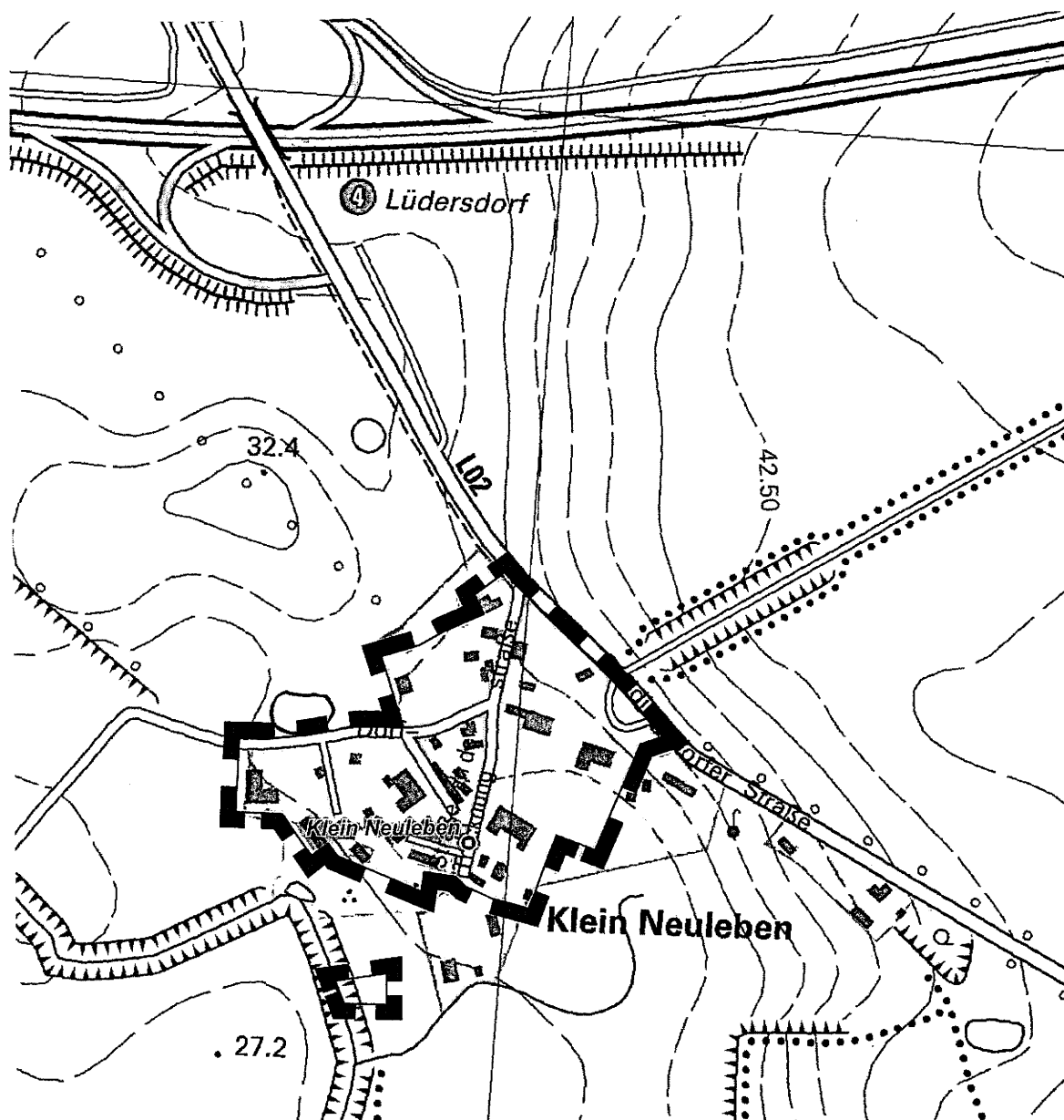




Satzung der Gemeinde Lüdersdorf

über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klein Neuleben

Begründung

Satzungsbeschluss

27.09.2016

Satzung der Gemeinde Lüdersdorf über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klein Neuleben

Begründung

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Einleitung	3
1.1 Planungsanlass und Planungsziele	3
1.2 Lage und Geltungsbereich	3
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplan und Raumordnung	4
1.4 Eigentumsverhältnisse und Planungskosten	5
2. Entwicklungskonzept.....	5
2.1 Derzeitiger Bestand	5
2.2 Städtebauliche Konzeption.....	6
2.3 Verkehrserschließung und Stellplätze	8
2.4 Flächenbilanz	9
3. Ver- und Entsorgung.....	9
3.1 Trink- und Löschwasserversorgung.....	9
3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung.....	10
3.3 Energieversorgung	11
3.4 Abfallentsorgung / Altlasten.....	11
3.5 Telekommunikation	12
4. Immissionsschutz	12
5. Zusätzliche Eingriffe in Natur- und Landschaft, Ausgleichsmaßnahmen	13
5.1 Vorbemerkungen.....	13
5.2 Bestandsdarstellung	13
5.3 Methodik Eingriffsberechnung	14
5.4 Eingriffsdarstellung	15
5.5 Ausgleichsmaßnahmen	19
5.6 Landschaftsbild	21
5.7 Artenschutz	21
5.8 Fazit zu den Betrachtungen der artenschutzrechtlichen Belange.....	25
6. Sonstiges	26

Deckblatt: Auszug aus der topographischen Karte, Quelle: GeoBasis DE/M-V 2015

1. Einleitung

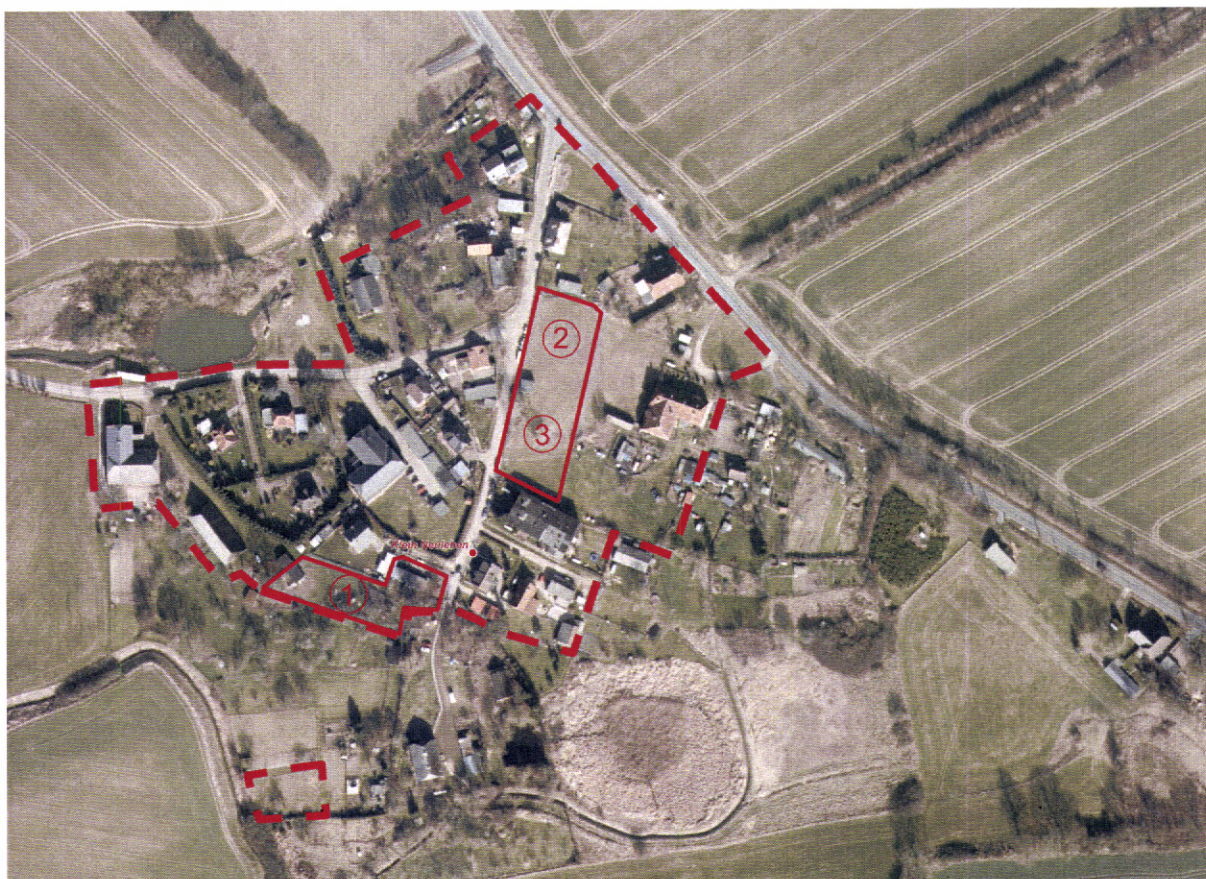
1.1 Planungsanlass und Planungsziele

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lüdersdorf hat in ihrer Sitzung am 26.05.2015 die Aufstellung einer Ergänzungssatzung für den Ortsteil Klein Neuleben beschlossen. Nach intensiven Abstimmungsgesprächen mit dem Landkreis Nordwestmecklenburg ist es nunmehr das Ziel, eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB für den Ortsteil Klein Neuleben aufzustellen.

Mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sollen die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortes Klein Neuleben festgelegt und einzelne als im Außenbereich liegend zu betrachtende Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Mit der Satzung soll somit Baurecht gemäß den Regelungen des § 34 BauGB für weitere Wohngebäude geschaffen werden.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Ortslage Klein Neuleben gehört zur Gemeinde Lüdersdorf. Das Gemeindegebiet liegt im Westen des Landkreises Nordwestmecklenburg. Der Geltungsbereich erstreckt sich auf Flächen südwestlich der Landesstraße L02 (Raddingsdorfer Straße) und bezieht sich auf die überwiegenden Flächen der Ortslage Klein Neuleben. Das Satzungsgebiet besitzt eine Größe von 4,76 ha.



Lage des Satzungsgebietes und der Ergänzungsflächen in der Ortslage Klein Neuleben (Auszug aus dem Orthophoto – Quelle: GeoBasis DE/M-V 2015)

Bei den in den Zusammenhang bebauten Bereich einbezogenen Flächen handelt es sich um Flächen entlang der Straße „An der Trocknung“ bzw. der Dorfstraße. Die Ergänzungsfläche 1 umfasst Teile des Flurstücks 82/3 der Flur 2 in der Gemarkung Neuleben. Innerhalb der Ergänzungsflächen 2 und 3 liegen die Flurstücke 24/5, 24/6 und 79/1 (teilw.) der Flur 2 in der Gemarkung Neuleben.

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplan und Raumordnung

Die Gemeinde Lüdersdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Die gesamte Ortslage Klein Neuleben, auch die hier betrachteten Klarstellungsbereiche und Ergänzungsflächen, sind darin als Baugebiet - Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO dargestellt.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 133), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.01.1991) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen.

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Satzungsaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die der Satzung zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen sind in der Verwaltung des Amtes Schönberger Land, Fachbereich Gemeindeentwicklung, Dassower Straße 4, 23923 Schönberg, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Als Grundlage für die Satzung wurden ein Auszug aus der Liegenschaftskarte der Flur 2 in der Gemarkung Neuleben, die Topographische Karte im Maßstab 1:10.000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (GeoBasis DE/M-V 2015) sowie eigene Erhebungen genutzt.

Die Gemeinde Lüdersdorf gehört verwaltungstechnisch zum Amt Schönberger Land. In der Gemeinde leben etwa 5.280 Einwohner (Stand 31.12.2014). Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm (RREP) liegt das Gemeindegebiet im Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Lübeck. Lüdersdorf ist als Grundzentrum ausgewiesen.

Die Ortslage Klein Neuleben befindet sich im südlichen Gemeindegebiet, das von den Bundesautobahn BAB 20 gequert wird. Das Gemeindegebiet ist als Tourismusraum / Tourismusentwicklungsraum dargestellt. Flächen des Gemeindegebietes sind Bestandteile unterschiedlicher nationaler und internationaler naturschutzrechtlicher Schutzgebiete. Klein Neuleben wird nicht von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten berührt.

Die Siedlungsentwicklung soll schwerpunktmäßig auf die Innenentwicklung gelenkt werden, um der Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken. Diesen raumordnerischen Zielen kommt die Gemeinde nach, da sie mit der hier vorgelegten Satzung Flächen in unmittelbarer Anlehnung an bebauten Bereiche für eine bauliche Nutzung vorbereitet. Damit wird eine Ergänzung und Arrondierung der Ortslage Klein Neuleben erreicht.

1.4 Eigentumsverhältnisse und Planungskosten

Die überwiegenden Flächen der Ergänzungsfläche 2 befinden sich im gemeindlichen Eigentum. Bei den Ergänzungsflächen 1 und 3 handelt es sich um Flächen im Privateigentum. Die Kosten für die Planung werden anteilig durch die jeweiligen Eigentümer getragen. Die Sicherung der Kostenübernahme durch Private erfolgt im Städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde. Ebenso werden die Ausführung sowie die Kostenübernahme der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen vertraglich geregelt.

2. Entwicklungskonzept

2.1 Derzeitiger Bestand

Die Ortslage Klein Neuleben liegt im südlichen Bereich der Gemeinde Lüdersdorf, unmittelbar an der Landesstraße L02 (Raddingsdorfer Straße).

Die Satzung umfasst die überwiegenden Flächen der Ortslage Klein Neuleben. Die ursprünglichen Hofstrukturen sind teilweise noch an den vorhandenen großen Hofgebäuden zu erkennen. In den vergangenen Jahrzehnten wurden verschiedene Wohngebäude innerhalb der Ortslage errichtet.

Heute stellt sich das Dorf insgesamt mit einer heterogenen Bebauung dar. Neben den großen Gebäuden der ehemaligen Höfe sind Einfamilienhäuser errichtet worden. Die Bebauung unterscheidet sich daher hinsichtlich der Kubatur und auch der Höhenentwicklung. Bei der Gebäudegestaltung zeigen sich verschiedenste Materialien und Formen, z.B. Backstein- und verputzte Fassaden, Sattel-, Walm- und auch Krüppelwalmdächer.

Im Süden von Klein Neuleben liegt eine ehemalige Hofstelle etwas abgelegen von der übrigen Bebauung und ist daher nicht in das Satzungsgebiet einbezogen. Eine Grundstücksfläche im unmittelbaren Anschluss an die Bebauung wird als Ergänzungsfläche 1 aufgenommen.

Inn mitten von Klein Neuleben liegt parallel zur Dorfstraße bzw. zur Straße „An der Trocknung“, eine überwiegend unbebaute Fläche (Ergänzungsflächen 2 und 3). Nur eine Trafostation der E.DIS AG ist hier im Bestand vorhanden. Diese Fläche wird planungsrechtlich aktuell als Außenbereich im Innenbereich beurteilt.

2.2 Städtebauliche Konzeption

Innerhalb des Satzungsgebietes werden Klarstellungsbereiche sowie einzelne Ergänzungsflächen aufgenommen.

Durch die Ausweisung von Klarstellungsbereichen möchte die Gemeinde den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Klein Neuleben definieren. Aufgrund der vorhandenen heterogenen Bebauungsstruktur ist diese Klarstellung aus Sicht der Gemeinde erforderlich.

Die Ergänzungsfläche 1 bezieht sich auf eine Fläche im Süden der Ortslage, gelegen westlich der Straße „An der Trocknung“. Hier beabsichtigt die Gemeinde eine Arrondierung durch die Errichtung eines Einfamilienhauses.

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile eingezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind. Laut Ernst-Zinkahn-Bielenberg, Kommentar zum § 34 Rn. 117, handelt es sich bei dem angrenzenden Bereich, um den Bereich, der Bestandteil des jeweiligen im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist. Dieser Auffassung folgend, sind daher für die Beurteilung der Prägung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung für die Ergänzungsfläche 1 auch weiter entfernte Gebäude als die unmittelbare Nachbarschaft heranzuziehen. Die Bebauung in der Ortslage Klein Neuleben ist insgesamt als heterogen einzustufen, wird jedoch auch durch kleinteilige Wohnbebauung charakterisiert. Die durch vorhandene Gebäude gebildeten Raumkanten werden mit der Ergänzungsfläche 1 nicht überschritten.

