

Begründung

**zur Satzung der Gemeinde Carlow
über die Bestimmungen zu Vorhaben im Außenbereich in
dem bebauten Bereich der Ortslage Samkow der Gemeinde
Carlow gemäß § 35 Abs. 6 BauGB,**

- Außenbereichssatzung Samkow -

Landkreis Nordwestmecklenburg

- ausgefertigtes Exemplar -

Carlow, im September 2012

Inhalt

1. **Rechtliche Grundlagen und Wahl des Planverfahrens**
 2. **Erfordernis der Aufstellung der Satzung**
 3. **Begründung der Darstellungen und Festsetzungen**
 4. **Belange des Klimaschutzes**
 5. **Belange des Immissionsschutzes**
 6. **Erschließung**
 7. **Bodenordnerische Maßnahme und Kostenübernahmen**
 8. **Hinweise**
 9. **Arbeitsvermerk**
 10. **Anlagen**
-

1. Rechtliche Grundlagen und Wahl des Planverfahrens

Die rechtliche Grundlagen der Satzung bildet § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I, S. 619) und die Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Juli 2011.

Die Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB ermöglicht die Festlegung bebauter Bereiche im Außenbereich, die im Flächennutzungsplan nicht als Baufläche dargestellt sind, zur möglichen Aufnahme von Gebäuden für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe in einer den „Außenbereich schonenden Bauweise“.

Voraussetzung der Zulässigkeit ist, dass der betreffende Bereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und dass an dieser Stelle bereits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

- Eine Wohnbebauung von einigem Gewicht liegt vor, wenn eine Wohnbebauung von 4-5 Wohnhäusern vorhanden ist, die Anzahl der Wohngebäude aber unterhalb der Ortsteilschwelle nach § 34 BauGB liegt.
- Eine überwiegende landwirtschaftliche Prägung liegt vor, wenn deutlich mehr als die Hälfte der vorhandenen Bauten landwirtschaftlich genutzt wird.

Die o.g. Anforderungen zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung sind erfüllt.

Die Gemeinde Carlow besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, in dem die Ortslage Samkow nicht als Baufläche dargestellt ist.

In der Ortslage ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Es sind keine Vollerwerbsbetriebe der Landwirtschaft in der Ortslage ansässig. Ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen sind mittlerweile zu Wohnstandorten bzw. zu einem Standort eines nicht störenden Handwerksbetriebes umgewandelt worden.

In der Ortslage selbst ist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Im eigentlichen Kern der Ortslage sind ca. 10 Wohngebäude vorhanden. Diese geringe Anzahl und deren stark zersiedelte Anlage erfüllen nicht den Tatbestand eines Ortsteils i.S. des § 34 BauGB.

Mit dieser Außenbereichssatzung wird im Geltungsbereich kein neues Baurecht geschaffen, sondern es werden die Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Vorhaben dadurch entscheidend erleichtert, dass Wohnzwecken oder Zwecken nicht störender Handwerks- und Gewerbebetrieben sowie der nicht erwerbsmäßigen Pony- und Pferdehaltung dienende Vorhaben bestimmte Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht als öffentlicher Belang entgegengehalten werden kann:

- Darstellung im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft oder Wald
- Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich der Ortslage Samkow als Außenbereich, Fläche für die Landwirtschaft, dargestellt. Es ist notwendig, diesen öffentlichen Belang zu betrachten.

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung umfasst nicht alle Gebäude der Ortslage Samkow. Der Geltungsbereich erstreckt sich nur auf den „Kern“ der Ortslage, die eine Anhäufung von Wohnstandorten und ehemaligen Hofstellen aufweist. Tatsächlich außerhalb der Ortslage liegende

Anwesen werden in den Geltungsbereich nicht einbezogen, da dies tatsächlich zur Entstehung von Splittersiedlungen führen würde. Dies ist nicht Absicht der Gemeinde.

Voraussetzung für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung ist, dass

- a)- sie mit der städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- b)- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach Landes- oder Bundesrecht unterliegen
- c)- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgütern bestehen.

Die Gemeinde Carlow erklärt die o.g. die Tatbestandsvoraussetzungen als erfüllt und begründet dies wie folgt:

zu a)- Vereinbarkeit mit der städtebaulichen Entwicklung

Die Ortslage ist historischer Bestandteil der Siedlungsstruktur in Nordwestmecklenburg. Neben verdichteten Hauptorten, wie der Gemeindehauptort Carlow, bestimmen gerade die vormals durch die landwirtschaftliche Produktion geprägten Ortslagen den Landschaftsraum. Die Ortslage Samkow weist zahlreiche mehr oder weniger gut erhaltene Hofstellen auf, die diese historische Lebensweise im ländlichen Raum belegen.

Die Erhaltung dieser Ortsstruktur ist Ziel der gemeindlichen Entwicklung. Dabei soll der Erhalt der Gebäude und der Gehöftstruktur, die Wiedererrichtung von Gebäuden am gleichen Standort, falls für diese nicht mehr die Möglichkeit einer wirtschaftlichen Sanierung besteht, und der zurückhaltende Neubau von Wohngebäuden und Gebäuden zum Zwecke der handwerklichen oder gewerblichen Nutzung und auch der nicht erwerbsmäßigen Pony- und Pferdehaltung, die die vorhandene Siedlungsstruktur ergänzt, ermöglicht werden. Die Gemeinde Carlow sieht in der Sanierung und ggf. Nutzungsänderung an und in vorhandener Gebäude, die entsprechend ihrer landwirtschaftlichen Bestimmung in der Regel relativ groß sind, in erster Linie die Möglichkeit der städtebaulichen Entwicklung in der Ortslage. Neubaumaßnahmen, die die vorhandene Siedlungs- und Nutzungsstruktur sinnvoll ergänzen werden, sollen in zurückhaltendem Ausmaß zulässig sein.

