bzw. Nutzungsgrenzen vorgenommen.

Der Bestand und die tatsächlichen Grenzen des Innenbereiches wurden durch Begehung und anhand eines aktuellen Luftbildes aus dem Jahre 2007 festgestellt. Die Grenzen des Innenbereiches sind nunmehr für den Bereich „Am Hegehof“ so festgelegt worden, dass jeweils die gesamten mit der Hauptnutzung unmittelbar verbundene überbaubaren Grundstücksflächen in die Satzung einbezogen wurden.

Die östliche Geltungsbereichsgrenze endet an der Bundesstraße 106, im Norden und Süden jeweils an der Erschließungsstraße „Am Hegehof“. Diese Grenzen stellen den Innenbereich klar. Im Südwesten bilden die bebauten Grundstücke entlang der ausgebauten Straße „Am Hegehof“ die Geltungsbereichsgrenze. Der Geltungsbereich wurde so gefasst, dass die Nebengebäude mit einbezogen wurden, die mit der Wohnnutzung verbunden sind. Die Anordnung der eingeschossigen Wohn- und Nebengebäude folgt im Geltungsbereich dieser Satzung keinen Baufluchten. Sie stehen in unterschiedlichen Abständen von der Straße bzw. den Grundstücksgrenzen entfernt.

Mit einer Grundstückstiefe von 40 m wurde die Ergänzungsfläche im Nordwesten einbezogen. Damit wird die südlich angrenzende bestehende Bebauungsstruktur aufgenommen. Über die Fläche führt eine stillgelegt 20 kV-Freileitung, die 2007/2008 abgebaut werden soll. Entlang der Straße sind in dem Abschnitt der Ergänzungsfläche lückenhaft Gehölze vorhanden (u.a. Birken im südlichen Bereich; Nadelgehölze im nördlichen Bereich, die um die Kurve weiterführen). Zufahrten auf die geplanten 3 Grundstücke sind innerhalb der Gehölzreihe möglich.

Mit der Einbeziehung der Ergänzungsfläche ist die bauliche Entwicklung im Bereich „Am Hegehof“ nach außen abgeschlossen.

An den Geltungsbereich grenzt nördlich das Grundstück des Tiefbauunternehmens Rütting mit Nebenerwerbslandwirtschaft an. Entsprechend Aussage der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises NWM wird im südöstlichen Grundstücksbereich gelegentlich Holz zugesägt. Da die Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden, sind für das Wohngebiet Hegehof keine Lärmbelastungen zu erwarten.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Höhenfestpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagentetzes M-V. Eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser darf weder überbaut noch abgetragen werden.

Im Straßenraum „Am Hegehof“ verläuft eine Mitteldruckgasleitung der E.ON Hanse AG. Des Weiteren sind Hausanschlüsse vorhanden.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Erdaufschlüsse im Bereich des Grundwassers und offene oder geschlossene Wasserhaltungen sind der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Sollten bei Erdarbeiten unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die untere Abfallbehörde des Landkreises NWM zu benachrichtigen.

#### **4. Ver- und Entsorgung**

##### **Wasserversorgung**

Lübstorf ist an das zentrale Trinkwasserversorgungsnetz des Zweckverbandes Schweriner Umland angeschlossen. Weitere Anschlüsse können abgesichert werden. Die Löschwasser-

versorgung erfolgt über die Tanklöschfahrzeuge der Freiwilligen Feuerwehr Lübstorf sowie über Hydranten des öffentlichen Wasserversorgungsnetzes.

### **Abwasserbeseitigung**

Das anfallende Abwasser wird über das vorhandene Kanalnetz des Zweckverbandes Schweriner Umland abgeleitet.

Im Innenbereich gilt die Ableitung für Niederschlagswasser über Einzelanlagen, und diese sind erlaubnisfrei. Das auf den Grundstücken anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern, wenn die Bodenverhältnisse dies zulassen. Bei Einleitung von Regenwasser in Gewässer ist eine Erlaubnis der unteren Wasserbehörde sowie eine Abstimmung mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband erforderlich.

### **Elektroenergieversorgung**

Für die Versorgung mit Elektroenergie ist die WEMAG AG zuständig. Im Plangebiet befinden sich 0,4 kV-Kabel und 20 kV – Freileitungen der WEMAG. Bei Näherungen mit Baumaßnahmen ist die WEMAG vorher zu konsultieren. Die notwendigen Sicherheitsabstände sind bei den Arbeiten einzuhalten. Vor Baubeginn ist eine örtliche Einweisung zu beantragen. Weitere Anschlüsse können abgesichert werden.

