

Begründung
zur
Abrundungssatzung
„Zu den Eichen“

2. Änderung

Gemeinde Pampow

Verfahrensstand:

- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

INHALTSVERZEICHNIS

	<u>Seite</u>
1. Anlass und Zielstellung	1
2. Inhalt der 2. Änderung der Satzung „Zu den Eichen“	1
3. Allgemeine Erschließung	1
4. Landschaftspflegerische Bewertung / Eingriffs- und Ausgleichsbewertung	2
4.1 Ausgangsdaten	2
4.1.1 Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabensbestandteile	
4.1.2 Abgrenzung von Wirkzonen	
4.1.3 Ermittlung des Freiraum-Beeinträchtigungsgrades	
4.2 Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes	3
4.2.1 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen	
4.2.2 Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen, von faunistischen Sonderfunktionen, von abiotischen Sonderfunktionen und von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes	
4.2.3 Zusammenstellung des Kompensationsbedarfes	
4.3 Geplante Maßnahmen für die Kompensation	4
4.3.1 Bestimmung der Kompensation und des Kompensationswertes	
4.3.2 Bilanzierung	
4.4 Textliche Festsetzungen / Kompensationsmaßnahmen	5
4.4.1 Ziel: Entwicklung von Natur und Landschaft	
4.4.2 Kompensationsmaßnahmen	
4.4.3 Pflegemaßnahmen	
5. Umweltbericht	6
6. Hinweise für Eigentümer / Bauherren	7

1. Anlass und Zielstellung

Die Gemeinde Pampow hat im Jahre 1998 eine Satzung für den nordöstlichen Siedlungsbereich des Ortes als „Allgemeines Wohngebiet“ beschlossen und im Jahre 2010 mit einer 1. Änderung ergänzend definiert.

Die Gemeinde beabsichtigt entsprechend § 34 Abs. 4 BauGB mit der 2. Änderung zur Satzung den Siedlungsraum im nordöstlichen Bereich der Satzungsgrenze fortzuschreiben.

Der Plangeltungsbereich der Satzung soll mit der Einbeziehung von Teilflächen des Flurstückes 107, der Flur 7 (Beiblatt) erweitert werden.

Die 2. Änderung der Abrundungssatzung „Zu den Eichen“ ist aufgrund der derzeitigen Lage der Straßenentwässerung auf den privaten Grundstücken erforderlich. Ein ca. 4,5 m breiter Bereich entlang der Straße „Zu den Eichen“ wird daher als Verkehrsfläche ausgewiesen. Daraufhin ist eine Veränderung des Plangebietes erforderlich. Dabei wurde der unbebaubare Bereich der Grundstücksfläche so gewählt, dass erforderliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen durch extensive Nutzung in direktem Zusammenhang mit dem Eingriff gestaltet werden können.

2. Inhalt der 2. Änderung der Satzung „Zu den Eichen“

Auf der Grundlage von § 34 Abs. 4 BauGB erfolgt in Anpassung an die bestehende Siedlungs- und Bebauungsstruktur gegenüber der 1. Änderung eine Verschiebung der Satzungsgrenze im nordöstlichen Bereich.

In der entsprechenden Siedlungsfläche wird eine Baugrenze für eine WA-Nutzung ausgewiesen.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung, sowie die Vorgaben zur Baugestaltung werden gegenüber der bestehenden Satzung nicht geändert oder ergänzt. Sie gelten weiterhin.

3. Allgemeine Erschließung

Die anliegende Gemeindestraße „Zu den Eichen“ ist mit einer Breite von $b = 6,0$ m ausreichend bemessen.

Der Erweiterungsbereich der 2. Änderung ist technisch voll erschlossen mit einem öffentlichen Verkehrsraum, mit Schmutzwasserentsorgung sowie Versorgung mit Trinkwasser, Gas, Strom und T-Com.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die zentrale SW-Entsorgung der Gemeinde (ZV „Schweriner Umland“). Das anfallende Regenwasser ist jeweils auf den privaten Grundstücken zu versickern.

4. Landschaftspflegerische Bewertung / Eingriffs- und Ausgleichsbewertung (1/2011)

4.1. Ausgangsdaten

Die Grundlage für die landschaftspflegerische Bewertung bilden die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ in Mecklenburg – Vorpommern (Schriftenreihe des LUNG 1999).

4.1.1 Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabensbestandteile

Entlang der Gemeindestraße „Zu den Eichen“, die teilweise einseitig mit Einfamilienhäusern bebaut ist, soll durch Abrundungssatzung die Bebauung der zweiten Straßenseite komplettiert werden.

Die Zuwegung erfolgt von der bestehenden Straße „Zu den Eichen“.

