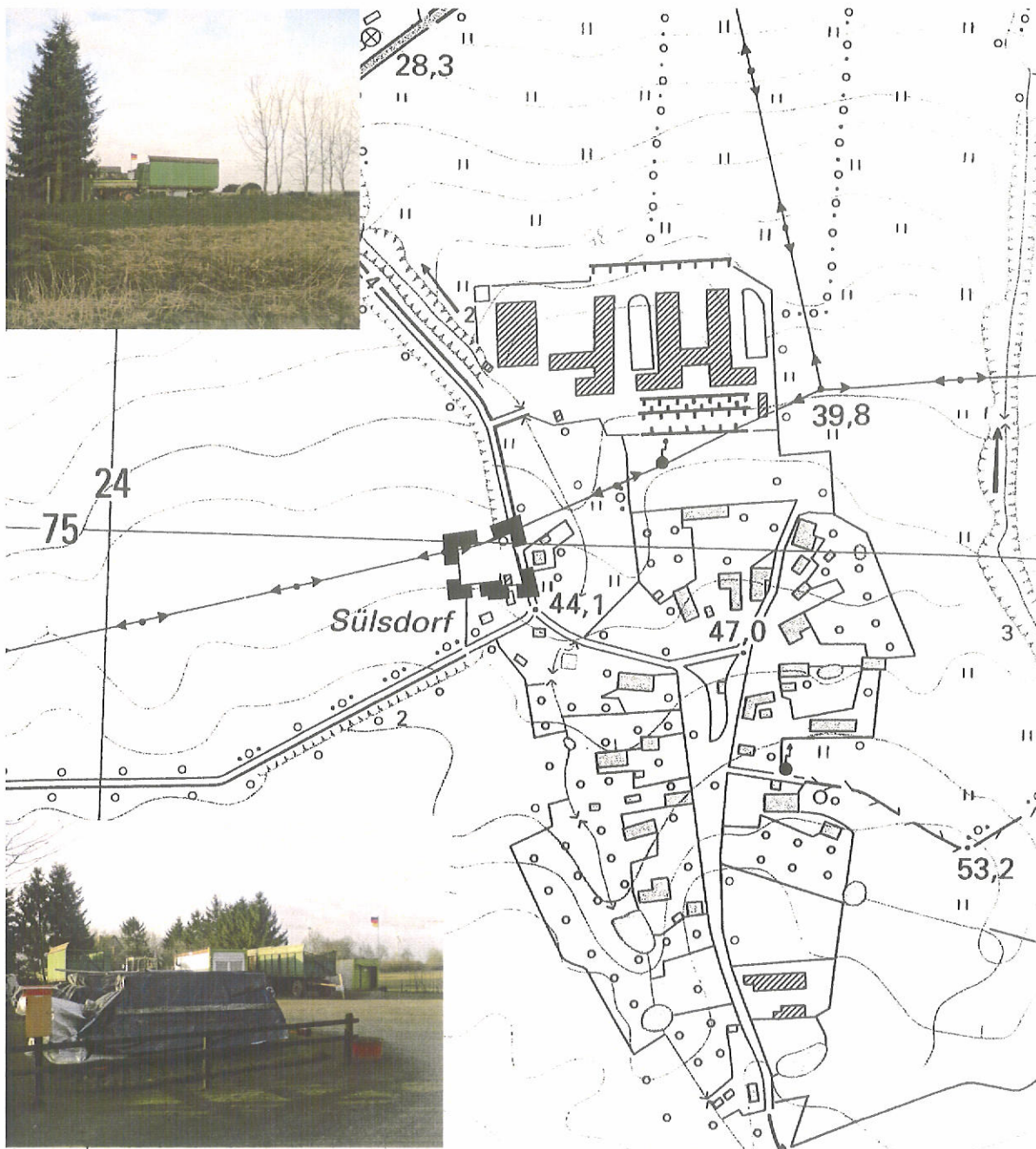




GEMEINDE SELMSDORF

Satzung über die Ergänzung
des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Sülsdorf
sowie Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