### **Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch die E.ON Hanse AG. In der Straße „Am Hegehof“ verläuft eine Mitteldruckgasleitung der E.ON Hanse AG. Die Erweiterung des vorhandenen Gasleitungsnetzes ist bei Wirtschaftlichkeit möglich. Beim Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die gültigen Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten. Vor Baubeginn ist eine örtliche Einweisung zu beantragen.

### **Fernmeldeversorgung**

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom. Spätestens 2 Wochen vor Baubeginn sind aktuelle Informationen dazu einzuholen.

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom AG.

### **Abfallentsorgung**

Die Abfuhr des anfallenden Hausmülls / Sperrmülls der Grundstücke erfolgt im Rahmen der geltenden Abfallsatzung. In Lübstorf befindet sich ein Containerstellplatz für Wertstoffe.

### **Erdarbeiten**

Bei Baumaßnahmen sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden bzw. zu vermindern

## **5. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung**

Gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatG) ist bei Satzungen nach § 34 Abs. 4, S. 1 Nr. 3 BauGB über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Die §§ 1a Abs. 2 (Bodenschutz) und Abs. 3 (Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen) sowie 9 Abs. 1a (Zuordnung der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich) sind anzuwenden (§ 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB). Ergänzungen der Bebauung in Baulücken im Innenbereich nach § 34 BauGB sind kein Eingriff (§ 21 (2) BNatG).

Unter diesen Voraussetzungen ist die Eingriffsregelung für die **Ergänzungsfläche** anzuwenden. Dabei wird angestrebt, den Ausgleich auf den Grundstücken bzw. im räumlichen Zusammenhang zu realisieren, um eine dorftypische Durchgrünung und eine Eingliederung der Bebauung in die Landschaft zu fördern.

### **Bestandsbeschreibung**

Die ca. 3.280 m<sup>2</sup> große Fläche aus dem Flurstück 469 wird als intensives Grünland genutzt. Gehölzbestand ist auf der Fläche nicht vorhanden. Da es in der Gemeinde Lübstorf keine

Baumschutzsatzung gibt, gilt für den Schutzstatus des Baumbestandes innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung die Baumschutzverordnung NWM vom 22.10.2002. Von den angrenzenden Einzelbäumen im Bereich der Ergänzungsfläche entlang der Straße „Am Hegehof“ (Gemeindeland) haben drei Bäume einen Umfang größer 80 cm und sind somit geschützt. Dies sind die beiden Birken und ein Baum aus der Nadelbaumreihe. Die Bäume wurden in der Planzeichnung als zu erhaltende Bäume festgesetzt und sind bei den Baumaßnahmen/Zufahrten zu schützen. Westlich des Flurstücks 469 grenzt unmittelbar eine Feldgehölzhecke an, die als gesetzlich geschütztes Biotop eingestuft ist. Unterbrochen wird die Hecke durch eine ca. 35 m breite Lücke. Auf dem südlich des Flurstücks 469 angrenzenden Flurstück 470 ist im Gartenbereich Baumbestand vorhanden.

Bei den nördlich und westlich angrenzenden Biotoptypen handelt es sich um Ackerflächen. Östlich und südlich grenzen bebaute Wohnbauflächen an.

Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes sowie IBA sind in der Ergänzungsfläche nicht vorhanden. Zum FFH-Gebiet N021 „Wiligrader Wald“ beträgt der Abstand vom Satzungsgebiet mehr als 1 km.

Im Betrachtungsmaßstab der Landschaftsrahmenplanung (GLRP Region Westmecklenburg, 1998) gehört Lübstorf zu einem Raum mit einer geringen bis mittleren Schutzwürdigkeit des Arten- und Lebensraumpotenzials, einer mittleren bis hohen Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes, einer mittleren bis hohen Schutzwürdigkeit des Bodens und einer mittleren bis hohen Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers.

Von dem Vorhaben sind ausschließlich Biotope von geringer und allgemeiner Bedeutung betroffen. Faunistische und abiotische Sonderfunktionen und qualifizierte landschaftliche Freiräume sind im vorliegenden Gebiet nicht zu berücksichtigen. Auswirkungsbereich ist der Bereich der Ergänzungsfläche.

### **Beschreibung und Bewertung des Eingriffs, Maßnahmen zur Minderung**

Auf der in das Satzungsgebiet einbezogenen Ergänzungsfläche ist der Bau von Wohnhäusern mit Nebengebäuden, Hof- und Gartenflächen zur Wohnnutzung möglich.

