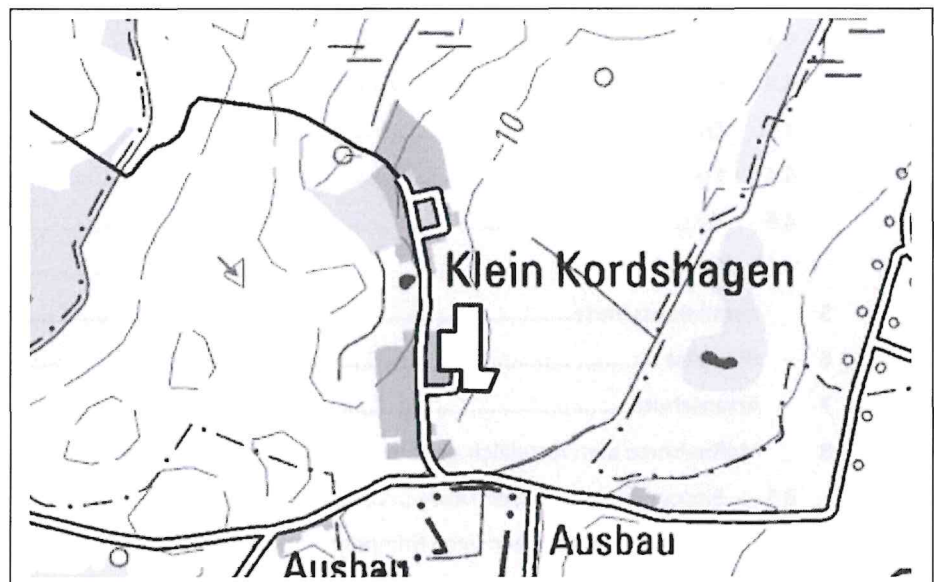

Gemeinde Lüssow

Ergänzungssatzung § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „Klein Kordshagen Sonnenweg“

Begründung



Übersichtsplan © GeoBasis-DE/M-V 2009

Auftraggeber: **Gemeinde Lüssow**
Landkreis
Vorpommern-Rügen

Planung: **O L A F**
Regionalentwicklung
Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung
Süderstraße 3
25885 Wester-Ohrstedt
Tel.: 0 48 47 / 980
www.olaf.de

Bearbeiter: Dipl.-Geogr.
Christopher Enders

Stand: Satzungsfassung

I N H A L T

1	Allgemeines.....	2
1.1	Charakteristik des Plangebietes.....	2
1.2	Ziele und Zwecke der Planung.....	2
1.3	Verfahren.....	2
1.4	Rechtliche Grundlagen.....	3
2	Städtebauliche Konzeption	3
3	Grünplanung, Natur und Landschaft	4
4	Technische Ver- und Entsorgung	4
4.1	Wasser und Abwasser.....	4
4.2	Löschwasser	5
4.3	Energieversorgung.....	5
4.4	Kommunikation	6
4.5	Entsorgung.....	6
4.6	Straßenverkehr	6
5	Immissionsschutz	6
6	Hinweise	6
7	Artenschutz.....	6
8	Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft.....	6
8.1	Biotoptypen und deren Flora.....	8
8.2	Ermittlung des notwendigen Kompensationserfordernisses	9
8.3	Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsflächen	10
8.4	Entwicklung der Kompensationsfläche.....	11

1 Allgemeines

1.1 Charakteristik des Plangebietes

Mit Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Klein Kordshagen Sonnenweg“ der Gemeinde Lüssow erfolgt die Einbeziehung einer 18.934 m² großen und teilweise bebauten Fläche im Osten des Ortsteils Klein Kordshagen in den Innenbereich, um auf den unbebauten Flächen am Sonnenweg die Möglichkeit einer Wohnbebauung zu schaffen.