Da es sich bei dieser Fläche um einen Bereich am südlichen Ortsrand handelt, soll das künftige Gebäude hinsichtlich der Kubatur auf eine maximale Firsthöhe von 8,50 m beschränkt werden. Es soll auch nur ein Einzelhaus innerhalb der festgesetzten Baugrenze errichtet werden können. Auch hier möchte die Gemeinde regulierend Einfluss nehmen, um die Errichtung eines Doppelhauses, das meist im Vergleich zum Einzelhaus größer ist, am Rand von Klein Neuleben auszuschließen. Damit wird der besonderen Situation des Übergangs vom Siedlungsbereich in die freie Landschaft Rechnung getragen.

Da es sich mit den Ergänzungsflächen 2 und 3 nicht, wie bei der Ergänzungsfläche 1, um eine in Ortsrandlage handelt, sind Einzel- und auch Doppelhäuser mit einer maximalen Firsthöhe von 9,50 m zulässig.

Die beschriebenen unbebauten Flächen innerhalb der Ortslage sollen als Ergänzungsflächen 2 und 3 in den im Zusammenhang bebauten Ort einbezogen werden. Ziel der Gemeinde ist hier eine straßenbegleitende Bebauung, daher erfolgt die Festsetzung von Baugrenzen mit einer Tiefe von 15 m. Somit ist gesichert, dass die künftige Bebauung straßennah errichtet wird. Die Baugrenzen halten zur Straße „An der Trocknung“ einen Abstand von 7,50 m ein. Damit berücksichtigt die Gemeinde die vorhandene Drainageleitung.

Zur positiven Gestaltung des Straßenbildes wird darüber hinaus bestimmt, dass im Vorgartenbereich die Errichtung von Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter unzulässig ist. Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der öffentlichen Straße (Dorfstraße und Straße „An der Trocknung“) und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht einschließlich deren seitlicher Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze.

Für die Ergänzungsfläche 1 ist aus Sicht der Gemeinde die Festsetzung eines Vorgartenbereiches nicht erforderlich. Das künftige Wohngebäude liegt etwas zurückgesetzt, aber in Flucht mit vorhandener Bebauung. Vorgelagerte Flächen haben für die Ortsbildgestaltung hier nur eine untergeordnete Bedeutung, bei der Errichtung von Garagen sind die Abstände gemäß der Garagenverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu beachten. Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 3 Metern Länge vorhanden sein.

Zwischen den Ergänzungsflächen 2 und 3 wird ein Bereich von 8,0 m freigehalten, um die Zufahrt auf das rückwärtige Grundstück weiterhin zu ermöglichen.

Innerhalb der zulässigen Einzelhäuser sind maximal zwei Wohnungen und innerhalb einer Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohnung zulässig.

Die künftigen Gebäude sollen Dächer mit Dachneigungen zwischen 38° und 45° erhalten. Damit können „klassische“ Einfamilienhäuser entstehen, was zu einer positiven Ortsbildgestaltung beiträgt.

Gemäß den allgemeinen Bestimmungen zum Schutz des Grundwassers ist eine Verwendung von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen auszuschließen. Niederschlagswasser von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen gilt als belastet.

Als Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe gilt die mittlere Höhenlage der vom Gebäude überdeckten, also der natürlich anstehenden, Geländeoberfläche. Damit wird gesichert, dass sich die geplanten Gebäude in das Geländeniveau einfügen. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.

Die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im März/ April 2016 durchgeführt. Aus der Beteiligung ergeben sich Hinweise und Anregungen, die in der Satzung zu berücksichtigen sind:

- Die Gemeinde hat sich nochmals mit der Festlegung des Klarstellungsbereiches an der Landesstraße L 02 auseinandergesetzt. Sie geht weiterhin davon aus, dass mit dieser Darstellung der im Zusammenhang bebaute Ortsteil definiert werden kann. Bestätigt wird die Gemeinde in ihrer Auffassung auch durch den vorliegenden positiven Vorbescheid für eine Bebauung an der Landesstraße L 02 gemäß den Voraussetzungen des § 34 Abs. 1 BauGB. Hier wird dem Antragsteller von der unteren Bauaufsichtsbehörde bestätigt, dass das Flurstück an der Landesstraße in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil liegt.

- Im Entwurf der Satzung waren Grünflächen an der Landesstraße L 02 sowie rückwärtig der Ergänzungsfläche 3 aufgenommen. Die Darstellung entfällt auf Anregung des Landkreises. Die ehemaligen Grünflächen werden nun als Klarstellungsbereich (Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils) dargestellt.
- Die Vorfluter, der Neulebener Graben (Gewässer Nr. 4/3) sowie der Graben Nr. 4/3/B1 in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes, sind nachrichtlich zur Orientierung im Lageplan dargestellt.
- Für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe innerhalb der Ergänzungsflächen ist nunmehr die Anlage von Streuobstwiesen anstelle von Heckenpflanzungen vorgesehen. Die neuen Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend in den Satzungsunterlagen dargestellt. Damit ergibt sich eine andere Geltungsbereichsgrenze.
- In den Lageplan wurde der vorhandene Leitungsbestand (Stromleitungen und Vorflut-/ Regenwasserleitungen) innerhalb bzw. in Nähe der Ergänzungsflächen nachrichtlich dargestellt. Für die Bebaubarkeit von Ergänzungsflächen werden künftig Leitungsumverlegungen erforderlich, um eine Überbauung von Leitungen auszuschließen.
- Die Löschwasserkonzeption wurde konkretisiert. Zur Sicherung der Löschwasserversorgung werden die beiden vorhandenen Hydranten sowie den Teich in der Dorfstraße genutzt.
- Der Landkreis weist nachdrücklich darauf hin, dass nach seiner Auffassung die Ergänzungsfläche 1 aufgrund nicht vorhandener Prägung nicht in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden kann. Es wird auf die Notwendigkeit eines Bebauungsplanes verwiesen. Die Hinweise werden in der Abwägung behandelt. Die Gemeinde hält an ihrem bisherigen Satzungsziel fest.

2.3 Verkehrserschließung und Stellplätze

Klein Neuleben liegt direkt an der Landesstraße L02 (Raddingsdorfer Straße). Gemäß § 31 Abs. 1 des Straßen- und Wegegesetzes Mecklenburg-Vorpommern dürfen an Landesstraßen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrten bauliche Anlagen jeder Art in einer Entfernung von 20 m zum äußeren Fahrbahnrand nicht errichtet werden. Diese 20 m- Anbauverbotszone ist im Lageplan nachrichtlich dargestellt.

Von dieser Landesstraße L02 wird Klein Neuleben über innerörtliche, öffentliche Straßen (Dorfstraße und Straße „An der Trocknung“) verkehrlich angebunden. Die Erschließung der Ergänzungsfläche ist über diese öffentlichen, gemeindlichen Straßen gesichert.

Stellplätze sind entsprechend dem Bedarf auf der privaten Grundstücksfläche unter zu bringen. Stellplätze und Zufahrten sind unversiegelt zu belassen oder in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen. Zur Versickerung und aus Gründen der Eingriffsminimierung wird festgesetzt, dass private Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen bzw. unversiegelt zu belassen sind.

2.4 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung beträgt rund 4,76 ha. Diese Flächen verteilen sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße ca. in m ² (gerundet)
Ergänzungsfläche 1 1.675 m ²	5.090 m ²
Ergänzungsfläche 2 1.130 m ²	
Ergänzungsfläche 3 2.285 m ²	
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	1.350 m ²
Klarstellungsbereiche und Verkehrsflächen	41.090 m ²
Flächen für Versorgungsanlagen	60 m ²
Summe - Satzungsgebiet	47.590 m²

3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsanlagen für die Ergänzungsflächen sind an die vorhandenen Anlagen und Leitungen in den öffentlichen Straßen anzubinden. Die Ver- und Entsorgungsträger wurden als Träger öffentlicher Belange in das Aufstellungsverfahren eingebunden. Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur dargestellt.

Vorhandenen Leitungen und deren Schutzabstände sind bei allen Bau- und Pflanzmaßnahmen zu beachten.

3.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den zuständigen Zweckverband Grevesmühlen aus dem Wasserspeicher in Wahrsow. Im Bereich der öffentlichen Straßen befinden sich die Wasserversorgungsleitungen. Die neuen Hausanschlüsse sind an das Wasserversorgungsnetz des Zweckverbandes Grevesmühlen anzuschließen. Neuanschlüsse zur Wasserversorgung sind durch die künftigen Bauherren zu beantragen und mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien (z.B. Brauchwasseranlagen) bevorzugt werden. Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z.B. zur Regenwassernutzung) sind gesondert beim Zweckverband Grevesmühlen zu beantragen und bedürfen der Genehmigung.