Durch eine solche bauliche Entwicklung werden die betroffene Teilfläche des vorhandenen Grünlandbiotops, Bodenfunktionen, Abschnitte der westlichen Feldgehölzhecke sowie das Landschaftsbild im Ortsrandbereich zusätzlich zur landwirtschaftlichen Vorbelastung der Fläche weitergehend zerstört und beeinträchtigt. Durch die Überbauung, Versiegelung und Verdichtung werden Funktionen des Bodens als Lebensraum, Regenerations-, Filter- und Puffermedium weitergehend zerstört oder erheblich gemindert. Die Beeinträchtigungen der Biotope und Böden sind erheblich und nachhaltig. Das Landschaftsbild wird durch Umwandlung einer landwirtschaftlich genutzten Freifläche in eine Baufläche verändert. Aufgrund der gebotenen Anpassung der Bebauung an die örtliche Situation und die geplante rückseitige Eingrünung ist der Eingriff in das Landschaftsbild nicht als erheblich einzustufen.

Die erheblichen Beeinträchtigungen sind auszugleichen.

Die Einbindung der geplanten Bauflächen in das Orts- und Landschaftsbild wird insbesondere durch eine Grundflächenzahl von 0,2, eine eingeschossige Bauweise sowie durch die rückwärtigen Gartenflächen erreicht.

### **Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation**

#### Kompensationsberechnung nach dem Mecklenburger Modell

Von dem Vorhaben sind ausschließlich Biotope von geringer und allgemeiner Bedeutung betroffen. Entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999, Stand der Überarbeitung 01.2002) bestimmt sich die Kompensation damit ausschließlich durch das Maß der Biotopbeeinträchtigung. Faunistische und abiotische Sonderfunktionen und qualifizierte landschaftliche Freiräume sind im vorliegenden Gebiet nicht zu berücksichtigen. Auswirkungsbereich ist die Ergänzungsfläche.

Die Ermittlung des Kompensationserfordernisses erfolgt durch Berechnung.

Ein Ausgleichserfordernis besteht für die Umwandlung von Intensivgrünland in Siedlungsfläche sowie für die Flächenversiegelung, bei Zugrundelegung einer GRZ 0,2. Bezugsfläche ist die 3.280 m<sup>2</sup> große Ergänzungsfläche.

Anhand der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wurde für das Grünlandbiotop die Biotopwert-einstufung (BWE) 1 vorgenommen. Für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses (KE) wird in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ eine Bemessungsspanne vorgegeben. Aufgrund der intensiven Nutzung wurde die Einstufungen im unteren Bereich der Bemessungsspanne gewählt. Das ermittelte Kompensationserfordernis (KE) enthält zusätzlich jeweils in Abhängigkeit von der geplanten Art der baulichen Nutzung die angegebenen Zuschläge für Versiegelung (ZSV).

Tab. Bewertung des Eingriffs

Code <sup>1</sup>	Biotoptyp-Bestand	Fläche [m <sup>2</sup> ]		BWE <sup>2</sup>	Baul. Nutzung	ZSV <sup>3</sup>	KE <sup>4</sup>	KF <sup>5</sup>	WF <sup>6</sup>	KFÄ <sup>7</sup>
		G <sup>8</sup>	Ü <sup>9</sup>							
GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	656		1	Baufläche, versiegelt	0,5	1,5	0,75	1,0	738
GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	2.624		1	Baufläche, unversiegelt (Gartenland)	0,0	1,0	0,75	1,0	1.968
BHF	Feldhecke	225*		2	Bestandsstörung	0,0	2,0	1,0	0,05	22
BHF	Feldhecke	175*		2	Bestandsstörung	0,0	2,0	1,0	0,4	140
	<b>Summe:</b>	<b>3.280</b>								<b>2.868</b>

<sup>1</sup> Kodierung n. „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ (LAUN 1998)

<sup>2</sup> BWE = Biotopwertestufung (Erläuterung im Text)

<sup>3</sup> ZSV = Zuschlag bei Vollversiegelung 0,5 und bei Teilversiegelung 0,2 (n. LUNG 1999)

<sup>4</sup> KE = Kompensationserfordernis (u. V. v. LUNG 1999)

<sup>5</sup> KF = Korrekturfaktor (u. V. v. LUNG 1999)

<sup>6</sup> WF = Wirkungsfaktor (Erläuterung im Text)

<sup>7</sup> KFÄ = Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf)

<sup>8</sup> G = Grundfläche

<sup>9</sup> Ü = überschränkte Fläche

\*Berücksichtigt wurde nur der Heckenanteil im Abschnitt der Ergänzungsfläche auf dem bisher unbebauten Grundstück 469, da auf den angrenzenden bebauten bzw. intensiv genutzten Grundstücken die Vorbelastungen bereits bestehen.