Mit diesen Maßnahmen bewirkt die Gemeinde, dass der Gebäudebestand auch über die heutigen Besitzverhältnisse hinaus erhalten bleiben kann und die Lebensfähigkeit der Ortslage durch die möglichen zurückhaltenden Neubaumaßnahmen in einer den Außenbereich schonenden Bauweise gesichert wird.

Die Aufstellung der Satzung ist vereinbar mit der gemeindlichen Zielstellung zur gemeindlichen Entwicklung. Die Ortslage Samkow ist ein wichtiger Siedlungsbereich in der Gemeinde und im Landschaftsraum der Region.

b)- Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach Landes- oder Bundesrecht unterliegen

Mit der Satzung werden keine Voraussetzungen geschaffen, um Vorhaben zu realisieren, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach Landes- oder Bundesrecht unterliegen.

Mit der Satzung soll die Möglichkeit der Zulässigkeit von Wohngebäuden und Gebäuden für die handwerkliche bzw. nicht störende gewerbliche Nutzung geschaffen. Dazu bedient sich die Gemeinde des Instrumentes der Reduzierung der möglichen zu bebauenden Grundflächen, die hier sehr klein gewählt werden. Aus diesen Funktions- und Flächenbeschränkungen kann abgehoben werden, dass keine Vorhaben zur Realisierung gelangen können, die die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung haben.

c)- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgütern

7b- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Natura 2000 Schutzgebiete sind im Bereich der Satzung nicht vorhandenen. Auch anderweitige aus naturschutzrechtlicher Sicht geschützte Bereiche werden nicht beeinträchtigt.

Angrenzend an die Ortslage und in der Ortslage befinden sich Biotope (Hecken, Feldgehölze, Kleingewässer). Deren naturschutzrechtliche Wirkung wird durch die Festlegung des Geltungsbereiches der Satzung nicht negativ beeinflusst. Diese Biotope befinden sich nicht im

Geltungsbereich der Satzung. Die Biotope sind Bestandteil der Ortsstruktur von Samkow. Ziel der Planung ist u.a. deren uneingeschränkte Erhaltung.

Die Gemeinde Carlow geht daher davon aus, dass das gewählte Planverfahren ohne Umweltprüfung zur Umsetzung des Planungsziels geeignet ist.

Die Gemeinde Carlow macht von der Möglichkeit laut BauGB Gebrauch, in der Außenbereichssatzung nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben zu treffen. Dies betrifft Festsetzungen zur Art und zum Umfang der Vorhaben, die Einbeziehung von nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben sowie der nichterwerbsmäßigen Pony- und Pferdehaltung und die anzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft durch geplante Vorhaben.

Diese Notwendigkeit der Betrachtungen möglicher Vorhaben bzw. ihrer Eingriffswirkung und damit der Notwendigkeit des entsprechenden Ausgleichs ergibt sich aus der Lage der Ortslage im landschaftlich sehr reizvollen Landschaftsteil nördlich von Carlow und der Nähe zu teilweise auch in der Ortslage befindlichen Biotopen.

2. Erfordernis der Aufstellung der Satzung

Die Gemeinde Carlow hat im Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg (RROP) keine zentralörtliche Funktion sondern ist dem Unterzentrum Rehna zugeordnet. Aufgrund ihrer verkehrsgünstigen Lage in bezug auf Ratzeburg und Lübeck, aber auch Rehna, ist die Gemeinde Carlow ein beliebter Wohnstandort im Amtsbereich Rehna. Die ruhige Lage von Samkow zieht zunehmend wieder Wohnbevölkerung an, die die lange Zeit leer stehenden historischen Gebäude damit wieder zum Leben erweckt haben. Auch nicht störendes Handwerk hat sich wegen der für diese Zwecke geeigneten Gehöftstrukturen wieder in der Ortslage angesiedelt.

Zur Aufrechterhaltung dieser positiven Tendenzen der Revitalisierung der Ortslage Samkow ist es für die Gemeinde Carlow notwendig, diese Satzung aufzustellen.

Neben den Interessen bzgl. der ruhigen Wohnlage bestehen auch Interessen von nicht störenden Gewerbebetrieben, die vorhandene Siedlungs- und Landschaftsstruktur für ihre Belange zu nutzen. Dabei sind vor allem Interessen der touristischen Nutzung unter dem Aspekt des Tourismus im ländlichen Raum (Beherbergung, Reitsport und Pferde-/Ponyhaltung) von Interesse.

Durch die landschaftlichen Möglichkeiten und das Flächenangebot bietet gerade die Ortslage Samkow die Voraussetzungen der nicht erwerbsmäßigen Pony- und Pferdehaltung als ein Faktor für die Sicherung der Wohnfunktion in der Ortslage.