Für das Satzungsgebiet liegt eine Löschwasserkonzeption vor, durch die die Löschwasserversorgung gesichert werden kann. Die Löschwasserversorgung erfolgt zum einen durch die Wasserentnahme aus zwei Hydranten, die Bestandteil des Vertrages zwischen der Gemeinde und dem Zweckverband Grevesmühlen zur Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sind. Nach vorliegender Kenntnis haben die beiden Hydranten, die im Lageplan nachrichtlich dargestellt sind, eine gemeinsame Leistung von 30 bis 35 m³ pro Stunde.

Zum anderen wird der gemeindliche Teich an der „Dorfstraße“ auf dem Flurstück 20, der Flur 2 in der Gemarkung Neuleben zu Löschwasserzwecken genutzt. Vor dem Teich befinden sich ausreichend Aufstellmöglichkeiten für Feuerwehrfahrzeuge. Die Erstbrandbekämpfung erfolgt über das auf dem Feuerwehrfahrzeugen mitgeführte Löschwasser.

3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

In der Ortslage Klein Neuleben existiert keine zentrale Schmutzwasserentsorgung. Der Zweckverband wurde von der Abwasserbeseitigungspflicht befreit, welche somit auf die Grundstückseigentümer übergegangen ist.

Die Pflicht zur Entsorgung des Schmutzwassers besteht für die Grundstückseigentümer. Die dezentrale Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers muss durch die Errichtung einer vollbiologischen Kleinkläranlage oder einer abflusslosen Sammelgrube erfolgen. Die Anforderungen an die Abwasserbeseitigung und die allgemein anerkannten Regeln der Technik müssen eingehalten werden. Die Errichtung und der Betrieb einer Kleinkläranlage bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde. Abflusslose Sammelgruben sind der Unteren Wasserbehörde mit Dichtheitsnachweis anzuzeigen.

Die Pflicht zur Beseitigung des in den Kleinkläranlagen anfallenden Fäkalschlammes verbleibt beim Zweckverband.

Für das Satzungsgebiet besteht die Satzung über die Versickerung von Niederschlagswasser (NSchIWS) des Zweckverbandes Grevesmühlen, damit ist die Versickerung des Niederschlagswassers erlaubnisfrei. Eine Versickerung ist nicht zulässig, soweit Belange des Nachbarschutzes beeinträchtigt werden. Von einer Beeinträchtigung ist insbesondere dann auszugehen, wenn Niederschlagswasser oberirdisch oder unterirdisch auf ein Nachbargrundstück abfließen kann. Grundsätzlich ist der Nachweis der schadlosen Regenwasserableitung im Rahmen der Baugenehmigung durch den künftigen Bauherren zu führen.

Ziel zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist eine Versickerung. Sofern eine Einleitung in die Vorflut notwendig wird, ist bei Veränderung der Einleitmenge eine Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises durch den Bauherren einzuholen.

Innerhalb des Satzungsgebietes, der Ortslage Klein Neuleben, befinden sich Leitungstrassen (Regenwasserleitungen) mit unsicherer Lage. Diese sind nachrichtlich nur für bzw. in unmittelbarer Nähe zu den Ergänzungsflächen in den Lageplan übernommen.

Nach Kenntnis der Gemeinde sowie gemäß den Unterlagen des Zweckverbandes quert eine Vorflutleitung die Ergänzungsflächen 2 und 3. Die ungefähre Lage ist aufgrund der vorhandenen oberirdischen Schachtdeckel sowie der Pläne des Zweckverbandes in den Lageplan aufgenommen. Diese Drainleitung dient der Ableitung des Regenwassers der nördlich der Ortslage gelegenen Ackerflächen. Sie mündet in den Graben (Gewässer Nr. 4/3/B1 in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes) im Südwesten von Klein Neuleben. Nach Kenntnis der Gemeinde liegt diese Leitung in einer Tiefe von etwa 5,0 m. Die Überbauung dieser Leitung mit hochbaulichen Anlagen ist auszuschließen. Bei Baumaßnahmen ist die Leitung zu beachten. Die genaue Lage ist dann ggf. durch Suchschachtungen im Rahmen der

Erschließung der Grundstücke zu bestimmen. Die festgesetzten Baugrenzen berücksichtigen einen Abstand von etwa 2,0 m zur vorhandenen Regenwasserleitung. Eine weitere Leitung quert den nördlichen Bereich der Ergänzungsfläche 2. Eine Überbauung der Leitung ist unzulässig. Somit ist im Zuge der baulichen Erschließung des Grundstückes eine Leitungsumverlegung erforderlich. Auch diese Leitung ist nachrichtlich in den Lageplan aufgenommen.

Die Vorfluter, der Neulebener Graben (Gewässer Nr. 4/3) sowie der Graben Nr. 4/3/B1 in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes, sind nachrichtlich zur Orientierung im Lageplan dargestellt. Für die Ausgleichspflanzung in Nähe des Neulebener Grabens ist zu beachten, dass eine Bepflanzung von offenen Vorflutern auszuschließen ist und dass mindestens eine einseitige Befahrbarkeit an Vorflutern von 5,0 m zu gewährleisten ist.

3.3 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die E.ON e.dis AG sichergestellt. Der Anschluss ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

Innerhalb der Ortslage, im Bereich der Ergänzungsfläche 3, ist ein Trafohäuschen des Versorgungsunternehmens vorhanden. Dieses wird innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen berücksichtigt. Darüber hinaus befindet sich ein Verteilerkasten im Norden der Ergänzungsfläche 2.

Innerhalb der Ortslage Klein Neuleben sind diverse Leitungen der e.dis AG vorhanden. Speziell für die Ergänzungsflächen wird folgendes festgestellt: Innerhalb der Ergänzungsfläche 1 verläuft nördlich, außerhalb des festgesetzten Baufeldes eine Niederstromleitung. Innerhalb der Ergänzungsfläche 3 queren sowohl eine Niederstrom- als auch eine Mittelstromleitung das festgesetzte Baufeld. Eine weitere Niederstromleitung liegt nördlich, außerhalb des festgesetzten Baufeldes. Der vorhandene Leitungsbestand innerhalb bzw. in Nähe der Ergänzungsflächen ist nachrichtlich in den Lageplan übernommen. Die genaue Lage der Leitungen ist vor Baubeginn mit dem Unternehmen abzustimmen, um eine Beschädigung auszuschließen. Eine Überbauung der Leitung ist unzulässig. Somit ist im Zuge der baulichen Erschließung des Grundstückes eine Leitungsumverlegung erforderlich.

3.4 Abfallentsorgung / Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist gewährleistet und erfährt durch die Planung keine Änderung. Die grundstücksbezogene Abfallentsorgung erfolgt aktuell ohne Probleme und ist auch für die Ergänzungsflächen gesichert. Die Mülltonnen sind am Tag der Abfuhr an der öffentlichen Straße, im Kreuzungsbereich von der Dorfstraße und der Straße „An der Trocknung“, für die Abholung bereitzustellen.

Stellplätze für Abfallbehälter sollten so gestaltet werden, dass eine leichte Reinigung möglich ist und eine Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

3.5 Telekommunikation

Für einen notwendigen Ausbau zur Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation sind Abstimmungsgespräche mit den Versorgungsträgern zu führen.

4. Immissionsschutz

Da es sich bei der Ortslage Klein Neuleben um einen bereits weitestgehend bebauten Bereich handelt, ist bei der Betrachtung der auf das Satzungsgebiet einwirkenden Immissionen von der Bestandssituation auszugehen. Als mögliche Immissionsquelle kann nur der Straßenverkehr auf der mindestens 50 m entfernten Landesstraße L02 definiert werden. Durch vorhandene, dichter an der Landesstraße gelegene Bebauung erfolgt eine gewisse Abschirmung gegenüber den Ergänzungsflächen.

Bezüglich des Straßenverkehrs ist davon auszugehen, dass durch die Bebauung der Ergänzungsflächen keine nennenswerten zusätzlichen Verkehre verursacht werden. Durch die Entfernung zwischen Landesstraße und Ergänzungsflächen sowie der Abschirmung durch vorhandene Gebäude ist davon auszugehen, dass keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Von landwirtschaftlichen Nutzungen gehen keine dauerhaften Beeinträchtigungen aus. Landwirtschaftliche Einsatztage und ggf. -nächte, z.B. zur Erntezeit auf den angrenzenden Ackerflächen, sowie gelegentliche Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind im ländlichen Raum von den Anwohnern zu tolerieren.