Durch den Korrekturfaktor (KF) soll das Maß der Vorbelastung eines Biotops ausgedrückt werden. Die Baufläche hat eine Tiefe von < 50 m. Sie ist somit durch benachbarte Siedlungs- und Straßenflächen stärker beeinflusst, so dass wertmindernde Vorbelastungen bestehen (Korrekturfaktor = 0,75). Kompensationserfordernis (KE) und Korrekturfaktor (KF) bilden durch Multiplikation das „konkretisierte biotoptypbezogene Kompensationserfordernis“. Der Wirkungsfaktor (WF) beträgt bei Biotopbeseitigung 1.

Das Kompensationserfordernis, ausgedrückt als Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ), wird durch Multiplikation ermittelt:

$$\text{KFÄ} = \text{Biotopfläche} * \text{KE} * \text{KF} * \text{WF}$$

Es ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 2.868 (Basis in m<sup>2</sup>).

Die geplante Nutzung eines Teils der Grundstücksfläche als Gartenland, Rasen usw. wird mit einem Faktor von 0,2 mindernd auf das Kompensationserfordernis angerechnet (kompensationsmindernde Gestaltungsmaßnahme entsprechend der Fortentwicklung des Mecklenburger Modells im behördlichen Beratungsprozess).

**Somit ergibt sich folgendes Kompensationserfordernis:**

				<b>2.868</b>	
<b>abzügl.</b>	<b>2.624 x 0,3</b>	<b>=</b>	<b>787</b>		
				<b>2.081</b>	

### Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen

Im Flächennutzungsplan war zum Ausgleich ein 10 m breiter Grünstreifen entlang des westlichen Ortsrandes „Am Hegehof“ vorgesehen worden. Von dieser Maßnahme wird abgesehen, da sich die bestehende Gehölzreihe in nur ca. 10 m bis 70 m Entfernung von diesem neu dargestellten Grünstreifen befinden würde.

Zum Ausgleich wird daher gemäß § 9 Abs. 1a BauGB folgende Maßnahme der Ergänzungsfläche zugeordnet:

- Anlage und Pflege einer naturnahen Hecke entlang der westlichen Flurstücksgrenze (Flurstück 469) parallel zur bestehenden Gehölzreihe (Ergänzung der vorhandenen Feldhecke); zur Beschreibung und Festsetzung siehe weiter unten.

Zusätzlich sind innerhalb der Ergänzungsfläche pro Grundstück 4 einheimische Obstbäume, Hochstamm, zu pflanzen.

Die Bewertung der Maßnahme erfolgt wiederum durch Berechnung nach dem Mecklenburger Modell.

Tab. Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen

Fläche <sup>1</sup>	Biotop-Bestand	Zielbiotop <sup>2</sup>	Fläche [m <sup>2</sup> ]	WS <sup>3</sup>	KWZ <sup>4</sup>	LF <sup>5</sup>	FÄ <sup>6</sup>
Teilfläche aus Flurstück 469	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	mehrrеihige Hecke mit Brachesaum	1.000	2	3	0,5	<b>1.500</b>
		100 m lang, 10 m breit 4 x 3 Obstbäume x 25 m <sup>2</sup>	300	2	3	0,6	<b>540</b>
							<b>2.040</b>

<sup>1</sup> Flächenbezeichnung

<sup>3</sup> Wertstufe der Kompensationsmaßnahme (u.V.v. LUNG 1999)

<sup>5</sup> LF = Leistungsfaktor der Kompensationsmaßnahme (u.V.v. LUNG 1999)

<sup>2</sup> Zielbiotop der Kompensationsmaßnahmen

<sup>4</sup> KWZ = Kompensationswertzahl (u.V.v. LUNG 1999)

<sup>6</sup> FÄ = Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahme

Der für die Entwicklung des Zielbiotops erforderlichen Kompensationsmaßnahme wurde die in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ aufgeführte Wertstufe (WS) zugeordnet. Die Wertstufen drücken einen voraussichtlichen Biotopwert nach einer Entwicklungszeit von ca. 25 Jahren aus. Analog zur Ableitung des Kompensationserfordernisses werden aus den Wertstufen Kompensationswertzahlen (KWZ), die innerhalb einer Bemessungsspanne liegen, abgeleitet. Die gewählte Kompensationswertzahl 3,0 liegt im mittleren Bereich der Spanne, da die geplante Hecke erst nach einer längeren Entwicklungszeit ihr dann hohes Wertpotenzial entwickeln kann.