Begründung

Satzungsbeschluss

06.10.2011

GEMEINDE SELMSDORF

Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Sülsdorf sowie Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Planungsziele	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	2
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	2
1.4 Eigentumsverhältnisse	3
2. Planungskonzept	3
2.1 Derzeitiger Bestand	3
2.2 Städtebauliche Konzeption	4
2.3 Verkehrserschließung und Stellplätze	5
2.4 Flächenbilanz	6
3. Ver- und Entsorgung	6
3.1 Trink- und Löschwasserversorgung	6
3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	6
3.3 Energieversorgung	7
3.4 Abfallentsorgung/Altlasten	7
3.5 Telekommunikation	7
4. Immissionsschutz	8
5. Sonstiges	8
6. Eingriffe in Natur und Landschaft und Ausgleichsmaßnahmen	9
6.1 Vorbemerkungen	9
6.2 Bestandsdarstellung	9
6.3 Methodik	10
6.4 Eingriffsdarstellung	11
6.5 Minimierungsmaßnahme und Kompensationserfordernis	12
6.6 Ausgleichsmaßnahmen und Bilanzierung	13
7. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften	14

1. Einleitung

1.1 Planungsziele

Die Gemeinde Selmsdorf möchte die Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Sülldorf gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufstellen.

Durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung für die Ortslage Sülldorf wird beabsichtigt, neben den nach § 34 BauGB bebaubaren Flächen, eine derzeitige Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einzubeziehen. Diese Fläche ist damit künftig als Innenbereich zu betrachten und für eine Bebauung geeignet. Durch die bauliche Wiedernutzung einer ehemals mit einem Pumpwerk bebauten Fläche soll die Ortslage zum Einen abgerundet und zum Anderen der Ortseingangsbereich definiert bzw. geordnet und aufwertet werden.

Sülldorf besitzt nach der Zahl der vorhandenen Gebäude sowie unter Berücksichtigung der Siedlungsstruktur in Mecklenburg Vorpommern ein ausreichendes städtebauliches Gewicht und weist eine organisch gewachsene Siedlungsstruktur auf.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Ortslage Sülldorf liegt im Nordwesten des Landkreises Nordwestmecklenburg, östlich von Selmsdorf.

Der ca. 0,16 ha große Geltungsbereich befindet sich am nördlichen Ortseingang von Sülldorf, westlich der Dorfstraße.

Er wird im Norden und Westen von Flächen für die Landwirtschaft, im Süden durch zwei bebaute, private Grundstücke und im Osten durch die Dorfstraße begrenzt.



Luftbild der Ortslage Sülldorf, Quelle: Gaia M-V

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Selmsdorf wird der Ergänzungsbereich derzeit als Ver- und Entsorgungsfläche dargestellt, da sich hier ein mittlerweile stillgelegtes und abgerissenes Pumpwerk befand. Im Zuge der aktuellen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine Anpassung der Ausweisung entsprechend der vorliegenden Planung.

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. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.1.1991),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.2006 (GVOBl. M-V S. 102), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,

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

Als Plangrundlagen wurde ein Ausschnitt aus der Flurkarte der Flur 1, Gemarkung Sülsdorf vom Vermessungsbüro Bauer, die topographische Karte im Maßstab 1:10000 vom Landesamt für Innere Verwaltung M-V sowie eigene Erhebungen verwendet.

Die Ortslage Sülsdorf befindet sich im Norden des Grundzentrums Schönberg und im Westen des Grundzentrums Dassow. Gemäß des Regionalen Raumentwicklungsprogramms (RROP) Westmecklenburg liegt sie im Tourismusschwerpunktraum und grenzt im Norden an eine überregionale Straßenverbindung (B105) an.