Die Änderungsfläche wird zurzeit ackerbaulich genutzt und weist in den Straßennebenflächen einen 2 m breiten sukzessiven Bereich aus.

Auslöser der 2. Änderung ist die Lage der Straßenentwässerung auf den privaten Grundstücken. Dadurch ist ein Streifen von ca. 4,5 m Breite für die Straßenentwässerung nachträglich auszuweisen und es kommt zu einer Veränderung der Größe des Plangebietes.

Dadurch ergeben sich andere Grundstücksgrößen für die 3 geplanten Eigenheime. Es kommt zu einer Veränderung der Versiegelungsflächen und es ist daher der Eingriff in den Naturhaushalt neu zu ermitteln und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die Bebauung der Ackerfläche ist mit Einzelhäusern zulässig. Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 angegeben. Eine 50%ige Überschreitung der GRZ nach § 19 der BauNVO wird nicht ausgeschlossen.

Aufgrund der nun größeren Grundstücksfläche können die unbebauten Flächen (gesamt 3.370 m²) auch teilweise extensiv (1.400 m²) genutzt werden. Es können Hecken und z.B. Teichflächen auf dem Grundstück angelegt werden, die einen Ausgleich (Kompensation) in direktem Zusammenhang mit dem Eingriff ermöglichen.

Eine Bebauung (Versiegelung von Boden) auf bisher unversiegelter Fläche wird als Eingriff in Natur und Landschaft betrachtet und ist daher durch Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu kompensieren (auszugleichen).

Flächenbilanz:

Eingriff und Beeinträchtigung von Vegetationsflächen und –beständen erfolgt durch die Inanspruchnahme von intensiv genutzten Ackerflächen.

Der durch das Vorhaben entstehende Eingriff/ bzw. die erforderliche Kompensation wird auf der Grundlage folgender Größen ermittelt:

Die 2. Änderung der Abrundungssatzung der Gemeinde Pampow erfolgt auf einer Fläche, die eine Größe von rund 0,476 ha (4.757,44 m²) hat.

	<u>Bestandsfläche</u>	<u>Planung</u>
- Verkehrsfläche	381,40 m ²	344,95 m ²
- - Zufahrten versiegelt		36,45 m ²
- Ackerfläche	4.376,04 m ²	
- Bebaute Grundstücksfläche (2.234 m ²):		
- - unversiegelte Fläche (Gartenland)		1.228,70 m ²
- - Versiegelung GRZ 0,3		670,20 m ²
- - Wege, Terrassen u.a (50 % der GRZ)		335,10 m ²
- Unbebaute Grundstücksfläche (2.142 m ²):		
- - Gartenland		742,04 m ²
- - Kompensationsfläche (extensiver Gartenbereich mit Hecke)		1.400,00 m ²
	----- 4.757,44 m ²	4.757,44 m ²

4.1.2 Abgrenzung von Wirkzonen

entfällt

4.1.3 Ermittlung des Freiraum-Beeinträchtigungsgrades

Die Bebauung erfolgt neben einer bebauten Gemeindestraße. Die vorhandene Wohnbebauung ist näher als 50 m.
Daraus ergibt sich ein Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von 1 (Korrekturfaktor = 0,75).

4.2. Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Zeichenerklärung zu den Tabellen:

BWE	-	Biotopwert
KWZ	-	Kompensationswertzahl
ZSV	-	Zuschlag Versiegelung
KF	-	Korrekturfaktor
WF	-	Wirkungsfaktor
LF	-	Leistungsfaktor
KFÄ (B)	-	Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf)
KFÄ (P)	-	Kompensationsflächenäquivalent (Planung)

4.2.1 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

Der Kompensationsbedarf wird durch Multiplikation ermittelt und wird durch ein Kompensationsäquivalent (KFÄ) ausgedrückt.

$$KF\ddot{A} (B) = \text{Eingriffsfläche} \times (KWZ + ZSV) \times KF \times WF$$

Tabelle 1: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Nr.	Biotoptyp - Bestand	BWE	Nutzung - Planung	Fläche m ²	KWZ + ZSV	KF	KFÄ (B)
12.1	Ackerfläche	1	WA GRZ 0,3 (2.234 m ² Baufläche 30% = 670,20m ²)	670,20	1,0 + 0,5	0,75	753,975
12.1	Ackerfläche	1	+ 50 %-ige Überschreitung 335 m ²	335,10	1,0 + 0,2	0,75	301,590
14.11	Straßenrand- Brachfläche	1	Versiegelte Zufahrten (3x (3m x4,5m=12 m ²))	40,5	1,0 + 0,2	0,75	36,450