Die Entwicklung dieser Funktionen ist für die Gemeinde Carlow in Samkow von gemeindlichem Interesse, da sie die angestrebte Vitalität der Ortslage beleben wird.

Die hinzutretenden Nutzungen sollen die vorhandene Nutzungsstruktur ergänzen und diese im Sinne der Entwicklung des ländlichen Raumes stärken.

Die Aufstellung dieser baurechtlichen Satzung ist erforderlich, damit die notwendigen Voraussetzungen getroffen werden können, um diese Zielstellung umsetzen zu können und potentiellen Investoren/Interessenten aber auch den Einwohnern ein entsprechendes Angebot machen zu können.

Mit der Satzung werden die naturschutzrechtlichen Belange, die sich aus der Lage der Ortslage im Siedlungs- und Naturraum berücksichtigt.

3. Begründung der Darstellungen und Festsetzungen

3.1 Begründung des Geltungsbereiches

Mit dem Geltungsbereich der Satzung wird der Bereich der vorhandenen Bebauung der Ortslage Samkow definiert. In tatsächlich vorhandener Außenlage befindliche Gehöfte werden nicht in den Geltungsbereich der Satzung eingezogen, um keine Verfestigung dieser Splittersiedlungen zu ermöglichen.

Der Bereich der inneren Ortslage von Samkow deutet bzgl. seiner vorhandenen Bebauungsstruktur auf die Möglichkeit der baulichen Verdichtung hin. Eine Ausdehnung von möglichen Bauflächen nach außen wird durch die Festsetzung des Geltungsbereiches der Satzung nicht ermöglicht werden.

Die Festsetzung des Geltungsbereiches der Satzung läuft einer Zersiedlung der Landschaft entgegen. Die Abgrenzung der Satzung ist in der Anlage 1 zu dieser Satzung in der Karte M 1:2.500 dargestellt. Diese Karte ist Bestandteil der Satzung.

3.2 Begründung der Festsetzungen zu Art und Umfang der Vorhaben

Für den Satzungsbereich wurden die notwendigen Festsetzungen getroffen, um die städtebauliche Ordnung in Samkow zu sichern.

Mit den Festsetzungen entsprechend § 3 der Satzung für Vorhaben, die Wohnzwecken dienen, aber auch für Vorhaben, die handwerklichen und nicht störenden Gewerbebetrieben und der nichterwerbsmäßigen Pony- und Pferdehaltung dienen, wird die Zulässigkeit der Art der Nutzung und deren zulässiger Umfang bzgl. der Errichtung von Neubauten geregelt.

Mit der Festsetzung, dass auch Vorhaben bzgl. Handwerksbetrieben und nicht störenden Gewerbebetrieben und der nichterwerbsmäßigen Pony- und Pferdehaltung im Maßstab des Außenbereiches im Geltungsbereich der Satzung zulässig sind, entspricht die Gemeinde Carlow der vorhandenen und angestrebten Nutzungs- und Siedlungsstruktur in Samkow, auch unter Berücksichtigung des landschaftlichen und damit auch touristischen Potentials der Ortslage.

Die Festsetzung der zulässigen Größe von hinzutretenden Neubauten zeigt, dass dies nur in zurückhaltendem Ausmaß erfolgen soll. Die Flächen, die dafür zur Verfügung stehen sind sehr begrenzt. Sie verbleiben gegenüber der vorhandenen Bebauung untergeordnet und sind nur in verdichtendem Umfang möglich.

Die Zulässigkeit von Nutzungsänderungen beruht auf der überwiegend vorhandenen Gebäudestruktur. Prägend sind relativ große Gebäude, die neben dem Wohnen auch der Landwirtschaft gedient haben. Um deren Flächenpotential nutzen zu können und damit Nutzungsanforderungen einzuschränken, die zu notwendigen Neubauten führen könnten, wird festgesetzt, dass entsprechende Nutzungsänderungen in eingeschränktem Umfang zulässig sind.

Zur Erhaltung der Siedlungsstruktur wird festgesetzt, dass Gebäude, bei denen eine wirtschaftliche Sanierung nicht mehr möglich ist, deren Neuerrichtung zulässig sein soll.

Mit der Satzung werden die Voraussetzungen geschaffen, dass die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen sowie Garagen und Stellplätzen, die der Hauptnutzung dienen, zulässig sind. Dies entspricht der ländlichen Funktions- und Siedlungsstruktur.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird gesichert, dass nicht nur die jetzigen Grundstücks- und Gebäudeeigentümer geplante Vorhaben umsetzen können, sondern auch nach ggf. notwendigen Eigentümerwechseln dies im Interesse der Erhaltung der Ortslage Samkow im Siedlungssystem erfolgen kann.

3.3 Begründung der Festsetzungen zu den Kompensationsmaßnahmen

Ein wichtiges Anliegen der Planung ist es, die vorhandenen naturräumlichen Strukturen so weit wie möglich zu erhalten und zu ergänzen. Für die Gemeinde Carlow und damit auch für die Ortslage Samkow sind Kleingewässer und Hecken- und Feldgehölzstrukturen charakteristisch, die die Ortslage gegenüber der Feldflur abgrünen, die Ackerflächen gliedern und Weg begleitend aus der Ortslage den Übergang in die Landschaft realisieren.