Bei der in den Innenbereich einbezogenen Fläche handelt es sich um eine stark anthropogen geprägte Fläche, welche sich eindeutig als dem Siedlungszusammenhang zugehörig darstellt. Im Norden werden die hier liegenden Gebäude als mit einbezogen und die unbebauten Flächen im Süden stellen sich derzeit als Grünland- und Wiesenflächen dar. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Klein Kordshagen. Die Erschließung ist über die Gemeindestraße *Sonnenweg* gesichert.

Es ergibt sich für den Geltungsbereich folgende Bilanz:

BauGB	Flächenart	Fläche
	Gesamtfläche	18.926 m ²
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3	Einbeziehung in den Innenbereich (bebaut)	7.271 m ²
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.31	Einbeziehung in den Innenbereich (unbebaut)	10.289 m ²
	Gemeindestraße <i>Sonnenweg</i>	3.656 m ²
	Ausgleichsfläche Streuobstwiese	1.000 m ²

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Satzung sollen die Flurstücke 157, 158/2, 161, 162, 163/1, 163/3, 164/3, 164/2, 179/5, 179/6, 179/7, 179/8, 309, 310, 311, 320 und 321 sowie Teile der Flurstücke 170 und 179/10 der Flur 1 in der Gemarkung Klein Kordshagen in die im Zusammenhang bebaute Ortslage gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogen werden, um Baugrundstücke für eine Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen.

1.3 Verfahren

Mit der Satzung soll eine Fläche, in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbezogen und die Errichtung von Wohngebäuden ermöglicht werden. Damit wird mit der Satzung keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen begründet. Aufgrund der eingeschränkten Zulässigkeiten bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Der Geltungsbereich der Satzung liegt nicht

im Bereich von Schutzgebieten. Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieses Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung.

Es wird gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Gemäß § 13 BauGB wird das vereinfachte Verfahren durchgeführt.

1.4 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

2 Städtebauliche Konzeption

Die vorliegende Satzung verfolgt das Ziel auf den gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogenen bereits erschlossenen Flächen künftig Baurecht zu schaffen und die bereits bebauten Flächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ebenfalls in den Innenbereich einzubeziehen.

Aufgrund der Eindeutigkeit der Prägung gemäß § 34 BauGB aus der vorhandenen Bebauung ist keinerlei Erfordernis gegeben, im Ergänzungsbereich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zu treffen. Hier sind eindeutig Wohnnutzungen mit großen Haus- und Nutzgärten prägend.

Aus der Prägung der Umgebung ist kein Erfordernis gegeben, im Ergänzungsbereich Festsetzungen zur Bauweise zu treffen. Die Ortslage stellt als ein Gebiet mit überwiegend Einzelhäusern in offener Bauweise dar.

Jedoch lässt sich für das Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die städtebauliche Dichte keine zweifelsfreie Prägung für die Ergänzungsflächen aus der Umgebungsbebauung herleiten. Die Grundflächen der in der Umgebung befindlichen Häuser variieren von 100 m² bis 250 m². Darüber hinaus sind auf einigen Grundstücken mehrere größere Schuppen und Flächenbefestigungen vorhanden. Für die Ergänzungsflächen erfolgt daher unter der o. g. angestrebten Entwicklung und

Ergänzung der vorhandenen Aufsiedlung eine Festsetzung einer Grundflächenzahl GRZ von 0,25. Die Grundfläche kann für Nebenanlagen und Flächenversiegelungen um bis zu 50 % überschritten werden. Eine ausreichende Bebaubarkeit ist damit gegeben.

Die Festsetzung von bebaubaren Bereichen erfolgt durch Baugrenzen. Diese orientieren sich an einem Abstand von 3 m zu den Nachbargrundstücken und 5 m zum Straßenflurstück sowie an der östlichen Flucht der vorhandenen Gebäude.

Die Errichtung von Garagen und Carports sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

Die Gestaltung der Umgebungsbebauung ist so unterschiedlich, dass sich keine begründbaren Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen ableiten lassen.

Damit sind hinreichende Festsetzungen und örtliche Prägung zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung gegeben, ohne die Bauherren über Maß in ihren Baumöglichkeiten einzuschränken.

Mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die sich in ihrer Art und ihrem Maß in die Eigenart der (prägenden) Umgebung einpassen, ermöglicht. Die genaue Zulässigkeit wird im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren festgestellt.

3 Grünplanung, Natur und Landschaft

Das Plangebiet stellt sich als ländliches Siedlungsgebiet dar. Die bereits bebauten Bereiche sind als Zier- und Nutzgärten anzusprechen. Die Ergänzungsfläche westlich des Sonnenweges ist als Freifläche des Siedlungsbereichs anzusprechen. Hier erfolgt eine regelmäßige Mahd und eine Nutzung als öffentliche Grünfläche. Die Ergänzungsfläche östlich des Sonnenweges ist einer geringeren Nutzungsintensität unterworfen und grenzt an weitläufige Frischgrünlandbereiche an.

Zum Schutz des Landschaftsbilds wird im Südosten die Pflanzung einer freiwachsenden Hecke festgesetzt.

Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Wohngebiet Langendorf West“ wurde als Kompensationsmaßnahme die Pflanzung von 32 Winterlinden entlang des Sonnenweges festgesetzt. Fünfzehn davon befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung und werden entsprechend als Festsetzung übernommen. Um eine gute Erschließbarkeit der Grundstücke zu ermöglichen, wird der Pflanzort mit einer Variabilität von 5 m entlang der Straße festgesetzt.

In der Umgebung des Plangebiets sind keine Schutzgebiete vorhanden.

4 Technische Ver- und Entsorgung

4.1 Wasser und Abwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser soll über das vorhandene Netz der REWA Stralsund erfolgen. Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über Kleinkläranlagen. Anschlussmöglichkeiten an das öffentliche Trinkwassersystem sind über das in der Ortslage vorhandene System gegeben. Hausanschlüsse für die unbebauten Grundstücke sind noch nicht

verlegt. Es sind separate Anträge bei der REWA zu stellen. Die Trinkwasseranlage ist von der Hauptleitung bis zum Wasserzählerstandort durch eine, von der REWA zugelassene Tiefbaufirma und ab Wasserzählerstandort durch einen von der REWA zugelassenen Installateur nach den anerkannten Regeln der Technik und Anschlusszustimmung der REWA zu errichten. Sollte noch kein Anschlussstarif berechnet worden sein, wird dieser je Grundstück in Rechnung gestellt.

Die Beseitigungspflicht für das Niederschlagswasser obliegt der Gemeinde Lüssow. Die REWA betreibt dort Leitungen und den Bürgermeisterkanal. Aufgrund der geologischen Verhältnisse in Klein Kordshagen ist eine Verbringung des gereinigten häuslichen Abwassers und des Niederschlagswassers in den Untergrund nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser ist in den Bürgermeisterkanal abzuleiten. Eine Verwertung auf den Grundstücken, beispielsweise durch Sammlung in einer Zisterne, wird empfohlen. Der Überlauf der Zisternen oder ähnliches ist zwingend an den Mischkanal anzuschließen.

Die Gemeinde Lüssow ist abwasserbeseitigungspflichtig. Auf Grund der schwierigen Bodenverhältnisse übernimmt die Gemeinde Lüssow seit dem 02.06.2014 für die bereits bebauten Flurstücke (170, 164/2, 164/2, 321, 320, 311) die Ableitung des geklärten Abwassers und des Niederschlagswassers. Dafür gibt es eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung in den Graben 14/1/1/3. Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über Kleinkläranlagen. Auf privaten Grundstücken anfallendes gereinigtes Überlaufwasser der Kläranlagen ist in den Bürgermeisterkanal einzuleiten. Für die zukünftige Bebauung (außer Flurstück 161) ist die Erweiterung der wasserrechtlichen Erlaubnis zu beantragen.

Die REWA hat die Kapazität des Bürgermeisterkanals für die geplanten Grundstücke untersucht. Als Grundlage wurden die Flächen der geplanten Baugrundstücke mit einer GRZ von 0,25 und 50% Überschreitung angesetzt. Im Ergebnis bestehen keine Probleme die abflusswirksame Gesamtfläche sowie das gereinigte Abwasser der Kleinkläranlagen an den Bürgermeisterkanal anzuschließen.