Im ländlichen Bereich, in dem sich die Ortslage befindet, soll die Siedlungsentwicklung schwerpunktmäßig auf die Innenentwicklung gelenkt werden, um der Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken. Diesen raumordnerischen Ansprüchen kommt die Gemeinde insofern nach, als dass sie mit der hier vorgelegten Satzung eine Fläche in unmittelbarer Anlehnung an bebaute Bereiche für die Siedlungsentwicklung im Rahmen des Eigenbedarfs überplant. Im Zuge der Satzung entsteht im Ortsteil Sülsdorf eine neue Baufläche, durch die eine Abrundung und Ordnung der Ortslage, unter Beachtung der Belange des Orts- und Landschaftsbildes, gesichert wird.

Unter Beachtung der raumordnerischen Parameter geht die Gemeinde Selmsdorf davon aus, dass die geringfügige Erweiterung des Wohnstandortes Sülsdorf mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

1.4 Eigentumsverhältnisse

Die Ergänzungsfläche innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich in Privatbesitz. Die Kosten für die Planung werden vollständig von dem privaten Eigentümer getragen.

2. Planungskonzept

2.1 Derzeitiger Bestand

Sülsdorf liegt im westlichen Teil des Gemeindegebietes von Selmsdorf. Die Ortslage wurde 1285 erstmals urkundlich erwähnt. Das Angerdorf hatte ab Mitte des 17. Jahrhunderts zwölf Hofstellen, die über eine lange Zeit bis etwa zur Mitte des 20. Jahr-

hunderts landwirtschaftlich betrieben wurden. Aktuell gibt es noch etwa neun Bauernhöfe, die jedoch anderweitig genutzt werden.

Nördlich des Ortskerns entstand zu DDR-Zeiten eine Milchviehanlage, die Anfang der 90er Jahre privatisiert wurde.

Die Ortslage wird auch heute noch durch ihre ursprüngliche Bebauung geprägt, nur wenige Neubauten sind entstanden.

Die Bebauung am nördlichen Ortseingang ist aktuell als ungeordnet zu bewerten. Hier befindet sich westlich der Dorfstraße die Ergänzungsfläche. Auf der Fläche befand sich einst ein Pumpwerk, das mittlerweile inklusive der dazugehörigen Leitungen komplett entfernt wurde. Aktuell ist der vordere, straßenbegleitende Bereich als Brache anzusprechen, der hintere Bereich wird durch einen Baumaschinenverleih genutzt und dient als Abstellfläche für Baucontainer, Maschinen und Baumaterialien. Eine Abgrenzung zum offenen Feld in westliche Richtung ist nicht vorhanden. Die Zufahrt zum Baumaschinenverleih erfolgt von der Dorfstraße aus über eine mit Sand bzw. Kies teilversiegelte Bodendecke.

Die beiden unterschiedlichen Bereiche sind durch einen rund 1 m hohen technisch errichteten, aufgeschütteten Erdwall voneinander abgegrenzt. Auf den Erdwall, der einst zur Einfassung des ehemaligen Pumpwerkes künstlich angelegt wurde, wurden 10 Bäume gepflanzt, die entsprechend ihrem Standort, ihrer Größe und dem Stammumfang als nicht erhaltenswert eingeordnet werden können.

Die Ergänzungsfläche wird im Norden und Westen von Flächen für die Landwirtschaft, im Süden durch zwei bebaute, private Grundstücke und im Osten durch die Dorfstraße begrenzt.

2.2 Städtebauliche Konzeption

Die Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Sülsdorf umfasst einen rund 0,16 ha großen Ergänzungsbereich am nördlichen Ortseingang, westlich der Dorfstraße. Sie umfasst die Flurstücke 9/3, 9/6 und 41/2 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Sülsdorf. Wie eingangs erläutert, soll durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung eine derzeitige Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Somit werden die Voraussetzungen für eine zusätzliche Wohnbebauung und im Einklang damit die Voraussetzungen für eine städtebauliche Ordnung bzw. Aufwertung des Ortseingangsbereichs geschaffen.