Summe: 1.092,015

Erläuterung zum Kompensationserfordernis (KWZ): keine

4.2.2 Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen, von faunistischen Sonderfunktionen, von abiotischen Sonderfunktionen und von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Das Vorhaben schließt direkt an die Ortslage an. Das ca. 500 m entfernte Landschaftsschutzgebiet „Siebendorfer Moor“ wird nicht nachteilig beeinträchtigt. Entlang des Weges in die freie Landschaft (Spritzendamm) befindet sich ein geschütztes Heckenbiotop (§ 20 NatSchAG-MV) mit der Biotop-Nummer 07606 (Landkreis Ludwigslust). Die Entfernung zum Vorhaben beträgt ca. 55 m und es ist daher keine nachhaltige Beeinträchtigung der Hecke zu erwarten. Geschützte Arten der Fauna und Flora sind im 50 m Umkreis nicht vorhanden. (Aussage der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust)

4.2.3 Zusammenstellung des Kompensationsbedarfes

Tabelle	Flächenäquivalent
Tabelle 1	1.092,015
Gesamt :	1.092,015

4.3. Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Die Kompensation des Eingriffs soll durch Vegetationsmaßnahmen (Anlage 11 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“) wie z. B. „Anlage parkartiger Grünflächen“ und „Anpflanzung von freiwachsenden Hecken“ erfolgen. Die Kompensation liegt in der Nähe des Eingriffsortes.

Der Kompensationswert wird durch Multiplikation ermittelt und wird durch ein Kompensationsäquivalent (KFÄ) ausgedrückt.

$$KF\ddot{A} (P) = \text{Kompensationsfläche} \times KWZ \times LF$$

4.3.1 Bestimmung der Kompensation und des Kompensationswertes

Tabelle 2: Kompensationsmaßnahmen (Neuschaffung und Verbesserung)

Biotoptyp – Bestand	Biotoptyp - Planung	BWE	Fläche m²	KWZ	LF	KFÄ (P)
Innerhalb B-Plan						
12.1 Ackerfläche intensiv	Freiwachsende Hecke, parkartige Grünfläche mit naturnaher Wiese	2	1.400	2,0	0,4	1.120,0

Summe: 1.120,00

Begründung:

Innerhalb des Plangebietes werden an den neuen Grundstücksgrenzen Heckenstrukturen angelegt und Ackerflächen durch z.B. Obstgehölz- und Wasserflächen aufgewertet. Der Leistungsfaktor wird aufgrund der Lage im 50 m-Abstand zum Eingriff mit 0,4 angesetzt.

Die Anlage von Gehölzflächen am Ortsrand führt zu einer Stärkung des Naturhaushaltes und trägt zur Verbesserung des Landschaftsbildes bei.

4.3.2 Bilanzierung

Flächenäquivalent (Bedarf) = Flächenäquivalent (Planung)

1.092,015 < 1.120,00

Aus dem Vergleich der Kompensationsflächenäquivalente des Eingriffs (Bedarf) und der Planung ergibt sich, dass der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff (+27,985) in Natur und Landschaft innerhalb des Eingriffsgebietes ausgeglichen werden kann.

4.4 Textliche Festsetzungen / Kompensationsmaßnahmen

4.4.1 Ziel: Entwicklung von Natur und Landschaft

Die in der Planzeichnung A gekennzeichnete Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft, mit einer Größe von 1.400 m², ist mit folgenden Maßnahmen belegt:

- Anlage einer freiwachsenden Hecke (3 m Breite)
- Pflanzung von Obstbäumen (1 Baum pro Grundstück)
- Anlage von Bereichen mit naturnaher Wiese

4.4.2 Kompensationsmaßnahmen

a) Maßnahme 1, vom Investor zu realisieren:

Anlage einer freiwachsenden Siedlungshecke mit heimischen Straucharten

Ort: Gemarkung Pampow, Flur 7, Flurstück 107 (innerhalb Plangebiet)

Größe der Fläche: 3 m breite Hecke auf 86 m Länge ;
Art der Pflanzung: 2 Gehölzreihen; Pflanzabstand 1,0 m; versetzte Pflanzung;
Anzahl der Gehölze: 172 Stück (1 Stück / 1,5 m²)
Qualität: 2 x verpflanzt, 80 - 100 cm hoch
Gehölzart: Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Crataegus monogyna (Weißdorn),
Carpinus betulus (Hainbuche), Coryllus avellana (Haselnuss),
Ligustrum vulgare (Liguster), Rosa canina (Hundsrose),
Viburnum opulus (Schneeball),

Realisierungszeitraum:

Im Herbst nach der Genehmigung der Satzung (vor dem Verkauf der Grundstücke) vom Eigentümer zu pflanzen.

b) Maßnahme 2, vom neuen Grundstückseigentümer zu realisieren:

**Pflanzung eines Obstbaumes pro Grundstück und
Anlage von naturnaher Wiese**

Ort: Gemarkung Pampow, Flur 7, Flurstück 107 (innerhalb Plangebiet)
Anzahl der Gehölze: 1 Stück je Grundstück
Qualität: hochstämmiger Obstbaum, Stammumfang 10-12 cm
Gehölzart: Obstbaum z.B. Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume
Naturnahe Wiese: Der vor der Grundstückshecke liegende Wiesenbereich ist mit Kräuter-Rasensaatgut (z.B. JH 35 – Kräuterwiese für alle Böden und Lagen, Preis 10 kg = 5,00 €) einzusäen und extensiv zu pflegen.