Das einzelne Flurstück 161 hat keinen direkten Zugang zum Bürgermeisterkanal des Sonnenweges und kann über das Grundstück 160/3 an den Bürgermeisterkanal in der Dorfstraße mit gereinigtem Abwasser und Regenwasser angeschlossen werden.

4.2 Löschwasser

Es wird von einem Löschwasserbedarf von 48 cbm / h ausgegangen, welcher über die vorhandene Trinkwasserleitung in der Dorfstraße sowie über den im Ortsteil vorhandenen Feuerlöschteich zur Verfügung gestellt werden soll.

4.3 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität soll über das vorhandene Netz der E.ON edis AG erfolgen. Bei einer erforderlichen Umverlegung ist an die E.ON edis AG rechtzeitig ein Antrag zu stellen. Bei den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind Abstände nach DIN VDE einzuhalten. Die vorhandenen Kabel dürfen weder überbaut noch freigelegt werden.

4.4 Kommunikation

Die Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikation im Festnetz soll über das vorhandene Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen.

4.5 Entsorgung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch das beauftragte Unternehmen entsprechend der Satzung des Landkreises Vorpommern-Rügen.

4.6 Straßenverkehr

Die Erschließung ist über die Gemeindestraße *Sonnenweg* gesichert.

5 Immissionsschutz

Durch die reine Wohnnutzung und die Kleinteiligkeit des Vorhabens ist keine Beeinträchtigung auf die Umgebung zu erwarten. Störende Einflüsse der Umgebung auf das Plangebiet sind ebenso nicht ersichtlich.

6 Hinweise

Im Geltungsbereich der Satzung sind archäologische Funde möglich. Es sind daher folgende Auflagen zu beachten: 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 des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der 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.

7 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist zu prüfen, in wieweit durch die festgesetzte Art und Weise der Nutzung ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs.1 BNatSchG vorbereitet wird. Bei der Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Bewertung werden die „Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung (LUNG MV 2012)“ beachtet.

Da nur Änderungen im Bereich der Ergänzungssatzung zu erwarten sind, wird der bereits bebaute nördliche Bereich der Klarstellungssatzung im Folgenden nicht weiter betrachtet.

7.1 Kurzdarstellung der relevanten Verbote

Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 BNatSchG)

Es ist verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen

der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzung- oder Ruhestätten für die betroffenen Tierindividuen bzw. der Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang erhalten wird. Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzung-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BNatSchG)

Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung des Vorhabens in der Regel betriebsbedingt signifikant erhöht. Das Verbot umfasst auch unbeabsichtigte Tötungen oder Verletzungen und es ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu überwinden.

7.2 Ermittlung des prüfrelevanten Artenspektrums

Säugetiere

Im Plangebiet befinden sich keine Gebäude oder Gehölze, die im Rahmen der Planung beseitigt werden und potentiell geeignete Quartierstrukturen für Fledermäuse beherbergen. Auch als Nahrungsrevier hat das Plangebiet keine Bedeutung. Weitere Säugetierarten des Anhang IV FFH-Richtlinie können aus arealgeographischen Gründen und aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen im Plangebiet ausgeschlossen werden

Amphibien

Im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung befinden sich keine potentiellen Laichgewässer für Amphibien. Auch als Landlebensraum ist das Plangebiet nicht geeignet. Somit können Amphibien des Anhang IV FFH-Richtlinie ausgeschlossen werden

Weitere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Aus arealgeographischen Gründen und aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen ist davon auszugehen, dass die Tiergruppen Reptilien, Fische, Weichtiere, Käfer, Schmetterlinge und Libellen sowie Gefäßpflanzen des Anhang IV FFH-Richtlinie im Plangebiet nicht vorkommen. Eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben kann somit ausgeschlossen werden.

