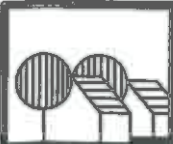
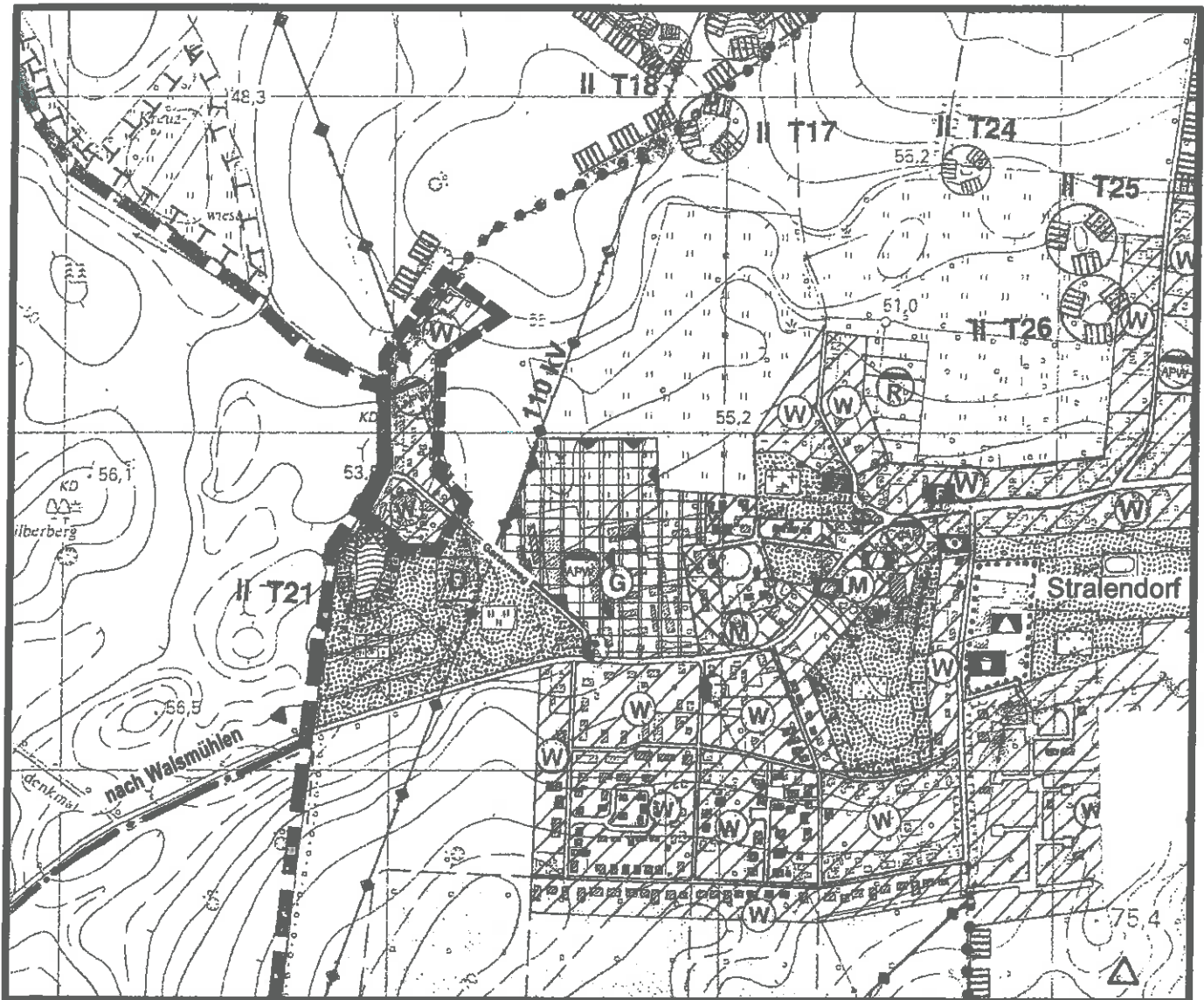