5. Zusätzliche Eingriffe in Natur- und Landschaft, Ausgleichsmaßnahmen

5.1 Vorbemerkungen

Mit der hier betrachteten Planung zur Einbeziehung von Außenbereichsgrundstücken in der Ortslage Klein Neuleben werden naturschutzrechtlich zu wertende Eingriffe vorbereitet.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Naturschutzgesetzgebung sind Veränderungen der Gestaltung oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Der Naturhaushalt umfasst das ganzheitliche Wirkungsgefüge aller natürlichen Faktoren.

Nach § 15 Abs. 1 und 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Dabei sind bereits auf Ebene der Planung die Umweltbelange frühzeitig mit einzubinden und Vorhaben im Sinne einer umweltschonenden Flächenentwicklung zu steuern.

Die Eingriffsbilanzierung ist unter Punkt 5.4 dargestellt.

5.2 Bestandsdarstellung

Mit der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klein Neuleben werden bisherige Außenbereichsflächen als Ergänzungsflächen 1 bis 3 einbezogen und damit wird Baurecht gemäß den Bestimmungen des § 34 BauGB geschaffen. Ziele und Inhalte der Satzung sind in den Punkten 1. und 2. dargestellt. Nachfolgend werden die Ergänzungsflächen betrachtet und auf die damit verbundene, mögliche Bebauung eingegangen.

Naturräumliche Bestandserfassung

Die Ergänzungsfläche 1 umfasst in Teilen das Flurstück 82/3 der Flur 2 in der Gemarkung Neuleben. Die Ergänzungsfläche 1 besitzt eine Größe von 1.676 m² und wird derzeit überwiegend von einer Freifläche ohne aktuelle Nutzung gekennzeichnet. Vereinzelt sind Sträucher auf der Fläche vorhanden. Im Westen und Nordosten überschneiden sich in Teilen Gebäude mit der Ergänzungsfläche. Die unmittelbare Umgebung wird im Norden und Osten von Siedlungsstrukturen sowie im Süden und Westen von landwirtschaftlicher Nutzung und Baumgruppen geprägt.

Die Ergänzungsfläche 2 umfasst die Flurstücke 24/5, 24/6 und in Teilen das Flurstück 79/1 der Flur 2 in der Gemarkung Neuleben. Die Größe der Ergänzungsfläche 2 beträgt 1.129 m². Die Ergänzungsfläche 3 liegt innerhalb des Flurstücks 79/1 der Flur 2 in der Gemarkung Neuleben und besitzt eine Flächengröße von 2.283 m². Im Norden der Ergänzungsfläche 3 ist eine Trafostation der E.DIS AG vorhanden. Innerhalb der Ergänzungsfläche 3 stehen einzelne Gehölze. Diese befinden sich überwiegend an der westlichen Grenze der Ergänzungsfläche. Die Ergänzungsflächen 2

und 3 werden im Westen durch die Straße „An der Trocknung“ sowie im Norden, Osten und Süden von Siedlungsstrukturen wie Wohngebäuden und Hausgärten begrenzt. Beide Ergänzungsflächen werden ebenfalls von einer Freifläche ohne aktuelle Nutzung geprägt.

Schutzgebiete

Innerhalb des Ortsteils Klein Neuleben befinden sich keine Schutzgebiete von nationaler und internationaler Bedeutung.

Beeinträchtigende Wirkungen auf in mehr als 2 km entfernt liegende Schutzgebiete sind auszuschließen. Die Abstände zwischen dem Satzungsgebiet und den Schutzgebieten sind außerhalb der Reichweite von potentiellen Störwirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Schutzgebiete.

Baumbestand

Innerhalb der Ergänzungsflächen 3 sind einzelne Gehölze vorhanden. Diese stehen überwiegend im westlichen Randbereich des Grundstücks. Ein Obstbaum liegt innerhalb des Baufeldes der Ergänzungsfläche 3. Dieser ist aufgrund seines zu geringen Stammumfanges (< 100 cm gemessen in 130 cm Höhe) nicht nach § 18 NatSchAG M-V geschützt.

Hinweis:

Eventuell notwendige Fällungen gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützter Gehölze bedürfen der behördlichen Genehmigung. Ein Antrag auf Genehmigung gemäß § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V ist bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde einzureichen.

5.3 Methodik Eingriffsberechnung

Das zentrale Thema der Grünordnung ist die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Zur umfassenden Beurteilung des Eingriffes und der zu erwartenden Eingriffsfolgen sind Naturhaushalt, Arten- und Lebensgemeinschaften sowie das Landschafts- und Ortsbild des Planungsraumes zu erfassen und zu bewerten. Der derzeitige Zustand wird als "Voreingriffszustand" mittels einer numerischen Einteilung bewertet.

Auch der Zustand, der sich nach vollständiger Realisierung der durch die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klein Neuleben ermöglichten Bebauung ergibt, wird nach gleichem Schema bewertet. So wird innerhalb der Bauflächen auf den hinzugezogenen Außenbereichsflächen die Wertigkeit des Planungsraumes abnehmen, innerhalb der Grün- und Maßnahmenflächen sowie auf den künftigen Hausgartenflächen sind dagegen Aufwertungen zu verzeichnen.

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache (gem. Biotoptypenkatalog/ Biotopkartieranleitung M-V), da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Natur-

schutz und die Landschaftspflege betroffen sind. Nach den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" werden insbesondere die

- Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biotoptyps und
 - die regionale Einstufung in die "Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD"
- als wertbestimmende Kriterien herangezogen. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung.

Der Biotopbestand der Ergänzungsflächen 1 bis 3 wird von einer Freifläche ohne aktuelle Nutzung gekennzeichnet. Dieser wird bei der nachfolgenden Bilanzierung als Grundlage der Eingriffsermittlung herangezogen.

Die Ermittlung des Eingriffsumfanges erfolgt grundstücksbezogen. Grund dafür ist, die konkrete Zuordnung der Eingriffshöhe auf den jeweiligen zukünftigen Grundstückseigentümer.

In der Tabelle 1 sind die eingriffsrelevanten Biotop- und Nutzungstypen für die einzelnen Ergänzungsflächen und deren Flächengrößen zusammengefasst.

Tab. 1: Eingriffsrelevante Biotop- und Nutzungstypen

Ergänzungsfläche	Nr. Biototyp	Biotoptyp M- V	Fläche in m ²	Wertstufe
1	13.3.4	Nicht oder teilversiegelte Freifläche (PEU)	1.676	1
2	13.3.4	Nicht oder teilversiegelte Freifläche (PEU)	1.129	1
3	13.3.4	Nicht oder teilversiegelte Freifläche (PEU)	2.283	1

5.4 Eingriffsdarstellung

Biotopbeseitigung durch Flächenversiegelung

Innerhalb der Ergänzungsflächen 1 wird die Errichtung eines Einzelhauses angenommen. Der Eingriffsberechnung wird eine Grundfläche von 140 m² für das Wohngebäude und 20 m² für eine Garage zugrunde gelegt. Hinzukommend wird eine Fläche für Nebenanlagen, wie Wege und Terrassen von 50 m² berücksichtigt.

In der Ergänzungsfläche 2 kann ein Doppelhaus entstehen. Das Maß der baulichen Nutzung wird sich auf eine Gebäudefläche von 200 m² für ein Doppelhaus und insgesamt 40 m² für zwei Garagen beschränken. Insgesamt werden 100 m² für Nebenanlagen berücksichtigt.

Die Ergänzungsfläche 3 bietet Raum für die Errichtung von 2 Einzelhäusern. Zur Berechnung des Eingriffs in Natur und Landschaft wird eine Grundfläche von 140 m² pro Wohngebäude angenommen. Es werden weiterhin 20 m² für eine Garage und 50 m² für Nebenanlagen berücksichtigt.

Gemäß Anlage 10 Punkt 2.4.1 ist bei der Vollversiegelung von Flächen das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 und bei Teilversiegelung um einen Betrag von 0,2 zu erhöhen.

Verlust der Biotopfunktion

In den nicht überbaubaren Bereichen der einzelnen Ergänzungsflächen werden künftig Haus- bzw. Ziergärten entstehen. Diese Flächen bleiben dem Naturhaushalt erhalten und werden daher als Minderung des Eingriffs berücksichtigt.