Vögel

Das Plangebiet weist keine Gehölzstrukturen auf, die für Gehölzbrüter als Brutplatz geeignet wären. Auch für Bodenbrüter ist das Gebiet nicht geeignet, da die Offenflächen regelmäßig gemäht werden.

Potentiell ist die Fläche Nahrungshabitat für die typischen Singvögel der Gärten im Siedlungsbereich wie: Rotkehlchen, Gartenrotschwanz, Haussperling, Amsel, Star, Kohlmeise, Blaumeise, Grünfink, Buchfink, Zaunkönig.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner geringen Größe und fehlenden Offenheit als Nahrungs- und Rastplatz für weitere Großvögel sowie Wat- und Wasservögel unbedeutend. Das Plangebiet hat auch als Rast- oder Überwinterungsgebiet keine besondere Bedeutung für die Vogelwelt.

7.3 Konfliktanalyse und Fazit

Im Plangebiet ist nicht mit potentiellen Vorkommen von Anhang-IV-Arten der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten zu rechnen. Als Nahrungshabitat wird die Fläche potentiell von Vögeln genutzt, hat jedoch keine Relevanz als Teillebensraum, so dass ein Verbotstatbestand ausgeschlossen werden kann. Somit können bei der Durchführung des Bauvorhabens keine Tier- und Pflanzenarten in ihren Lebensräumen beeinträchtigt werden. Es kommt zu keinen Schädigungen, Störungen oder Tötungen dieser Arten. Insgesamt entstehen so keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG.

8 Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

Im Rahmen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird für die Ergänzungsflächen begleitend gemäß §§ 14-18 BNatSchG eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erstellt.

8.1 Biotoptypen und deren Flora

Die Ergänzungsfläche westlich des Sonnenweges ist als Freifläche des Siedlungsbereichs anzusprechen. Hier erfolgt eine regelmäßige Mahd und eine Nutzung als öffentliche Grünfläche. Die Ergänzungsfläche östlich des Sonnenweges ist einer geringeren Nutzungsintensität unterworfen und grenzt an weitläufige Frischgrünlandbereiche an. Dieser Bereich wird charakterisiert durch folgende Arten:

<i>Artemisia vulgaris</i>	Gemeiner Beifuß
<i>Glechoma hederacea</i>	Gundermann
<i>Lamium album</i>	Weißes Taubnessel
<i>Lolium perenne</i>	Deutsches Weidelgras
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich
<i>Poa pratensis</i>	Wiesen-Rispengras
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Stellaria media</i>	Vogelmiere
<i>Taraxacum officinale</i>	Gemeiner Löwenzahn
<i>Trifolium repens</i>	Weißklee

Tabelle 1: Übersicht der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen

Biotoptyp M-V	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Regenerations- fähigkeit	Gefährdung	Schutzstatus
9.2.3	Artenarmes Frischgrünland	5.919	2	1	-
13.3.2	Artenarmer Zierrasen	2.202	0	0	-
13.8.4	Ziergarten	1.639	0	0	-
Summe Fläche		9.760			

8.2 Ermittlung des notwendigen Kompensationserfordernisses

Da im Plangebiet nur Funktionen mit allgemeiner Bedeutung betroffen und auch keine gravierenden Eingriffe in das Landschaftsbild vorgesehen sind, wird das Maß der Kompensationsmaßnahmen ausschließlich über das Maß der Biotopbeeinträchtigung bestimmt. Grundsätzlich gilt, dass Eingriffe zu vermeiden sind und nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren. Unvermeidbare und nicht minimierbare Eingriffe sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (vergl. §§ 18-19 BNatSchG). Die Bilanzierung erfolgt gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung 2018.