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG

ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DER SATZUNG ÜBER DIE ENTWICKLUNG UND ABRUNDUNG EINES TEILS FÜR DEN IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEIL STRALENDORF BEREICH "AM GARTENWEG"



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23036 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand:

SATZUNG

BEGRÜNDUNG

Zur Satzung über die 1. Änderung der Satzung über die Entwicklung und Abrundung eines Teils für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Stralendorf für das Gebiet „Am Gartenweg“

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1. Allgemeines und Planungsanlass	2
2. Bisherige Regelungen zu Ausgleich und Ersatz innerhalb der Satzung	2
3. Zukünftige Regelungen	3
4. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	3
5. Schlussbemerkung	4
6. Beschluss über die Begründung	5
7. Arbeitsvermerke	5
Anlagen	5

1. Allgemeines und Planungsanlass

Die Gemeinde Stralendorf verfügt über die rechtskräftige Satzung über die Entwicklung und Abrundung eines Teils für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Stralendorf für das Gebiet „Am Gartenweg“. Die Satzung wurde durch Veröffentlichung am 01.05.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Im Zusammenhang mit der Realisierung von Vorhaben innerhalb der Satzung wurden Ausgleichs- und Ersatzforderungen für Ergänzungsgrundstücke festgelegt. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind auf rückwärtigen Grundstücksteilen für Grundstücke vorgesehen. Es sind Ausgleichsfestsetzungen für Hecken vorgesehen.

Im Zuge der Realisierung von Vorhaben und im Rahmen der Umsetzung der Satzung hat sich ergeben, dass die Heckenpflanzungen in der festgesetzten Form nicht umgesetzt und realisiert werden können. Somit kann der Ausgleich nicht gemäß Zielsetzung der Satzung realisiert werden.

Der Übergang in die Landschaft ist durch vorhandene Gehölze und die Obstplantage gegeben, so dass eine Abschirmung durch eine Hecke nicht zwingend erforderlich ist. Auch Anpflanzungen auf den Grundstücken stellen den Übergang in die offene Landschaft dar.

Um dem Ausgleichserfordernis Rechnung zu tragen, beabsichtigt die Gemeinde die Satzung derart zu ändern und das Beteiligungsverfahren dafür durchzuführen, dass anstelle der Ausgleichspflanzungen durch Heckenpflanzungen, auf Flächen mit Anpflanzgeboten, Kompensationsflächenäquivalente in der erforderlichen Größenordnung auf der Sammelausgleichsfläche bereitzustellen sind.

2. Bisherige Regelungen zu Ausgleich und Ersatz innerhalb der Satzung

In der Begründung zur Satzung, die derzeit rechtskräftig ist, sind Anforderungen an Ausgleich und Ersatz geregelt. Diese sind unter Gliederungspunkt 3 Planungsziele enthalten und lauten:

„Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogene Grundstücke sind auf diesen selbst zu erbringen.

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ist eine Heckenpflanzung über die gesamte hintere Grundstücksbreite, dreireihig, in einer Breite von 7 m anzupflanzen.

Die Heckenpflanzung ist mit heimischen standortgerechten Arten und in standortgerechten und artenspezifischen Pflanzabständen vorzunehmen.

Es sind wahlweise (entsprechend den Standortbedingungen) folgende Arten und Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung: Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Berg-Ahorn (*Acer pseudopinus*);

Bäume 2. Ordnung: Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*);

Sträucher: Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*). Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*).

Der Krautsaum ist der freien Sukzession zu überlassen.

Es sind mindestens folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume 1.Ordnung als Heister 3 x verpflanzt, 150/175

Bäume 2.Ordnung als leichte Heister 3 x v., 150/175

Sträucher 2 x v., 80/100.

Die Gehölze sind in Pflanz- und Reihenabständen von 1,20 m zu pflanzen, alle 10 m ist ein Heister zu setzen.

Die Realisierung hat im Rahmen der Grundstückserschließung zu erfolgen.“

Die Festsetzungen sind im Plan entsprechend enthalten.

Ein Auszug des Planes ist entsprechend beigelegt.