1. Es ist nicht auszuschließen, dass es durch die Bebauung der Flurstücke 13 und 16/5 zu mittelbaren Beeinträchtigungen geschützter Biotope kommt. Im Bauantragsverfahren ist für die einzelnen Vorhaben eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz unter Berücksichtigungen der mittelbaren Beeinträchtigungen zusammen mit den Bauantragsunterlagen vorzulegen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Lageplan darzustellen.

2. Zur Bearbeitung der Bauanträge sind folgende Unterlagen einzureichen:

- maßstabsgerechte Darstellung des Baumbestandes mit Angaben zu der Baumart und dem Stammdurchmesser in 1,30 m Höhe. Die Abstände der Bäume zu den geplanten baulichen Anlagen sind mit anzugeben.

Im Plangeltungsbereich befindet sich Baumbestand. Es ist zu prüfen, ob die Bäume dem gesetzlichen Baumschutz nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) unterliegen. Dazu ist der Baumbestand im Lageplan, mit Angaben zum Stammumfang und zur Baumart, darzustellen.

Die Beseitigung geschützter Bäume, sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigungen führen können sind unzulässig. Über die Ausnahme von diesen Verboten entscheiden die untere Naturschutzbehörde nach § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V. Sind Fällungen oder Beeinträchtigungen (z.B. Arbeiten im Wurzelbereich) geschützter Bäume im Rahmen der Verwirklichung der Baumaßnahme zwingend erforderlich, sind diese im Bauantrag darzustellen und die Notwendigkeit der Beseitigung/Beeinträchtigung zu begründen. In erster Linie ist die Vermeidung von Eingriffen in geschützten Baumbestand zu prüfen. Der Ausgleich für eine Fällung oder Beeinträchtigung der geschützten Bäume richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass. Mögliche Ausgleichsstandorte sowie deren rechtliche Sicherung sind nachzuweisen. Über die Fällung/Beeinträchtigung geschützter Baumbestände wird im Bauantragsverfahren entschieden.

Artenschutzrechtliche Festsetzungen bzgl. artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sind ggf. auf der Ebene der Baugenehmigungen zu berücksichtigen.

Auch wenn hinzutretende Neubaumaßnahmen nur im Innenbereich der Ortslage Samkow erfolgen dürfen, werden durch sie Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen. Um diese Eingriffe kompensieren zu können, wird festgesetzt, dass eine flächenbezogene Kompensation auf den betroffenen Grundstücken zu erfolgen hat.

Der notwendige Ausgleich hat durch das Anpflanzen von einheimischen Laubbäumen oder hochstämmigen Obstbäumen oder durch Heckenpflanzungen zu erfolgen. Mit der Satzung werden die entsprechenden Pflanzenqualitäten und Unterhaltungsmaßnahmen definiert. Damit ist gesichert, dass die Ausgleichsmaßnahmen auch dauerhaft unterhalten werden und Bestand haben.

4. Belange des Klimaschutzes

Im Falle der Bebauung von Stadt- und Landschaftsräumen sind Umweltwirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Die klimatische Funktion ergibt aus der Lage am Rande besiedelter Flächen im Übergang

zum unbebauten Landschaftsbereich. Es bildet einen Übergang zwischen dem offenen Freilandklima der Umgebung und dem Klima in „kleinen Ortslagen“.

Innerhalb der Betrachtungen bzgl. des Klimaschutzes sind sowohl die Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, zu betrachten und entsprechend § 1 a Abs. 5 BauGB im Entscheidungsprozess zu bewerten.

Der Geltungsbereich der Satzung ist ein Bereich im Außenbereich, der über Jahrzehnte durch landwirtschaftliche Hofstellen bebaut war und ist.

Mit der Satzung wird bauplanungsrechtlich eine zusätzliche Bebauung oder Wiederbebauung in sehr begrenztem Umfang von Grundstücken vorbereitet, wobei durch die getroffenen Festsetzungen gesichert wird, dass nur ein sehr geringer zusätzlicher Überbauungsgrad entstehen wird. Aus klimatechnischer Sicht ist davon auszugehen, dass es zu keine Veränderungen kommen wird.

Die vorhandenen strukturbestimmenden Grünbereiche in Samkow werden durch die Satzung nicht beeinträchtigt. Sie werden unverändert zur Verbesserung des Kleinklimas beitragen wird.

Die Belange des Klimaschutzes werden in der Planung berücksichtigt.

Es wird der klimaschädigenden Zersiedlung der Landschaft durch die Planung entgegengetreten.

Vom Gebiet selbst gehen aus der geplanten Nutzung und wegen der sehr geringen Flächenausdehnung keine klimaschädigenden Wirkungen aus.

5. Belange des Immissionsschutzes

Die Ortslage Samkow wird von der Kreisstraße 08, Schönberg - Carlow tangiert. Diese Straße ist nur sehr gering befahren.

Durch die sehr lockerere Bebauungsstruktur und die großen Abstände der Wohngebäude zur Straße sind keine Beeinträchtigungen bzgl. des Immissionsschutzes zu erwarten.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Plangeltungsbereich im Außenbereich befindet und damit landwirtschaftliche Emissionen nicht ausgeschlossen werden können.

6. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Ortslage erfolgt über die Kreisstraße K 08 und das anschließende gemeindliche Straßennetz.