Ergänzungsfläche: Straßenseitiger Bereich mit Erdwall



Rückwärtiger Bereich: Baumaschinenverleih

Im Rahmen der Flächenumnutzung wird die teilversiegelte Fläche des Baumaschinenverleihs beräumt und abgetragen, ebenso wird der aufgeschüttete Erdwall abgetragen. Straßenbegleitend wird künftig ein Wohnhaus entstehen, im hinteren Bereich ein Hausgarten angelegt. Zur Abgrenzung der Wohnnutzung gegenüber der freien Landschaft wird im hinteren westlichen Teil der Ergänzungsfläche eine 30 m lange und 10 m breite mehrstufig aufgebaute gemischte Hecke angepflanzt. Die bereits bestehende Einfriedung des südlich angrenzenden Grundstückes wird somit mit einer qualitativ hochwertigen Bepflanzung fortgeführt. Die Heckenanpflanzung wird als Ausgleichsmaßnahme angerechnet.

Auf der Ergänzungsfläche kann künftig maximal ein Einzelhaus mit max. 2 Wohnungen errichtet werden. In Anpassung an die das Ortsbild prägende Bebauung wurde sich bei der Ausweisung der Baufeldes an der vorhandenen angrenzenden Bebauung orientiert. Zur weiteren Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild wird eine maximale Firsthöhe von 9,50 m festgesetzt, da auch die gegenüberliegende Bebauung am Ortseingang eine Firsthöhe von rund 9,50 m besitzt. Für die Firsthöhe wird als Bezugspunkt die Höhenlage der zugehörigen Erschließungsstraßenoberfläche festgesetzt. Dieses Maß wird vermindert bzw. vermehrt um den natürlichen Höhenunterschied gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf max. 2 begrenzt, wobei das zweite Vollgeschoss nur innerhalb des Dachgeschosses zulässig ist. Als Dachgeschoss werden die im Dachraum liegenden Nutzflächen definiert.

Um eine angepasste Neubebauung zu gewährleisten und das Ortsbild zu bewahren, wird eine Satzung über die örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V aufgestellt (Kapitel 7). Im übrigen muss sich die Bebauung nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügen.

2.3 Verkehrserschließung und Stellplätze

Die Erschließung der Ergänzungsfläche ist über die direkt östlich angrenzende Dorfstraße gesichert. Der Ortseingang befindet sich nur rund 350 m südlich der Bundesstraße B 105, über welche die Autobahn A 20 schnell erreichbar ist. Somit besitzt Sülsdorf insgesamt eine gute Anbindung an das überregionale Straßenverkehrsnetz.

Innerörtlich wird Sülsdorf durch die "Dorfstraße" komplett erschlossen. Sie endet südlich in einem unbefestigten landwirtschaftlichen Weg.

Stellplätze sind entsprechend dem Bedarf auf der privaten Grundstücksfläche unter zu bringen. Sie sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen.

2.4 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung beträgt rund 0,16 ha. Diese Flächen verteilen sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße ca. in m ²
Ergänzungsfläche	1615
Σ	1615

3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb des Plangebietes sind vorhanden bzw. grenzen unmittelbar an. Für die leitungsgebundenen Anlagen existieren in ausreichendem Maße Anbindungspunkte an vorhandene Leitungssysteme der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger. Die Versorgungsträger werden als Träger öffentlicher Belange in das Planungsverfahren eingebunden. Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur dargestellt.

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

3.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist gesichert. Eine entsprechende Leitung mit Anbindungsmöglichkeiten liegt in der Dorfstraße. Wasserver- und Abwasserentsorgung erfolgen über das Leitungsnetz des Zweckverbandes Grevesmühlen. Neuanschlüsse zur Wasserversorgung sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien (z.B. Brauchwasseranlagen) bevorzugt werden.

Für das Plangebiet liegt eine Löschwasserkonzeption vor. Die Löschwasserversorgung ist zum Ersten über vorhandene Hydranten gesichert. Ein Hydrant befindet sich an der Einmündung zur Bundesstraße B 105, ein weiterer auf dem Dorfplatz von Sülsdorf. Eine Versorgung mit 48 m³/h ist gesichert, max. 96 m³/h sind verfügbar.