Berücksichtigung der Beeinträchtigung landschaftlicher Freiräume

Landschaftliche Freiräume stellen bebauungsfreie, unversiegelte sowie nicht oder nur gering durch oberirdische Infrastruktureinrichtungen belastete Gebiete dar. In Abhängigkeit von ihrer Größe und Geschlossenheit erfüllen sie ökologische und landschaftsästhetische Grundfunktionen. Der Beeinträchtigungsgrad eines landschaftlichen Freiraums ergibt sich aus dem Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen und dem davon abzuleitenden Korrekturfaktor. Als Störquellen und vorbelastete Bereiche sind die vorhandenen Siedlungsstrukturen bei der Ermittlung des Korrekturfaktors für Freiraumbeeinträchtigung zu betrachten. Gemäß der Anlage 10 der HzE ergibt sich ein Korrekturfaktor von 0,75 für sämtliche Ergänzungsflächen.

Wirkzonen

Im Regelfall sind innerhalb der Wirkzonen alle Biotoptypen mit einer Werteinstufung ≥ 2 zu berücksichtigen. Nach Punkt 2.4.1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ können aber alle Biotope vernachlässigt werden (auch wenn Werteinstufung ≥ 2), die nicht Habitat störungsempfindlicher Arten sind. Wenn der untersuchte Bereich innerhalb eines Raumes mit hervorgehobener Bedeutung für den Naturhaushalt liegt, sind diese Wertbiotope aber zu berücksichtigen.

Innerhalb der Ergänzungsflächen sowie im angrenzenden Umfeld befinden sich keine Biotoptypen mit einer Werteinstufung ≥ 2 . Die Berücksichtigung von Wirkzonen ist nicht erforderlich.

Ermittlung des Eingriffsumfanges – Ergänzungsfläche 1

Tab. 2: Ermittlung des Eingriffsumfanges – Ergänzungsfläche 1

Code	Biotoptyp	Fläche in m ² (A)	Wertstufe	Kompensa- tionswert- zahl (K)	Faktor für Versiege- lung (V)	Korrektur- faktor Frei- raumbeein- trächtigung (KF)	Kompensa- tionsbedarf in m ² KFÄ ($A \times (K+V) \times KF$)
Biotopbeseitigung durch Flächenversiegelung							
13.3.4 (PEU)	Nicht oder teilver- siegelte Freiflä- che, teilweise mit Spontanvegetation	160	1	1	0,5	0,75	180
13.3.4 (PEU)	Nicht oder teilver- siegelte Freiflä- che, teilweise mit Spontanvegetation	50	1	1	0,2	0,75	45
Verlust der Biotopfunktion							
13.3.4 (PEU)	Nicht oder teilver- siegelte Freiflä- che, teilweise mit Spontanvegetation	1.466	1	1		0,75	1100
Gesamtsumme							1.325

Aus der multiplikativen Verknüpfung der zuvor beschriebenen Einzelfaktoren wird ein Kompensationsumfang von 1.325 m² ermittelt. Die nicht überbaubaren Flächen werden als Haus- bzw. Ziergärten entwickelt. Diese Flächen bleiben dem Naturhaushalt erhalten und werden daher als Minderung des Eingriffs berücksichtigt.

Ermittlung des Eingriffsumfanges – Ergänzungsfläche 2

Tab. 3: Ermittlung des Eingriffsumfanges – Ergänzungsfläche 2

Code	Biotoptyp	Fläche in m ² (A)	Wertstufe	Kompensa- tionswert- zahl (K)	Faktor für Versiegel- ung (V)	Korrek- turfaktor Freiraum- beeinträch- tigung (KF)	Kompensa- tionsbedarf in m ² KFÄ (Ax(K+V)xKF)
Biotopbeseitigung durch Flächenversiegelung							
13.3.4 (PEU)	Nicht oder teilver- siegelte Freiflä- che, teilweise mit Spontanvegetation	240	1	1	0,5	0,75	270
13.3.4 (PEU)	Nicht oder teilver- siegelte Freiflä- che, teilweise mit Spontanvegetation	100	1	1	0,2	0,75	90
Verlust der Biotopfunktion							
13.3.4 (PEU)	Nicht oder teilver- siegelte Freiflä- che, teilweise mit Spontanvegetation	789	1	1		0,75	592
Gesamtsumme							952

Aus der multiplikativen Verknüpfung der zuvor beschriebenen Einzelfaktoren wird ein Kompensationsumfang von 952 m² ermittelt. Die nicht überbaubaren Flächen werden als Haus- bzw. Ziergärten entwickelt. Diese Flächen bleiben dem Naturhaushalt erhalten und werden daher als Minderung des Eingriffs berücksichtigt.

Ermittlung des Eingriffsumfanges – Ergänzungsfläche 3

Tab. 5: Ermittlung des Eingriffsumfanges – Ergänzungsfläche 3

Code	Biotoptyp	Fläche in m ² (A)	Wertstufe	Kompensa- tionswert- zahl (K)	Faktor für Versiegel- ung (V)	Korrek- turfaktor Freiraum- beeinträch- tigung (KF)	Kompensa- tionsbedarf in m ² KFÄ (Ax(K+V)xKF)
Biotopbeseitigung durch Flächenversiegelung							
13.3.4 (PEU)	Nicht oder teilver- siegelte Freiflä- che, teilweise mit Spontanvegetation	320	1	1	0,5	0,75	360
13.3.4 (PEU)	Nicht oder teilver- siegelte Freiflä- che, teilweise mit Spontanvegetation	100	1	1	0,2	0,75	90
Verlust der Biotopfunktion							
13.3.4 (PEU)	Nicht oder teilver- siegelte Freiflä- che, teilweise mit Spontanvegetation	1.863	1	1		0,75	1397
Gesamtsumme							1.847

Aus der multiplikativen Verknüpfung der zuvor beschriebenen Einzelfaktoren wird ein Kompensationsumfang von 1.847 m² ermittelt. Die nicht überbaubaren Flächen werden als Haus- bzw. Ziergärten entwickelt. Diese Flächen bleiben dem Naturhaushalt erhalten und werden daher als Minderung des Eingriffs berücksichtigt.

Berücksichtigung von Minderungsmaßnahmen

In den nicht überbaubaren Bereichen der einzelnen Ergänzungsflächen werden künftig Haus- bzw. Ziergärten entstehen. Diese Flächen bleiben dem Naturhaushalt erhalten und werden daher als Minderung des Eingriffs berücksichtigt.

Minderungsmaßnahmen – Ergänzungsfläche 1

Tab. 6: Minderungsmaßnahmen – Ergänzungsfläche 1

Minderungs- maßnahme	Fläche in m ² (A)	Wertstufe	Kompensations- wertzahl (K)	Korrekturfaktor Freiraumbeein- trächtigung (KF)	Kompensationsflächen- äquivalent (KFÄ) in m ² (AxKxKF)
Nicht überbau- barer Bereich	1.466	-	0,6	0,75	660
Gesamtsumme					660

Bei Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen verbleibt ein Kompensationsdefizit von 665 m² für die Ergänzungsfläche 1.

Minderungsmaßnahmen – Ergänzungsfläche 2

Tab. 7: Minderungsmaßnahmen – Ergänzungsfläche 2

Minderungs- maßnahme	Fläche in m ² (A)	Wertstufe	Kompensations- wertzahl (K)	Korrekturfaktor Freiraumbeein- trächtigung (KF)	Kompensationsflächen- äquivalent (KFÄ) in m ² (AxKxKF)
Nicht über- baubarer Bereich	789	-	0,6	0,75	355
Gesamtsumme					355

Bei Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen verbleibt ein Kompensationsdefizit von 597 m² für die Ergänzungsfläche 2.

Minderungsmaßnahmen – Ergänzungsfläche 3

Tab. 9: Minderungsmaßnahmen – Ergänzungsfläche 3

Minderungs- maßnahme	Fläche in m ² (A)	Wertstufe	Kompensations- wertzahl (K)	Korrekturfaktor Freiraumbeein- trächtigung (KF)	Kompensationsflächen- äquivalent (KFÄ) in m ² (AxKxKF)
Nicht über- baubarer Bereich	1.863	-	0,6	0,75	838
Gesamtsumme					838

Bei Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen verbleibt ein Kompensationsdefizit von 1.009 m² für die Ergänzungsfläche 3.