Die Leistungsfähigkeit der Kompensationsmaßnahmen wird in Abhängigkeit von einer zu erwartenden Beeinträchtigung der Biotopentwicklung im Siedlungsrandbereich mit 50 % zugrundegelegt (Leistungsfaktor der Kompensationsmaßnahmen (LF) 0,50).

Der Umfang der Kompensationsmaßnahmen, ausgedrückt als Flächenäquivalent (FÄ), wird durch Multiplikation ermittelt:

$$FÄ = \text{Fläche der Maßnahme} * KWZ * LF$$

Aus der Berechnung ergibt sich insgesamt ein Flächenäquivalent von 2.040.

**Aus dem Vergleich von Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ = 2.040, Kompensationserfordernis) und Flächenäquivalent (FÄ = 2.081, Umfang der geplanten Kompensationsmaßnahmen) ergibt sich, dass der Eingriff in Natur und Landschaft kompensiert werden kann.**



## Beschreibung der Maßnahmen

### Hecke

Entlang der westlichen Flurstücksgrenze ist entlang der bestehenden Gehölzreihe die Pflanzung einer mehrreihigen Hecke einschl. beidseitigem Brachesaum geplant (1.000 m<sup>2</sup>).

- 4-reihige Hecke mit beidseitigem 2m breiten Krautsaum
- Gehölzabstand in der Reihe untereinander ca. 1,0 m
- Reihenabstand 1,5 m

### Vorschlag für die Pflanzenliste:

Sträucher, Qualität: 60/100 cm, 2 x verpflanzt,

Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa canina	Heckenrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Die Pflanzung erfolgt in 5 m langen Blöcken a sechs Pflanzen gleicher Sorte (zwei Reihen a drei Pflanzen), die dann zueinander versetzt angeordnet werden, um eine Variabilität der Pflanzen zu erreichen. Vereinzelt wird einigen Blöcken ein Weißdorn (Crataegus monogyna) zugeordnet.

### Obstgehölze

Anforderungen: Hochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 10-12 cm

Artenliste für standortgerechte einheimische Obstbäume:

- Apfelsorten: Gravensteiner, Hasenkopf, Mecklenburger Orangenapfel, Rheinische Schafsnase, Roter Boskoop
- Weitere Obstgehölze: Birne, Süßkirsche, Pflaume

Neben den oben festgelegten Pflanzqualitäten für Hecke und Obstgehölze werden für die geplanten Pflanzungen folgende Pflegemaßnahmen und Termine festgelegt:

- Mulchen als Verdunstungsschutz (2 Jahre abgelagertes Material)
- Bedarfsweise Bewässerung
- Dreijährige Entwicklungspflege mit 90%-igem Anwachsergebnis
- Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
- Die Pflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode (Herbstpflanzung) zu realisieren, die der Fertigstellung der Gebäude folgt.

Die durchzuführenden Maßnahmen sind als „§ 2 Naturschutzfachliche Festsetzungen“ gemäß § 1a (3) BauGB und § 9 (1a) BauGB Bestandteil der Satzung. Sie sind als Auflage in die Baugenehmigung mit aufzunehmen.

## **6. Örtliche Bauvorschrift gemäß § 86 Abs. 3 LBauO M-V**

### - Begründung -

Für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung soll durch die baugestalterischen Ziele der Bezug zu der angrenzenden Bebauung hergestellt werden. Hierzu ist „§ 3 Örtliche Bauvorschriften“ in die Satzung aufgenommen worden.

### ***Dachformen und Dachneigungen***

Die Dachlandschaft ist insbesondere durch die angrenzende Bebauung vorgeprägt.

Die Gestalt des Daches bestimmt den Charakter eines jeden Gebäudes, verleiht ihm sein Gepräge durch seine Form und seine Neigung.

Um den bereits bestehenden typischen Dachformen und Dachneigungen zu entsprechen, wurde für die Ergänzungsfläche für die Hauptgebäude nur Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von mindestens 28° und höchstens 49° zugelassen.

Lübstorf,.....

Der Bürgermeister