Die Planungshoheit für die Kreisstraße K 08 obliegt dem Landkreis Nordwestmecklenburg. Die Darstellung der Straße in der Karte erfolgte nur nachrichtlich.

Im Zuge der Planung von Anbauten an die Kreisstraße ist gemäß Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern die Stellungnahme des Fachdienstes Bau und Gebäudemanagement des Landkreises Nordwestmecklenburg als Straßenbaulastträger einzuholen.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt aus dem öffentlichen Netz erfolgt über das Wasserwerk in Carlow. Weitere Anschlüsse an das öffentliche Trinkwassernetz sind möglich.

Der Zweckverband Radegast betreibt in Samkow Trinkwasseranlagen (siehe Anlage 3).

Eine Trinkwasserleitung DN 100 mm befindet sich im Satzungsbereich auf dem privaten Flurstück 23/2. Das Leitungsrecht ist im Grundbuch eingetragen.

Samkow liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Die Ortslage ist nicht an die öffentliche Abwasserentsorgung angeschlossen. Die Abwasserentsorgung ist dezentral entsprechend den diesbezüglichen gesetzlichen Vorschriften für dezentrale Abwasseranlagen zu realisieren.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird auf den Baugrundstücken zur Versickerung gebracht werden. Die Gemeinde verfügt über eine diesbezügliche Satzung (28.09.1999). Das anfallende Niederschlagswasser kann erlaubnisfrei zur Versickerung gebracht werden. Im Geltungsbereich der Satzung stehen versickerungsfähige Böden an. Im Baugenehmigungsverfahren ist der entsprechende Nachweis durch die Bauherren zu erbringen.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer oder die Versickerung in das Grundwasser über größere Anlagen, die mehrerer Grundstücke dienen oder die öffentlich sind, bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Wasserbehörde.

Die Abwasserbeseitigungspflicht für Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich unterliegt dem Straßenbaulastträger.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über das Wasserangebot der in der Ortslage vorhandenen Teiche, die sich direkt an öffentlichen Zuwegungen befinden.

Der Geltungsbereich der Satzung wird von Müllentsorgungsfahrzeugen über die öffentlichen Zuwegungen angefahren.

7. Bodenordnerische Maßnahme und Kostenübernahmen

Zur Umsetzung der Zielstellung der Planung können bodenordnerische Maßnahmen notwendig werden.

Die Kosten dieser Planung werden durch die Gemeinde Carlow getragen. Die entsprechenden finanziellen Mittel sind in den Haushalt der Gemeinde eingestellt. Die Gemeinde wird die entstehenden Kosten über Grundstücksverkäufe im Geltungsbereich der Satzung refinanzieren.

Weitere Kosten bei der Umsetzung der Satzung, z.B. für Ausgleichsmaßnahmen, werden durch die jeweiligen Bauherren zu tragen sein.

8. Hinweise

Altlastverdachtsflächen und Abfallentsorgung

Altlastverdachtsflächen sind im Geltungsbereich der Planung nicht bekannt. Sollten im Zuge der Erschließung des Gebietes Bodenveränderungen oder Altlasten erkennbar werden, so sind die notwendigen Maßnahmen mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt abzustimmen.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Erdaushubs verpflichtet sowie den Fachdienst Umwelt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz, unverzüglich zu informieren.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von der Baustelle eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend § 10 und § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) erfolgen kann.

Folgende Hinweise sind zu beachten:

1. Es liegen keine Erkenntnisse über das Vorliegen von Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes¹ vor. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit der Flurstücke von Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen übernommen.
2. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen, die während der Erdarbeiten auffällig werden, sind unverzüglich dem Fachdienst Umwelt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz als unterer Abfallbehörde mitzutellen (Beispiele: Abfallfunde, chemische Gerüche, unnatürliche Verfärbungen usw.). Der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer ist zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Erdaushubes verpflichtet
3. Die Abfallentsorgung während der Bauarbeiten hat stets in Einklang mit den abfallrechtlichen Vorschriften^{2,3,4,5,6} zu erfolgen: Bei den Bauarbeiten anfallende unbelastete Bauabfälle sind zum Zwecke der Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen, gläsernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und ordnungsgemäß zu entsorgen. Letzteres betrifft „Gefährliche Abfälle“ im Sinne der Abfallverzeichnisverordnung⁵ wie z.B. Chemikalien, asbesthaltige Baustoffe, künstliche Mineralfasern und Teerpappe. Ihre ordnungsgemäße Entsorgung ist mit den in der Nachweisverordnung⁶ vorgeschriebenen Belegen (Entsorgungs- und Verwertungsnachweise, Begleitscheine) nachzuweisen.

Beratung erteilen die untere Abfallbehörde oder Abfallentsorgungsunternehmen.

Die Abfallentsorgung der Baustelle ist innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abzuschließen.