Zum Zweiten befinden sich auf zwei Privatgrundstücken weitere Löschwassermengen. Einmal ca. 40 m³ in einer Zisterne und einmal ca. 300 m³ in einem Teich. Die entsprechende Lage ist der Feuerwehr bekannt.

3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

In der Ortslage Sülsdorf existiert eine zentrale Schmutzwasserentsorgung an der ein Anschluss möglich ist. Das anfallende Schmutzwasser wird über Hausanschlussleitungen in die Dorfstraße geleitet, hier zusammengeführt, läuft von hier im Freigefälle zur B 105 und anschließend in die Kläranlage. Neuanschlüsse zur Schmutzwasserentsorgung sind mit dem Versorgungsträger, dem Zweckverband Grevesmühlen, abzustimmen.

Das im Plangebiet anfallende, unbelastete Regenwasser soll in die vorhandene, zentrale Regenwasserleitung eingeleitet werden. Sie verläuft unterirdisch im Plangebiet.

3.3 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die E.ON-e.dis AG sichergestellt. Der Anschluss an die zentrale Erdgasversorgung ist über vorhandene Leitungen der Stadtwerke Lübeck möglich. Der Anschluss ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit den Versorgungsträgern abzustimmen. Der Verlauf der vorhandenen Leitungen ist zu beachten.

3.4 Abfallentsorgung / Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist gewährleistet und erfordert durch die Planung keine Änderung. Die grundstücksbezogene Abfallentsorgung erfolgt aktuell ohne Probleme und ist auch für die Ergänzungsfläche gesichert. Die Mülltonnen werden am Tag der Abfuhr an die Straße gestellt.

Stellplätze für Abfallbehälter sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und eine Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt. Aufgrund der Nutzungscharakteristik des Plangebietes bestehen seitens der Gemeinde auch keine entsprechenden Verdachtsmomente.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Die Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

3.5 Telekommunikation

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Deutsche Telekom AG und die Kabel Deutschland GmbH sichergestellt. Ein ausreichendes Leitungsnetz ist in Sülsdorf vorhanden. Für einen notwendigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche mit den Versorgungsträgern zu führen.

4. Immissionsschutz

Da es sich bei der Ortslage Sülsdorf um einen bereits weitestgehend bebauten Bereich handelt, ist bei der Betrachtung der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen von der Bestandssituation auszugehen. Als mögliche Immissionsquellen können der Verkehr, die Tierzuchtanlage im Norden der Ortslage sowie die Windkraftanlagen südwestlich der Ortslage definiert werden.

Bezüglich des Verkehrs ist davon auszugehen, dass durch die Planung keine nennenswerten zusätzlichen Verkehre verursacht werden. Die Bundesstraße B 105 befindet sich in rund 400 m Entfernung zur Ergänzungsfläche, so dass keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erforderlich bzw. vorgesehen sind.

Im Rahmen der Planung der Aufstellung der Windkraftanlagen im Südwesten der Ortslage, wurde durch die Betreiber die Erarbeitung eines Schallschutzgutachten veranlasst. Laut diesem Schallschutzgutachten sind die von den Anlagen ausgehenden Immissionen mit der Wohnnutzung in Sülsdorf vereinbar. Da die kleinste Entfernung der Anlagen zu der südöstlichen Wohnbebauung von Sülsdorf besteht und die Ergänzungsfläche im Norden der Ortslage weiter von den Windkraftanlagen entfernt ist, ist davon auszugehen, dass auch die Wohnnutzung in diesem Bereich mit dem Betrieb der Windkraftanlagen vereinbar ist.

In Bezug auf die Immissionsquelle Tierzuchtanlage im Norden der Ortslage ist festzustellen, dass es sich hierbei um eine gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigte Anlage handelt. Die Geruchsbelästigungen, die von der Anlage ausgehen, können einen bestimmten Wert nicht überschreiten, da sie andernfalls nicht mit der Wohnnutzung in Sülsdorf vereinbar wären. Für die Neubebauung im Bereich der Ergänzungsfläche kann es daher keine diesbezüglichen besonderen Auflagen geben, da es andere Gebäude im Norden der Ortslage gibt die wesentlich näher an der Anlage liegen.