Realisierungszeitraum:

Im Herbst nach dem Einzug ins Eigenheim vom Grundstückseigentümer zu realisieren.

4.4.3 Pflegemaßnahmen

Die Verpflichtung zur Pflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Gehölze nach Ablauf von 3 Jahren nach Vornahme der Erstanpflanzung zu Beginn der folgenden Vegetationsperiode angewachsen sind.

Alle Pflanzungen sind 3 Jahre zu pflegen (einschließlich Bewässerung bei Bedarf), dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artgerecht zu ersetzen.

Alle Pflanzungen sind gemäß DIN 18915-18916 anzulegen (incl. Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege).

Die Pflanzflächen sind gegen Wildverbiss zu schützen (z.B. Schutzzaun mit mindestens 1,5 m Höhe)

5. Umweltbericht

- Für das bauplanungsrechtliche Vorhaben besteht nach Anlage 1 (Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(19.9.2001) oder auch nach Landesrecht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (Grundfläche < 20.000 m²).

- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter und -gebiete.

Die Kompensationsmaßnahmen (freiwachsende Hecke, parkartige Grünfläche mit naturnaher Wiese) sind Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft im unmittelbaren Eingriffsbereich. Sie dienen außerdem der Entwicklung eines naturnahen Ortsrandes in der Gemeinde Pampow.

Damit wird der durch das Planvorhaben verursachte Eingriff innerhalb des Eingriffsortes ausgeglichen.

6. Hinweise für Eigentümer/ Bauherrn

1. Schädliche Bodenveränderungen

- Das Altlastenkataster für M-V wird vom LUNG M-V mit Sitz in Güstrow geführt. Auskünfte sind dort erhältlich.
- Werden in Bewertung dieser Auskünfte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit dem STAUN gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist.
- Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Vorhabensträger die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden, soweit das im Rahmen der Baumaßnahme verhältnismäßig ist.
- Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erheblich nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.
- Im Falle einer Sanierung muss der Vorhabensträger dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

2. Leitungsbestand

Vor Baubeginn sind die entsprechenden Leitungsauskünfte einzuholen.

- Im Plangeltungsbereich befinden sich 0,4 KV-Kabel der WEMAG AG. Der Verlauf ist den Bestandsunterlagen zu entnehmen. Während der

Bauarbeiten ist die Einhaltung der DIN 1998 sowie der DIN VDE 0100 Teil 520 und die Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften BGV A 3 „Elektrische Anlagen und Betriebsmittel“ zu gewährleisten. Die genaue Lage der unterirdischen Anlagen ist durch ausreichende Hand-schachtungen im gesamten Trassenverlauf zu erkunden.

- Im Plangeltungsbereich befinden sich Anlagen der TW- Versorgung und SW- Entsorgung. Die Leitungen und Kabel des Zweckverbandes „Schweriner Umland“ dürfen nicht überbaut bzw. mit tief wurzelnden Pflanzen bedeckt werden. Bei Pflanzungen sollte eine Einweisung durch den Zweckverband erfolgen.
- Im Gebiet befinden sich Niederdruckgasleitungen und Hausanschlüsse der E.ON Hanse AG. Außer im direkten Kreuzungsbereich ist eine Überbauung der Leitungen mit Bitumen, Beton oder ähnlichem Material nicht gestattet. Beim Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen oder Bebauung / Bepflanzung sind die gültigen Mindestabstände / Schutzstreifen zu den Gasleitungen einzuhalten. Die Lage und Überdeckung der Gasleitungen dürfen nicht verändert werden.
- Im Plangeltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Diese Anlagen dürfen nicht überbaut werden. Sie sind zu schützen, Beschädigungen sind zu vermeiden. Zu den Anlagen ist jederzeit der ungehinderte Zugang zu ermöglichen. 14 Tage vor Baubeginn sind bei der zuständigen PTI 23 (Ostring 20, 19370 Parchim) in einer Bauherrenberatung die aktuellen Informationen einzuholen. Bei Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte u. unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten.

Pampow, den

.....
Schulz
Bürgermeister