Landschaftliche Freiräume sind bebauungsfreie, unversiegelte und nicht oder nur gering durch oberirdische Infrastruktureinrichtungen belastete Gebiete. Bei der Berechnung des Kompensationserfordernisses wird der Beeinträchtigungsgrad des betroffenen landschaftlichen Freiraumes aufgrund des Abstandes des Vorhabens zu vorbelasteten Bereichen ermittelt. Je nach Abstand ist ein Lagefaktor zu berücksichtigen. Der landschaftliche Freiraum wird durch das Vorhaben gering beansprucht. Der Lagefaktor wird mit 0,75 in die Bilanzierung eingehen. Im Geltungsbereich des Vorhabengebiets und dessen betroffenen Freiraum sind keine Sonderfunktionen bezüglich der Fauna, der abiotischen Faktoren und des Landschaftsbildes vorhanden. Ein additiver Ausgleich dieser Sonderfunktionen ist daher nicht erforderlich.

Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Einschließlich der zulässigen Überschreitung von 50 % der zulässigen Grundfläche ergibt sich eine maximal überbaubare Fläche von 3.661 m².

Für die festgesetzten Pflanzflächen von 260 m² auf dem Frischgrünland wird kein Funktionsverlust bilanziert, ebenso für den Ziergarten, welcher in seiner Funktion weiterhin bestehen wird.

Tabelle 2: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Nr.	Biotoptyp	Flächen- verbrauch (m ²)	Wertstufe	Biotopwert	Lagefaktor	Flächenäquivalent für Kompensation
9.2.3	Artenarmes Frischgrünland	5.919	2	3	0,75	13.318
13.3.2	Artenarmer Zierrasen	2.202	0	1	0,75	1.651
Fläche gesamt		8.121				

Summe Flächenäquivalent für Biotopbeseitigung mit Totalverlust	14.969
--	--------

Von einem Funktionsverlust sind 8.121 m² Biotopfläche mit einem Flächenäquivalent von 14.969 Werteinheiten betroffen.

Tabelle 3: Zuschlag für Vollversiegelung

Nr.	Biototyp	Flächenverbrauch (m ²)	Faktor für Versiegelung	Flächenäquivalent für Kompensation
1.2.3	Vollversiegelung	3.661	0,5	1.830
Fläche gesamt		3.661		1.830
Summe Flächenäquivalent für Biotopbeseitigung mit Totalverlust				1.830

Von einer Vollversiegelung sind 3.661 m² Biotopfläche mit einem Flächenäquivalent von 1.830 Werteinheiten betroffen.

Es ergibt sich ein Flächenäquivalent für das Kompensationserfordernis für den Biotopverlust (Total- und Funktionsverlust) von **16.799** (14.969 + 1.830) Werteinheiten.

8.3 Ermittlung des Flächenäquivalents der Kompensationsflächen

Ein Teil des erforderlichen Ausgleichs soll innerhalb des Geltungsbereichs durch die Anlage einer Streuobstwiese erbracht werden. In der folgenden Tabelle wird die Kompensationsmaßnahme mit ihrer Wertigkeit aufgeführt.

Tabelle 4: Flächenäquivalent Kompensationsmaßnahme

Biototyp	Flächen- verbrauch (m ²)	Wertstufe	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent für Kompensation
Streuobstwiese	1.000	2	2	2.000

Einem Flächenäquivalent für das Kompensationserfordernis von **16.799** Werteinheiten steht ein Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahmen in Höhe von **2.000** Werteinheiten gegenüber.

Die darüber hinaus erforderlichen **14.799** Werteinheiten werden durch Inanspruchnahme eines Ökokontos erbracht. Eine Kopie des Vertrages wird der Verfahrensakte beigelegt.

8.4 Entwicklung der Kompensationsfläche

Anlage einer Streuobstwiese

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird auf 1.000 m² eine Streuobstwiese angelegt. Es werden 35 Obstbäume (Qualität: 2xv, STU 10-12) gepflanzt und auf Dauer erhalten. Es wird eine dreijährige Entwicklungspflege durchgeführt. Die Fläche ist extensiv durch Mahd oder Beweidung zu bewirtschaften. Die Fläche ist mit einem Wildschutzzaun dauerhaft einzuzäunen.

Die Begründung wird gebilligt.

Lüssow, den 07.11.2025



(Der Bürgermeister)