4. Die Grundstücke sind gemäß der jeweils geltenden Abfallsatzung des Landkreises NWM⁴ an die öffentliche Abfallbeseitigung anzuschließen. Die Anmeldung ist an den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg, Wismarsche Straße 155, 23936 Grevesmühlen, Tel.Nr. 03881-784-311 zu richten.“

¹ Bundes-Bodenschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17.3.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)

² Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. Teil I Nr. 10 S. 212)

³ Abfallwirtschaftsgesetz für Mecklenburg-Vorpommern (AbfWG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.1997 (GVOBl. M-V 1997, S. 43)

⁴ Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Nordwestmecklenburg (Abfallsatzung):
<http://www.nordwestmecklenburg.de/index.php?Aktion=view&ID=558&SpecialTop=546>

⁵ Verordnung über das Europäische Abfallverzeichnis (Abfallverzeichnis-Verordnung – AVV) vom 10. Dezember 2001 (BGBl. I, S. 3379) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 15. Juli 2006 (BGBl. I, Nr. 34, S. 1619) in Kraft getreten am 1. Februar 2007

⁶ Verordnung über die Nachweisführung bei der Entsorgung von Abfällen (Nachweisverordnung – NachwV) Vom 20. Oktober 2006 (BGBl. I, Nr. 48., S. 2298) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 19. Juli 2007 (BGBl. I, Nr. 33, S. 1462) in Kraft getreten am 28. Juli 2007 ausgenommen Teil 2 Abschnitt 4 und § 25 Abs. 2 Satz 1: treten in Kraft am 1. April 2010

Bodendenkmalpflege

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des o.g. Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt.

Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M – V die zuständige untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes 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.

geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagentetze

Im Geltungsbereich der Satzung bzw. im Nahbereich der Satzung befinden sich geodätische Festpunkte

824021600	TP,
824924290	ein Mauerbolzen,
824924300	ein Mauerbolzen.

Der Übersichtsplan ist als Anlage der Begründung beigelegt.

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.
 - Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisrunde Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden.
 - Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.
 - Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.
- Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahmen) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.

Gasversorgung

Die Ortslage Samkow verfügt über keinen Anschluss an das regionale Gasversorgungsnetz.

Munitionsfunde

Im Geltungsbereich der Satzung sind keine Hinweise auf Munitionsfunde bekannt. In Mecklenburg-Vorpommern sind jedoch generell Munitionsfunde nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche können gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz bezogen werden.

Gewässerschutz:

Gemäß § 38 Abs. 1, 2 und 3 WHG ist bei oberirdischen Gewässern zur Einhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen ein Gewässerschutzstreifen zwischen der Böschungsoberkante ein Abstand von mind. 5 m im Außenbereich einzuhalten. Weitergehende naturschutzrechtliche Forderungen werden durch diese Stellungnahme nicht berührt.

Nach § 82 (LWaG) ist die Errichtung, Beseitigung oder wesentlicher Änderung wasserrechtlich zulassungsfreier baulicher Anlagen an, in über und unter oberirdischen Gewässern rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Erdaufschlüsse, die bis in das Grundwasser reichen, sind der unteren Wasserbehörde gemäß § 49 WHG anzuzeigen. Sollte bei den geplanten Bauvorhaben eine offene oder geschlossene Wasserhaltung erforderlich sein, ist diese der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Vorhandene Drainsysteme und Leitungen anderer Versorgungsträger sind in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten. Vorflutleitungen sind nicht zu überbauen.

Die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung von Gewässern oder seiner Ufer bedarf der Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens bzw. einer Plangenehmigung gemäß § 68 WHG. Für die im Plangebiet bestehenden Gewässer II. Ordnung obliegt die Unterhaltungspflicht dem Wasser- und Bodenverband.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat unter Beachtung der einschlägigen Sicherheitsbestimmungen, den Bestimmungen der § 62 Wasserhaushaltsgesetz WHG des § 20 des Landeswassergesetzes für Meckl.- Vorp. (LWaG), der DIN Vorschriften und anderer geltender Rechtsvorschriften sowie mit allen notwendigen Schutzmaßnahmen so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Auf die bestehende Anzeigepflicht zur Lagerung wassergefährdender Stoffe wird hingewiesen.

WEMAG AG

Im Satzungsbereich befinden sich Versorgungsanlagen der WEMAG Netz GmbH.

Versorgungsanlagen der WEMAG AG dürfen durch geplante Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt bzw. über- oder unterbaut werden. Näherungen in den Sicherheitsbereich, Flächenbefestigungen mit Beton, andere feste Überbauungen sowie die Errichtung von Bauwerken oder Anpflanzungen unterhalb oder in der Nähe von Freileitungen sind nicht zulässig.

Alle Annäherungen, Baumaßnahmen, Erdarbeiten oder Pflanzungen sowie sich daraus ergebende notwendige Sicherheitsabschaltungen, Leitungsumlegungen und Anlageveränderungen sind mindestens 4 Monate vor Beginn jeder Maßnahme mit dem Versorger abzustimmen. Die Kosten für Sicherheitsabschaltungen sowie Umbauarbeiten sind vom Auftraggeber zu tragen bzw. regeln sich gemäß geltender Verträge. Der Planungszeitraum kann je nach Umfang mehrere Wochen betragen.

Konkrete Aussagen zum Versorgungskonzept der Bebauung sind erst möglich, wenn detaillierte Angaben zur räumlichen und zeitlichen Einordnung der Baumaßnahmen sowie zum elektrischen Leistungsbedarf vorliegen.

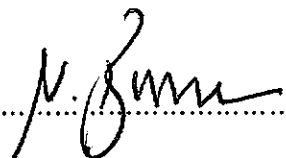
Für die Erweiterung der Netze sind im Rahmen weiterer Bebauungsplanungen ggf. weitere Standorte für Transformatorenstationen und Leitungstrassen gemäß DIN 1998 außerhalb des Straßenkörpers und befahrbarer Wohnwege freizuhalten.