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. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Bodendenkmale bekannt. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Funde und auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist sofort die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern und 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 erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige (§ 11 Denkmalschutzgesetz).

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus die-

sem 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.

6. Eingriffe in Natur und Landschaft und Ausgleichsmaßnahmen

6.1 Vorbemerkungen

Durch die Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Sülsdorf werden im Geltungsbereich naturschutzrechtlich zu wertende Eingriffe vorbereitet. Eingriffe in Natur und Landschaft in 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. 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. Für die hier vorgelegte Satzung wird der erforderliche Ausgleich innerhalb des Eingriffsgebietes vollzogen. Die rechtliche Absicherung für die Bereitstellung der Ausgleichsflächen und für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen wird durch vertragliche Vereinbarungen zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer gewährleistet.

Die Einbeziehung der Ergänzungsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil erfolgt an einer Stelle, an der eine Bebauung der Abrundung der Ortslage dient. Diese unbebaute Fläche ist derzeit aufgrund ihrer Lage als Außenbereichsfläche zu bewerten.

6.2 Bestandsdarstellung

Die Ergänzungsfläche umfasst die Flurstücke 9/3, 9/6 und 41/2 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Sülsdorf im Norden der Ortslage. Sie wird im Norden und Westen von Flächen für die Landwirtschaft, im Süden durch zwei bebaute, private Grundstücke und im Osten durch die Dorfstraße begrenzt.

Die Fläche, die etwa 1615 m² umfasst, liegt derzeit im östlichen Bereich brach und wird im westlichen Bereich durch einen Baumaschinenverleih genutzt. Hier wurde eine wassergebundene Decke aus Kles und Sand angelegt. Beide Bereiche werden durch einen technisch bzw. künstlich errichteten Erdwall, der ca. einen Meter hoch ist und auf dem 10 einheimische Bäume gepflanzt wurden, voneinander getrennt.

Insgesamt sind auf der Ergänzungsfläche drei Biotoptypen vorzufinden. Die östliche Hälfte ist als "Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation"

(13.3.4) anzusprechen. An ihrem westlichen Rand erstreckt sich auf einer Fläche von rund 20 m² der genannte Erdwall mit den Baumpflanzungen, der als "Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten" (13.1.1) anzusprechen ist. Die westliche Hälfte der Ergänzungsfläche ist als "Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt" (14.7.3) anzusprechen (Hinweise zur Eingriffsregelung, M-V, 1999).

6.3 Methodik

Das zentrale Thema der Grünordnung ist die Abarbeitung der oben erläuterten 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 Ergänzungssatzung 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 Naturschutz 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.

In der Tabelle 1 sind die eingriffsrelevanten Biotop- und Nutzungstypen zusammengefasst. Dabei sind - wie Eingangs erläutert - nur die Flächen zu berücksichtigen, die gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wurden.

Tab. 1: Vorkommende und eingriffsrelevante Biotop- und Nutzungstypen

Nr. Biotoptyp	Biotoptyp M- V	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationserfordernis
13.1.1	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	20	1-2	1*
13.3.4	Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	788	1	1
14.7.3	Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt	807	0	0,2

* Aufgrund des mangelhaften Standortes und der Größe der Bäume wird ein Kompensationserfordernis von 1 zu Grunde gelegt.

6.4 Eingriffsdarstellung

Versiegelung für Bebauung

Innerhalb der eingriffsrelevanten Außenbereichsflächen von 1615 m² ist die Errichtung von insgesamt max. 1 Wohngebäude möglich. Dabei wird eine maximale Versiegelung von ca. 350 m² für Gebäude und Nebenanlagen angenommen. Diese Zahl ergibt sich aus der Annahme, dass innerhalb der Grundstücksfläche für Gebäude mit Nebengebäuden max. 250 m² vollversiegelt werden. Maximal 100 m² sollen zusätzlich als teilversiegelte Fläche (für Hofzufahrten, Wege) berechnet werden. Die verbleibenden Flächen sollen für die Neuanlage von Vegetationsflächen bzw. von Hausgärten genutzt werden.