5.5 Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft sind interne Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Die Festlegung der Ausgleichsmaßnahme, der Maßnahmenfläche und des Kompensationsumfanges wird getrennt, zur vereinfachten Zuordnung für die Ergänzungsflächen ermittelt. Die Kompensation des Eingriffs der Ergänzungsflächen 1 und 2 (Gesamtkompensationsbedarf 1.262 m²) soll auf Flächen im Südwesten von Klein Neuleben erfolgen. Die Kompensation des Eingriffs der Ergänzungsfläche 3 ist innerhalb des Eingriffsflurstückes vorgesehen.

Kompensation – Ergänzungsflächen 1 und 2

Der Ausgleich des verbleibenden Defizits von 665 m² der Ergänzungsfläche 1 und 597 m² der Ergänzungsfläche 2 erfolgt innerhalb des Flurstücks 82/3 der Flur 2 in der Gemarkung Neuleben (siehe Abb. 1). Hier ist auf einer Fläche von 800 m² eine Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Obstbäume in einer Mindestqualität Regelhochstamm, Kronenansatz > 1,80 m, Mindeststärke 10/12 auf Wildling oder stark wachsender Unterlage veredelt fachgerecht anzupflanzen. Pro 75 m² ist mindestens 1 Obstgehölz zu pflanzen. Wildverbisschutz ist vorzusehen. Die Wiese ist aus einer Regel- Saatgut- Mischung (RSM 7.1.2) mit hohem Kräuteranteil herzustellen und 1- bis 2-mal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist teilweise als Mulchmaterial für die Obstbäume zu verwenden. Überschüssiges Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Es sind vorzugsweise lokale Sorten zu verwenden:

Malus (Apfel) „Boskop“, Malus (Apfel) „James Grieve“, Malus (Apfel) „Gravensteiner“, Malus (Apfel) „Inge Marie“, Malus (Apfel) „Gelber Richard“, Malus (Apfel) „Graue Herbstrenette“, Malus (Apfel) „Krügers Dickstiel“, Prunus (Kirsche) „Büttners Rote Knorpelkirsche“, Prunus (Pflaume) „Deutsche Hauszwetsche“, Pyrus (Birne) „Gute Luise“, Pyrus (Birne) „Marie Luise“.

Für die Maßnahme wird entsprechend Punkt I.5 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und aufgrund der ökologischen Bedeutung der kulturhistorischen Nutzungsform ein Kompensationswert von 2,5 angenommen. Es wird ein Leistungsfaktor von 0,8 verwendet (siehe Tabelle 6 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung).

Kompensations- maßnahme	Fläche in m ² (A)	Wertstufe	Kompensations- wertzahl (K)	Leistungsfak- tor (L)	Kompensations-flächen- äquivalent (KFÄ) in m ² (A x K x L)
Streuobstwiese	800	2	2,5	0,8	1.600
Gesamtsumme					1.600

Das durch die Anlage einer Streuobstwiese erzielte Kompensationsflächenäquivalent von 1.600 m² ist dem Eingriffsumfang von insgesamt 1.262 m² für die Ergänzungsflächen 1 und 2 gegenzurechnen. Der herbeigeführte Eingriff ist mit Umsetzung der genannten Maßnahme vollständig ausgeglichen. Die rechtliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Eingriffsverursacher und der Gemeinde Lüdersdorf sowie durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in Abteilung II des Grundbuches des Flurstücks 82/3 der Flur 2 in der Gemarkung Neuleben.

Kompensation – Ergänzungsfläche 3

Der Ausgleich des verbleibenden Defizits von 1.009 m² der Ergänzungsfläche 3 erfolgt innerhalb des Flurstücks 79/1 der Flur 2 in der Gemarkung Neuleben. Hier ist auf einer Fläche von 550 m² eine Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Obstbäume in einer Mindestqualität Regelhochstamm, Kronenansatz > 1,80 m, Mindeststärke 10/12 auf Wildling oder stark wachsender Unterlage veredelt fachgerecht anzupflanzen. Pro 75 m² ist mindestens 1 Obstgehölz zu pflanzen. Wildverbisschutz ist vorzusehen. Die Wiese ist aus einer Regel- Saatgut- Mischung (RSM 7.1.2) mit hohem Kräuteranteil herzustellen und 1- bis 2- mal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist teilweise als Mulchmaterial für die Obstbäume zu verwenden. Überschüssiges Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Es sind vorzugsweise lokale Sorten zu verwenden:

Malus (Apfel) „Boskop“, Malus (Apfel) „James Grieve“, Malus (Apfel) „Gravensteiner“, Malus (Apfel) „Inge Marie“, Malus (Apfel) „Gelber Richard“, Malus (Apfel) „Graue Herbstrenette“, Malus (Apfel) „Krügers Dickstiel“, Prunus (Kirsche) „Büttners Rote Knorpelkirsche“, Prunus (Pflaume) „Deutsche Hauszwetsche“, Pyrus (Birne) „Gute Luise“, Pyrus (Birne) „Marie Luise“.

Für die Maßnahme wird entsprechend Punkt I.5 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und aufgrund der ökologischen Bedeutung der kulturhistorischen Nutzungsform ein Kompensationswert von 2,5 angenommen. Es wird ein Leistungsfaktor von 0,8 verwendet (siehe Tabelle 6 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung).

Kompensations- maßnahme	Fläche in m ² (A)	Wertstufe	Kompensations- wertzahl (K)	Leistungsfak- tor (L)	Kompensations- flächen-äquivalent (KFÄ) in m ² (AxKxKF)
Streuobstwiese	550	2	2,5	0,8	1.100
Gesamtsumme					1.100

Durch die geplanten internen Kompensationsmaßnahmen wird ein Kompensationsflächenäquivalent von 1.100 m² erzielt. Dieses ist dem verursachten Eingriff von 1.009 m² für die Ergänzungsfläche 3 gegenzurechnen. Der herbeigeführte Eingriff ist mit Umsetzung der genannten Maßnahmen vollständig ausgeglichen. Die rechtliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Eingriffsverursacher und der Gemeinde Lüdersdorf sowie durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in Abteilung II des Grundbuches des Flurstücks 79/1 der Flur 2 in der Gemarkung Neuleben.



Lage der Kompensationsflächen (Auszug aus dem Orthophoto und dem ALKIS M-V - Quelle: GeoBasis DE/M-V 2016)

5.6 Landschaftsbild

Mit der hier betrachteten Planung erfolgt eine Arrondierung der Ortslage. Die Ergänzungsflächen erweitern das Siedlungsgefüge innerhalb des bebauten Ortsteils Klein Neuleben. Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist bereits von Wohnbebauung gekennzeichnet. Die zusätzlichen Wohnhäuser werden sich in Größe und Gestaltung der angrenzenden Bebauung anpassen.

Aus den genannten Gründen wird von keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ausgegangen.

5.7 Artenschutz

Die hier betrachteten Ergänzungsflächen sind durch eine nicht versiegelte Freifläche ohne aktuelle Nutzung gekennzeichnet. Vereinzelt sind Gebäude in den Randbereichen der Ergänzungsflächen vorhanden. Die nähere Umgebung wird von den Siedlungsstrukturen der Ortslage Klein Neuleben und der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung im Süden der Ortslage geprägt.

Aufgrund der beschriebenen anthropogenen Vorbelastungen innerhalb des Ortsteils Klein Neuleben sind typische Arten des Siedlungsraumes mit geringer Individuenzahl zu erwarten. Generell wird den Ergänzungsflächen aufgrund ihrer Größe und Lage eine geringe artenschutzrechtliche Relevanz zugeordnet.

Gesetzliche Grundlagen – Artenschutz

Gemäß § 39 (5) Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes stehen, Hecken, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen. Nicht zu erhaltende Gehölze müssen somit außerhalb dieser Zeit entfernt werden.

Gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten,

1. wild lebenden 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,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange

Unter Beachtung der Fallkonstellationen (Punkt 7.1 bis 7.7) der „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern werden nachfolgende Eingriffswirkungen betrachtet.

- Gebäudeabbruch

Sofern im Rahmen der Umsetzung von Bauvorhaben der Rückbau von Gebäuden innerhalb der Ergänzungsflächen erforderlich wird, sind artenschutzrechtliche Belange zu beachten. Abbruchmaßnahmen sind im Zeitraum vom 01. Oktober bis 29. Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchzuführen. Ist die Einhaltung des genannten Zeitraums nicht möglich, ist anhand einer gutachterlichen ökologischen Baubegleitung nachzuweisen, dass sich keine von Brutvögeln besetzten Nester in und an den Gebäuden befinden. Gleichzeitig ist die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg einzuholen. Unter Berücksichtigung der genannten Auflagen ist das Eintreten eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen.