3. Zukünftige Regelungen

Da die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den Grundstücken nicht mehr möglich ist, ist eine alternative Regelung durch die Gemeinde verfolgt worden.

Die Wertigkeit der bisher festgesetzten Maßnahme für Ausgleich und Ersatz in der Satzung wird mit ca. 0,35 ha KFÄ ermittelt. Dies ist Gegenstand der Eingriffs-/Ausgleichsregelung und naturschutzfachlichen Bewertung der Sammelausgleichsfläche der Gemeinde Stralendorf, die durch die Gemeinde fortgeschrieben wurde.

Unter Anrechnung des Gesamtkompensationsflächenwertes für die Sammelausgleichsfläche von etwa 35,875 ha KFÄ würde unter Abzug bereits getätigter Ausgleichserfordernisse für die Bebauungspläne Nr. 1, Nr. 6 und Nr. 7 und unter Abzug der 0,35 ha KFÄ für die Abrundungssatzung „Am Gartenweg“ noch ein Kompensationsflächenäquivalent von 33,717 ha KFÄ verbleiben.

Die Gemeinde Stralendorf setzt im Rahmen ihrer Satzung fest, dass anstelle der bisherigen Festsetzungen für Ausgleich und Ersatz, die durch zeichnerische Darstellung in der Satzung enthalten sind und in § 2 der Satzung geregelt sind, die Kompensationsflächenäquivalente auf der Sammelausgleichsfläche Stralendorfs zu verwenden sind.

Übrige Planfestsetzungen werden nicht geändert. Die Begründung sowie der Teil B werden um die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB mitgeteilten nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise ergänzt.

4. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Bodendenkmalpflege: Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege teilte in seiner Stellungnahme vom 06.05.2014 mit, dass im Bereich des Vorhabens Bodendenkmale bekannt sind. Das im Geltungsbereich der Satzung benannte Bodendenkmal ist im Lageplan nachrichtlich übernommen worden. Das im Bereich der Sammelausgleichsfläche benannte Bodendenkmal ist im Bestandsplan der Anlage „Naturschutzfachliche Bewertung der Sammelausgleichsfläche“ dargestellt.

Im Lageplan sind Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale

sichergestellt wird, mit „BD“ gekennzeichnet. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Altlasten/ Bodenschutz: Hinweise zu Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen wurden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 4 BauGB nicht mitgeteilt. Sollten dennoch schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt werden, ist gemäß § 2 LBodSchG M-V darüber Mitteilung zu machen.

5. Schlussbemerkung

Unter Berücksichtigung der veränderten Anforderungen an Ausgleich und Ersatz wird die Satzung in Bezug auf § 2 der Festsetzungen und in Bezug auf die Begründung entsprechend angepasst. Die naturschutzfachliche Bewertung für die Sammelausgleichsfläche der Gemeinde Stralendorf auf den Flurstücken 215, 216, 218 und 219 der Flur 3 der Gemarkung Stralendorf wird Anlage der Begründung.

Im Bereich der 1. Änderung der Satzung über die Entwicklung und Abrundung eines Teils für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Stralendorf für das Gebiet am Gartenweg sind Flurstückszerlegungen erfolgt. Die Satzung beachtet den zum Zeitpunkt des Beginns der Aufstellung der Satzung zu berücksichtigende Katasterbestand. Ein Auszug der aktuellen Flurkarte wird der Begründung als Anlage beigelegt.

6. **Beschluss über die Begründung**

Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung der Satzung über die Entwicklung und Abrundung eines Teils für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Stralendorf für das Gebiet „Am Gartenweg“ wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 26.11.2014 gebilligt.