Umwandlung vorhandener Biotope in Ziergärten

Die Fläche der einbezogenen Außenbereichsflächen beträgt rund 1615 m². Die maximale Voll- und Teilversiegelung (inklusive Nebenanlagen) beträgt 350 m². Auf einer Fläche von 300 m² im rückwärtigen Grundstücksbereich soll eine naturnahe Heckenanpflanzung erfolgen. Somit kann davon ausgegangen werden, dass die restlichen Flächen von etwa 965 m² in Ziergärten (Biotoptyp 13.8.4) umgewandelt werden.

Ziergärten werden mit einem Biotopwert von 0-0,9 bewertet. Die eingriffsrelevanten Biotoptypen 13.1.1 und 13.3.4, die mit 808 m² die östliche Hälfte der Ergänzungsfläche umfassen, besitzen mit einer Wertstufe von 1 einen höheren Biotopwert, womit bei der Umwandlung in Ziergärten ein entsprechendes Kompensationserfordernis entsteht. Die westliche Hälfte der Ergänzungsfläche (rund 807 m²) die mit dem Biotoptyp 14.7.3 anzusprechen ist, besitzt einen Biotopwert von 0, womit bei der Umwandlung in Ziergarten in diesem Bereich kein Kompensationserfordernis entsteht. Die Neuanlage von Ziergärten wird nach der Berechnung des Totalverlustes durch diese, in beiden Fällen als Minimierungs- bzw. kompensationsmindernde Maßnahme angerechnet.

Landschaftsbild

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erfolgt durch die Einbeziehung der bebaubaren Ergänzungsfläche nicht. Diese rundet die Ortslage lediglich ab. Der Ortseingangsbereich der Ortslage wird städtebaulich aufgewertet bzw. definiert und zur Abgrenzung der Ergänzungsfläche gegenüber die freien Landschaft erfolgt eine Heckenanpflanzung, die das Landschaftsbild aufwertet. Die mögliche Bebauung auf der Ergänzungsfläche fügt sich so in den Bebauungszusammenhang ein, dass sich keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, hingegen eher eine Aufwertung ergibt.

Totalverlust

Der Berechnung des Totalverlustes wurde zu Grunde gelegt, dass 80 % der angenommenen maximalen Versiegelung (280 von 350 m²) für Gebäude und Nebenanlagen auf der östlichen Hälfte der Ergänzungsfläche erfolgen werden (Biotoptyp 13.1.1 und 13.3.4, Kompensationsfaktor 1).

Diese Annahme ergibt sich aus der Betrachtung des Ortsbildes und der entsprechenden Ausweisung des Baufensters. Das Gebäude wird in einem Abstand von rund fünf Metern zur Dorfstraße entstehen und sich so in die Bauflucht der vorhandenen Bebauung einfügen. Zufahrten und Wege werden in diesem Zusammenhang ebenfalls von der Dorfstraße abzweigen.

Weiter wird angenommen, dass die restlichen 20 % der Versiegelung durch Gebäude und Nebenanlagen im westlichen, rückwärtigen Bereich der Ergänzungsfläche erfolgen werden (Biotoptyp 14.7.3, Kompensationsfaktor 0).

Das resultierende Kompensationserfordernis geht aus Tab. 2 hervor. Jeder Wertstufe eines Biotoptyps ist ein Kompensationsfaktor zugeordnet. Zusätzlich wird ein Faktor für Versiegelung addiert. Multipliziert man dieses Kompensationserfordernis mit der jeweils betroffenen Flächengröße, erhält man ein Flächenäquivalent, das durch geeignete Maßnahmen auszugleichen ist.