9. Arbeitsvermerk

Die Außenbereichssatzung Samkow wurde durch die Gemeinde Carlow in Zusammenarbeit mit

dem Architekturbüro Bürger
 Mozartstraße 17
 19053 Schwerin
 Tel.: 0385 / 79 99 50
 Fax: 0385 / 79 99 51
 E-Mail: Architekt-Buerger@t-online.de

aufgestellt.


.....
Baumann
Bürgermeister

10. Anlagen

- 1 Nachweis der Kompensation der möglichen Eingriffe in den Naturhaushalt
- 2 Übersichtsplan geodätischer Vermessungsmarken
- 3 Übersichtsplan Trinkwasserleitungen, Zweckverband Radegast

Anlage 1

Nachweis der Kompensation der vorgenommenen Eingriffe

Grundlage des Nachweises sind die „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg – Vorpommern.

Danach sind Eingriffe in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt in folgender Hinsicht zu bewerten:

- Beeinträchtigung wertvoller landschaftlicher Freiräume
- Arten und Lebensgemeinschaften
- Eingriffe in das Landschaftsbild
- Abiotische Wert – und Funktionselemente (Boden, Wasser, Klima, Luft)

Den einzelnen Nutzungsarten werden in dem Berechnungsmodell aus den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ in Abhängigkeit von ihrem ökologischen Wert Wertstufen zugeordnet.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs werden im genannten Modell einige Faktoren eingefügt, mit denen die ermittelten Flächen in den gegenwärtigen und zukünftigen Nutzungsarten zu multiplizieren sind:

- Zukünftig voll versiegelte Flächen erhalten einen Versiegelungszuschlag von + 0,5 (Tabelle 2, S. 95)
- Der Abstand der geplanten Vorhabenfläche von Störquellen wird mit einem Korrekturfaktor berücksichtigt (Tabellen 4 und 5, S. 97).
- Mit einem Wirkungsfaktor wird die zukünftige Beeinträchtigungsintensität aus den Nutzungen im Bereich der zukünftig bebauten Flächen für die benachbarten Bereiche und die Kompensationsflächen im Geltungsbereich der Satzung berücksichtigt. Wenn davon auszugehen ist, dass größere negative Auswirkungen aus dem geplanten Vorhaben auf die Umgebung zu erwarten sind, wären außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung Wirkzonen zu bilden.

Der sich aus der zukünftigen Bebauung ergebende Kompensationsbedarf ergibt sich rechnerisch aus einer Multiplikation der Flächen, der Wertstufen und genannten Faktoren. Der Nachweis des Ausgleichs dieses Kompensationsbedarfs ist durch geeignete Kompensationsmaßnahmen zu erbringen und rechnerisch nachzuweisen.

Im Folgenden erfolgt eine Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen sowie eine Erläuterung der vorgenommenen Bewertung in der anliegenden „Übersicht zur Eingriffs – und Ausgleichsbilanzierung“.

1. Beeinträchtigung landschaftlicher Freiräume

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich nördlich von Carlow und umfasst die Ortslage Samkow. Dieser Landschaftsbereich ist durch zahlreiche Hecken und Kleingewässer geprägt.

Die Biotopkartierung weist im Nahbereich zum Geltungsbereich der Satzung Biotope aus. Geschützte Biotope bzw. besonders schützenswerten Bereiche werden durch die Planung nicht berührt.

Landschaftliche Freiräume werden durch die Satzung nicht beeinträchtigt, da mögliche Neubaumaßnahmen nur eine verdichtende Bebauung darstellen werden, die das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen werden.

Da eine Beeinträchtigung benachbarter Bereiche durch die möglichen Vorhaben nicht zu erwarten ist, wurde von der Bildung von Wirkzonen außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung abgesehen.

2. Beeinträchtigung von Arten und Lebensgemeinschaften

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst den bebauten Bereich der Ortslage Samkow. Im unmittelbaren Nahbereich des Vorhabens befinden sich keine Lebensräume bedrohter Arten bzw. Flächen, die sich für die Entwicklung solcher Bereiche in besonderer Weise eignen.

Biotope oder geschützten Landschaftsbereiche, die das Potential als Lebensraum bedrohter Arten haben, werden durch die Planung wegen der geringen Größe der möglichen hinzutretenden Bauflächen nicht betroffen.

Es wird davon ausgegangen, dass durch die Wiederbesiedlung ehemaliger Bauflächen oder von Flächen im Innenbereich eine niedrigere ökologische Wertigkeit erzielt wird als der gegenwärtige Zustand aufweist. Die geringe Größe der entsprechenden Flächen und deren Lage zwischen bebauten Bereichen lassen davon ausgehen, dass ein flächengleicher Ausgleich die Beeinträchtigungen kompensieren wird.

Mit der Satzung wird festgesetzt, dass je 25 m² Neubaufläche ein einheimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum oder 30 m² einer dreireihigen Hecke zur Abgrenzung des Baugrundstückes gegenüber der Landschaft oder zur Ergänzung bestehender Heckensysteme gepflanzt und dauerhaft unterhalten werden müssen.