- Beseitigung von Bäumen/ Hecken und Buschwerk

Innerhalb der Ergänzungsflächen 3 sind im westlichen Randbereich einzelne Gehölze vorhanden. Ein Obstbaum liegt innerhalb der geplanten Baugrenze der Ergänzungsfläche 3. Gemäß § 39 BNatSchG sind Gehölzfällungen ausschließlich im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 29. Februar, außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchzuführen.

- Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

Es kommt durch die hier betrachtete Planung zu keiner Beeinträchtigung von Gewässern. Der vorhandene Teich im Westen der Ergänzungsfläche 3 wird von der hier betrachteten Planung nicht berührt.

- Umnutzung von Flächen

Mit der hier betrachteten Planung werden die Voraussetzungen für zusätzliche Wohnbebauung innerhalb des bebauten Ortsteils Klein Neuleben geschaffen. Dazu werden die vorhandenen Freiflächen in Teilen durch Versiegelung in Anspruch genommen. Der Biotop- und Bodenverlust wird im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung berücksichtigt. Die nicht versiegelten Flächen werden als Hausgärten gestaltet. Die Habitatfunktionen bleiben somit im räumlichen Zusammenhang bestehen und werden durch Gestaltungspflanzungen erweitert.

- Lärm

Die bestehenden Lärmwirkungen innerhalb des Siedlungsbereiches der Ortslage Klein Neuleben werden mit der Umsetzung der vorliegenden Planung nicht überstiegen, noch signifikant erhöht. Es sind ausschließlich baubedingte Geräuschbeeinträchtigungen zu erwarten. Diese sind temporär und keinesfalls erheblich. Es sind ausreichend gleichwertige Strukturen im direkten Umfeld der Ergänzungsflächen vorhanden, so dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.

- Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilten Einrichtungen

- entfällt -.

Artenschutzrechtliche Prüfung

In der artenschutzrechtlichen Prüfung werden alle europarechtlich geschützten Arten untersucht, die im Wirkraum des Vorhabens zu erwarten sind und die durch die vorhabenspezifischen Wirkfaktoren betroffen sein könnten.

Im Rahmen der Relevanzprüfung, die innerhalb der artenschutzrechtlichen Prüfung grundsätzlich durchzuführen ist, wurden daher zunächst die Arten aus allen europarechtlich geschützten Arten „herausgefiltert“ (Abschichtung), für die eine verbotstatbestandliche Betroffenheit durch das vorliegende Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden konnte (Relevanzschwelle) und die daher einer detaillierten artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden mussten.

Die Angaben wurden hinsichtlich ihrer Plausibilität für den konkreten Projektraum (Untersuchungsgebiet) eingeschätzt.

Es wurden die Arten ausgeschieden, die im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen können. So wurden z.B. die Arten herausgefiltert, deren Lebensräume/Standorte im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen (z.B. Wald, Ostsee). In einem weiteren dritten Schritt konnten (entsprechend des Vorhabentyps) weitere Arten ermittelt und ausgeschlossen werden, deren Wirkungsempfindlichkeit vorhabenbedingt so gering ist, dass sich relevante Beeinträchtigungen / Gefährdungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen lassen.

Durch diese Abschichtung wurde die Konzentration des zu untersuchenden Artenspektrums auf die Arten ermöglicht, die tatsächlich betroffen sein könnten.

Nur für die nach der Relevanzprüfung verbleibenden relevanten Arten erfolgten dann die weitergehenden Prüfschritte, d.h. zunächst die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 i.V.m. Absatz 5 BNatSchG.

Im Weiteren wird die artenschutzrechtliche Prüfung nur für die Arten durchgeführt, die für das Untersuchungsgebiet relevant sind.

Die erläuterten Verbote treffen auf folgende in Mecklenburg-Vorpommern vorkommende Arten zu:

- alle wild lebenden Vogelarten,
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Bei einer Relevanzprüfung für die europäischen Vogelarten wurde das Augenmerk auf die Arten gelegt, deren Vorhandensein oder Fehlen größtmögliche Rückschlüsse über den Zustand des Untersuchungsraumes zulassen. Die Brutvogelarten wurden als Zeigerarten für die Artenschutzrechtliche Stellungnahme ausgewählt. Als Zeiger- bzw. Wertarten werden die Arten benannt, welche in den Roten Listen bzw. im Anhang I der Europäischen Vogelschutzrichtlinie Erwähnung finden. Aufgrund ihrer höheren ökologischen Ansprüche gegenüber weniger sensiblen Arten sind diese Arten bestens geeignet, den Zustand eines Untersuchungsraumes bezüglich seiner Vorbelastungen einzuschätzen.

Auf Grundlage der vorhandenen Biotopstrukturen des Plangebietes erfolgte eine Auswahl der planungsrelevanten Arten und Artengruppen.

Auswirkungen des Vorhabens auf einzelne Artengruppen (Potentialabschätzung)

Säugetiere

Aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen sind die hier betrachteten Vorhaben nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Säugetiere, insbesondere Fledermäuse, auszuüben.

Reptilien / Amphibien

Im Westen der Ergänzungsfläche 1 befindet sich ein kleiner Teich. Dieser stellt ein potentiell Habitat für Amphibien dar. Der relevante Teich wird von der Planung nicht berührt. Ein Verlust potentieller Habitatbestandteile für Amphibien ist somit auszuschließen.

In Bezug auf die Artengruppe Reptilien sind keine spezifischen Habitatstrukturen, die auf ein Vorkommen dieser Artengruppe schließen lassen vorhanden. Trockenwarme Standorte oder Migrationskorridore fehlen in den Ergänzungsflächen. Eine Betroffenheit von Reptilien liegt nicht vor.

Libellen/ Käfer/ Tag- und Nachtfalter/Weichtiere/ Fische

Gewässer und blütenreiche Säume als Habitate dieser Artengruppen, die auf ein potentiell Vorkommen hindeuten können, sind in den Ergänzungsflächen nicht vorhanden. Mit Realisierung des Vorhabens treten keine Verbote des § 44 BNatSchG ein.

Vögel

Alle wild lebenden Vogelarten in Deutschland sind gesetzlich geschützt. Sie dürfen somit nicht gefangen, mutwillig beunruhigt oder getötet werden. Ferner ist es verboten, ihre Eier und Nester zu beschädigen oder zu entfernen.

Bei Realisierung der Planung kommt es zu keinem Verlust von maßgeblichen Habitatbestandteilen. Mit der hier betrachteten Planung ist keine Beseitigung von wichtigen Gehölzstrukturen (Hecken usw.) verbunden. Bei ggf. notwendigen Fällungen von einzelnen Gehölzen sind die Aussagen des § 39 BNatSchG zu beachten. Es sind ausreichend gleichwertige Strukturen als Ausweichmöglichkeit im direkten Umfeld vorhanden. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit wird ausgeschlossen.

Pflanzen

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen sind potentielle Vorkommen geschützter Pflanzen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie auszuschließen. Beeinträchtigende Wirkungen auf die Gruppe der Pflanzen liegen somit nicht vor.

5.8 Fazit zu den Betrachtungen der artenschutzrechtlichen Belange

Auf Grundlage der vorhandenen Biotopstrukturen ist ein potentiell Vorkommen der Artengruppe Vögel nicht auszuschließen. Jedoch wird diesem eine geringe artenschutzrechtliche Relevanz zugeordnet. Aufgrund der Größe und Lage der Ergänzungsflächen werden unempfindliche Arten des Siedlungsraumes erwartet. Es werden keine maßgeblichen Habitatstrukturen überplant.

Da Habitatstrukturen für die genannten Artengruppen im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben oder neu geschaffen werden, wird von keiner Betroffenheit der genannten Artengruppen ausgegangen. Baubedingte Beeinträchtigungen werden als temporär betrachtet.

6. Sonstiges

Der Beginn von Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zwei Wochen vorab schriftlich anzuzeigen.

Wenn während der Erdarbeiten unvermutet archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung zur Erhaltung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige bei der unteren Denkmalschutzbehörde.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Lüdersdorf, den 15.11.2016