Stralendorf, den 11.12.2014



Bürgermeister



7. **Arbeitsvermerke**

Aufgestellt für die Gemeinde Stralendorf
durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 - 0
Telefax 03881 / 71 05 - 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de

Anlagen

Naturschutzfachliche Bewertung der Sammelausgleichsfläche

Auszug der Flurkarte (Stand: 17.09.2014)



Gemeinde Stralendorf
Naturschutzfachliche Bewertung
der Sammelausgleichsfläche
auf den Flurstücken 215, 216, 218 und 219
der Flur 3 in der Gemarkung Stralendorf

LEGENDE



Grenze der Ausgleichsfläche Stralendorf

BESTANDSPLAN

	BLR 2.1.4	Ruderalgebüsch
	BFX 2.2.1	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten
	BHF 2.3.1	Strauchhecke
	BHS 2.3.2	Strauchhecke mit Überschirmung
	FGN 4.5.1	Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung
	SEV 5.4.5	Vegetationsfreier Bereich nährstoffreicher Stillgewässer
	VRL 6.2.2	Schilf-Landröhricht
	VH 6.4	Staudenflur der eutrophen Moore, Sümpfe und Ufer
	VHD 6.4.3	Hochstaudenflur stark entwässerter Moor- und Sumpfstandorte
	VWN 6.5.1	Feuchtgebüsch eutropher Moor- und Sumpfstandorte
	VWD 6.5.2	Feuchtgebüsch stark entwässerter Standortorte
	GMF 9.2.1	Frischwiede
	GIM 9.3.2	Intensivgrünland auf Mineralstandorten
	RHU 10.1.3	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte
	ACS 12.1.1	Sandacker
	ABO 12.3.1	Ackerbrache ohne Magerkeitszeiger
	OVU 14.7.3	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt
	OSS 14.10.5	Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage, Freileitung - 380 kV
		vorhandenes Bodendenkmal

Innerhalb der Sammelausgleichsfläche sind folgende Biotoptypen mit einer Wertstufe ≤ 1 vorhanden:

Ackerland (ACS)	:	12,87 ha,
Ackerbrache (ABO)	:	0,33 ha, und
Grünland (GIM)	:	2,45 ha.

Für diese Biotoptypen kann eine naturschutzfachliche Aufwertung erreicht werden. Demzufolge sind 15,65 ha für naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen geeignet.

Vorhandene Bebauungspläne

In der nachfolgenden Tabelle sind die bisher verwendeten Flächen und Kompensationswerte für Bebauungspläne der Gemeinde Stralendorf dargestellt:

Bebauungsplan	Flächenbedarf	Kompensationsflächenbedarf
B-Plan Nr. 1	1,300 ha	
B-Plan Nr. 6		1,340 ha
B-Plan Nr. 7		0,468 ha
	1,3 ha	1,808 ha

Für den Bebauungsplan Nr. 1 wurde die Extensivierung von 1,3 ha Grünland als Kompensationsmaßnahme festgesetzt. Für die Bebauungsplan Nr. 6 und Nr. 7 wurden

von der Sammelausgleichsfläche zusammenfassend 1,808 ha an Kompensationswertpunkten zugeordnet.

Naturschutzfachliche Bewertung

Für die vorhandenen Ackerflächen ist die Neuanlage von Extensivgrünland als naturschutzfachliche Maßnahme gemäß Pflege- und Entwicklungskonzept vorgesehen. Die vorhandenen Grünlandflächen sollen extensiviert werden. Für die Flächen ist eine Aushagerung des Standortes sowie ein langfristig Nutzungs- bzw. Pflegemanagement vorgesehen.

Für die Maßnahmen wird entsprechend Punkt I.6 der Anlage 11 der Hinweise zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 zugeordnet. Die Aufwertungsflächen liegen direkt an hochwertigen Biotoptypen mit einer Wertstufe von ≥ 3 und einer Fläche von mindestens 1,0 ha. Dementsprechend wird eine mittlere Kompensationswertzahl von 2,5 verwendet.

Die Aufwertungsflächen liegen im freien Landschaftsraum. Die umgebenden Flächen werden maßgeblich als Acker- und Grünlandflächen genutzt. Dadurch sind die anthropogenen Beeinträchtigungen sehr gering und es wird für die Maßnahmen ein Leistungsfaktor von 1 verwendet.

Nach dem Abzug des für den Bebauungsplan Nr.1 festgesetzten Flächenanteils von 1,3 ha Grünland verbleiben als Aufwertungsbereich:
 $15,65 \text{ ha} - 1,30 \text{ ha} = 14,35 \text{ ha}$.