3. Eingriffe in das Landschaftsbild

Wie bereits ausgeführt, wird das Landschaftsbild durch die Möglichkeiten der Satzung nicht beeinträchtigt. Die Festsetzungen zu den überbaubaren Flächenanteilen führen dazu, dass sich die möglichen Vorhaben gut in die gewachsene Ortslage und in die sie umgebende Landschaft einpassen werden.

4. Abiotische Landschaftselemente

Aufgrund der Art der Nutzung und der geringen Größe der neuen möglichen Bauflächen sind keine negativen Auswirkungen auf das Klima und den Wasserhaushalt zu erwarten.

Die Versickerungsfähigkeit und die Qualität des Bodens als Lebensraum werden jedoch durch die entsprechend der Satzung mögliche zusätzliche Bodenversiegelung beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigungen sind auszugleichen.

5. Bewertung der Nutzungsarten im Geltungsbereich der Satzung nach ihrem ökologischen Wert

Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs für die zusätzliche Bodenversiegelung wurde die anliegende Tabelle zur Eingriffs – und Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Die einzelnen Faktoren, die der Berechnung zugrunde liegen, sind folgendermaßen begründet:

Wertstufen :

Die Grundlage bilden die Anlagen 9 und 11 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie.

Die einzelnen gegenwärtigen und zukünftigen Nutzungsarten wurden entsprechend diesem Modell folgendermaßen bewertet:

- a) ehemalige Hofstelle,
gegenwärtiges Intensivgrünland : Wertfaktor 1 entsprechend Ziffer 9.3.2 der Anlage 9
- b) zukünftige Hecke : Wertstufe 2,0
- c) zukünftiger Zustand der
neuen Hecke, Laub-Obstbaum : Wertfaktor 3,0 – entsprechend b) mit Wirkungsfaktor 40%
- d) zukünftig bebaute Fläche/versiegelte bzw. teilversiegelte und begrünte Fläche auf den
Grundstücken:

Die für die Gesamtgestaltung des Bauensembles getroffenen Festsetzungen bzgl. der Überbaubarkeit des künftigen Baugrundstückes können bei der Bewertung als positiver Aspekt herangezogen werden.

Versiegelungszuschlag :

Hier wurden entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ unterschiedliche Zuschläge für eine Vollversiegelung und eine Teilversiegelung vorgenommen.

Kompensationswertzahl :

Hier wurde entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (Tabelle 2) der betreffenden Wertstufe die Kompensationswertzahl zugeordnet.

Korrekturfaktoren

Entsprechend der Tabelle 4 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wurde der vorhandene ökologische Wert der Flächen im Geltungsbereich der Satzung, die weniger als 50 m vom Rand der gegenwärtigen Bebauung entfernt sind, mit einem Faktor von 0,75 abgemindert, desgleichen der zukünftige Wert der verbleibenden Hecken.

Wirkungsfaktor

Entsprechend der Tabelle 6 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wurde der ökologische Wert neuen Heckenpflanzung mit einem Faktor von 0,4 abgemindert.

Mit dem geringen Wirkungsfaktor wird den Faktoren Nähe zu Störquellen und erst zunehmender ökologischer Nutzung Rechnung getragen.

6. Zusammenfassung

Mit den Betrachtungen zum Naturschutz und den Festsetzungen der Satzung ist die Gemeinde den gesetzlichen Anforderungen gerecht geworden.

Eingriffe in den Naturhaushalt wurden auf das notwendige Maß reduziert und durch geeignete Festsetzungen abgemindert

Mit der Satzung wurden Festsetzungen getroffen, durch deren Umsetzung die gemäß der Satzung zulässigen Eingriffe kompensiert werden.

Die Darstellungen und Festsetzungen einschließlich der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen führen dazu, dass die geringen nachteiligen Eingriffe in den Naturhaushalt vermindert bzw. kompensiert werden können.

Beispielhafte und überschlägliche Berechnung des Kompensationsbedarfs je 25 m² neuer Baufläche für Hauptgebäude.

Tabelle 1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs (Verluste) / Nachweis der Kompensation

21.05.2012

Kompensationserfordernisse für Bauflächen	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationserfordernisse (Ka)	Zuschlag für Versiegelung (Vz)	Freiraumbeschränkung (Fr)	Korrekturfaktor (Ko + Vz) *	Flächenequival. für Kompensation
Biotoptypen							
Biotoptypbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust) aus ehem. bebautem Bereich oder Grünbereich im Innenbereich	25	1	1,0	0,5	0,75	1,13	28
Kompensationserfordernisse							28

Bewertung des geplanten Zustands im Geltungsbereich	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Erhöhung wegen Entseelung	Summe Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor	Nachweis Flächenequival. für Kompensation
Biotoptyp							
ein Laubbaum, 25 m ²	25	2	3,0	0,0	3,0	0,40	30
ein Obstbaum, 25 m ²	25	2	3,0	0,0	3,0	0,40	30
dreireihige Hecke, abgesturzt	30	2	3,0	0,0	3,0	0,40	36
Kompensationsnachweis							jeweils > als 28

Durch die definierten Maßnahmen wird der Kompensationsbedarf je 25 m² neuer Baufläche realisiert.

Anlage 2

Übersichtsplan geodätischer Vermessungsmarken



Anlage 3 Übersichtsplan Trinkwasserleitungen in Samkow, Zweckverband Radegast