Dementsprechend ergibt sich folgende Bewertung:

$14,35 \text{ ha} \times 2,5 \times 1 = 35,875 \text{ ha}$ Kompensationsflächenäquivalent.

Mit den verbleibenden Flächenanteilen von 14,35 ha wird ein Kompensationswert von 35,875 ha erreicht. Von diesem Kompensationswert werden 1,808 ha KFÄ der Kompensation der Bebauungspläne 6 und 7 zugeordnet. Entsprechend verbleiben 34,067 ha KFÄ an Kompensationswert. Sofern die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 7 als Maßnahme vorgeschlagene Heckenpflanzung auf dem Flurstück 122/1 der Flur 3 erfolgen kann, könnten diese 0,157 ha KFÄ für den Bebauungsplan Nr. 7 berücksichtigt werden. Der Bedarf des B- Planes Nr. 7 an der Sammelausgleichsfläche würde sich entsprechend verringern.

Zusammenfassend verbleibt ein Kompensationswert von **34,067 ha KFÄ**, der Eingriffen zugeordnet werden kann.

Satzung der Gemeinde Stralendorf über die Festlegung und Abrundung eines Teils der im Zusammenhang bebauten Ortslage Stralendorf für den Bereich „Am Gartenweg“

Der verbleibende Kompensationswert kann unter anderem zur Kompensation der Eingriffe verwendet werden, die durch die Satzung der Gemeinde Stralendorf über die Festlegung und Abrundung eines Teils der im Zusammenhang bebauten Ortslage Stralendorf für den Bereich „Am Gartenweg“ vorbereitet wurden. Die Satzung sieht als Kompensationsmaßnahme 7,0 m breite Heckenpflanzungen auf den einbezogenen Flurstücken vor. Insgesamt wurden 1.942 m² Heckenpflanzungen festgesetzt. Der Kompensationswert dieser Heckenpflanzung wird mit einer Kompensationswertzahl von 2 und einem Leistungsfaktor von 0,9 bewertet. Es ergibt sich für die Satzung folgender Kompensationswert:

$1.942 \text{ m}^2 \times 2 \times 0,9 = 3.496 \text{ m}^2 \text{ KFÄ} (= 0,35 \text{ ha KFÄ})$

Für eine Kompensation der Eingriffe durch die Abrundungssatzung „Am Gartenweg“ sind 0,35 ha KFÄ zuzuordnen. Nach Abzug dieser Kompensationswerte besteht noch ein Kompensationswert von 33,717 ha KFÄ.

Probleme bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 7 wurde innerhalb der Festsetzung neben den Flächen auf der Sammelausgleichsfläche auch das **Flurstück 122/1 der Flur 3 der Gemarkung Stralendorf** als zur Verfügung stehende Fläche angegeben. Aus der Begründung geht hervor, dass hier eine ca. 90 m lange und 3 m breite Hecke entstehen könnte, die vom Gesamtdefizit (0,468 ha) ca. 0,157 ha an Kompensationswert erbringen könnte.

Dieselbe Fläche, gemäß zeichnerischer Darstellung, wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 5 als zusätzliche Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Ergänzung der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung festgesetzt. Hier wurde jedoch die Flurstücksbezeichnung **222/1 der Flur 3 in der Gemarkung Stralendorf** angegeben. Dabei handelt es sich wohl um einen redaktionellen Fehler, weil im zugehörigen Übersichtsplan die Hecke auf dem Flurstück 122/1 der Flur 3 in der Gemarkung eingezeichnet ist.

Zusammenfassung

Mit den Maßnahmen auf der Sammelausgleichsfläche kann ein Kompensationswert von 35,875 ha KFÄ erreicht werden. Nach Abzug der den Bebauungsplänen Nr. 1, Nr. 6 und Nr. 7 zugeordneten Kompensationswerte und Flächen sowie des Kompensationsbedarfes für die Abrundungssatzung „Am Gartenweg“ verbleibt noch ein Kompensationswert von 33,717 ha KFÄ.

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Stralendorf durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Str. 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de