Tab. 2: Darstellung des Totalverlustes an Biotoptypen

Biotoptyp	Maßnahme	Flächenverbrauch bzw. Beeinträchtigung in m²	Wertstufe	Kompensations-Faktor	Faktor Flächenversiegelung/Wirkungs-faktor	Freiraumbeeinträchtigungs-grad	Flächenäquivalent für Kompensation
13.1.1 13.3.4	Vollversiegelung durch Überbauung	200	1	1	0,5	0,75	225
	Teilversiegelung durch Überbauung	80	1	1	0,2	0,75	72
	Verlust durch Anlage Ziergärten	528	1	1	-	0,75	396
14.7.3	Vollversiegelung durch Überbauung	50	0	0,2	0,5	0,75	26
	Teilversiegelung durch Überbauung	20	0	0,2	0,2	0,75	6
	Verlust durch Anlage Ziergärten	737	0	0,2	0	0,75	111
							836

Der Totalverlust durch Versiegelung und die Anlage von Ziergärten beträgt 836 Punkte.

6.5 Minimierungsmaßnahme und Kompensationserfordernis

Die Anlage der Ziergärten wird als Minimierungsmaßnahme dem Totalverlust von 836 Punkten gegenüber gestellt.

Im östlichen Bereich wird auf ca. 528 m² die Anlage von Ziergärten erfolgen (808 m² - 200 m² Vollversiegelung - 80 m² Teilversiegelung = 528 m²).

Im westlichen Bereich wird auf ca. 437 m² die Anlage von Ziergärten erfolgen (807 m² - 50 m² Vollversiegelung - 20 m² Teilversiegelung - 300 m² Heckenanpflanzung = 437 m²).

In Tabelle 3 wird die Minimierungsmaßnahme dargestellt. Das endgültige Kompensationserfordernis ergibt sich anschließend aus der Differenz des Totalverlustes und dem Äquivalent der Minimierungsmaßnahme.

Tab. 3: Minimierungsmaßnahme

Bio-toptyp	Maßnahme	Flächenverbrauch/-größe	Wertstufe	Kompensations-Faktor	Faktor Flächenversiegelung bzw. Entsiegelung	Freiraumbeeinträchtigungs-grad	Flächenäquivalent
13.8.4	Anlage von Ziergärten	528 m²	0	0,6	0	0,75	238
13.8.4	Anlage von Ziergärten	437 m²	0	0,6	0	0,75	197
							435

Aus dem Totalverlust von 836 Punkten, minimiert durch die Anlage von Ziergärten mit 435 Punkten, ergibt sich ein endgültiges **Kompensationserfordernis von 401 Punkten**.

6.6 Ausgleichsmaßnahmen und Bilanzierung

In Sülsdorf bestimmt v.a. die Bodenversiegelung das Kompensationserfordernis. Als Ausgleichsmaßnahme ist die Anpflanzung einer naturnahen Hecke vorgesehen, wodurch auch eine Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes erreicht wird.

- Anpflanzung von naturnahe Hecke

Entlang der westlichen Grenze der Ergänzungsfläche (Flurstück 41/2, Flur 1, Gemarkung Sülsdorf) soll auf einer Länge von rund 30 m und einer Gesamtfläche von ca. 300 m² eine mehrstufige aufgebaute gemischte Hecke entwickelt werden. Es sind ausschließlich Sträucher heimischer Arten, 2 mal verschult, gemäß Pflanzliste (Teil B – Text Pkt. 4.2) im Verband 1x1 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.



Blick auf die westliche Grenze der Ergänzungsfläche

Für die Kompensationsmaßnahmen ergibt sich die in Tab. 4 dargestellte Bewertung.

Tab. 4: Kompensationsmaßnahmen

Flurstück	Kompensationsmaßnahme	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationsfaktor	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent
41/2	Anlage naturnahe Hecke	300	2	2	0,75	450
						450

Bilanzierung

Dem durch den Eingriff verursachten Kompensationsbedarf mit einem Flächenäquivalent von 401 Punkten steht ein Flächenäquivalent von 450 Punkten (Tab. 4) durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen gegenüber.

Der durch die Planung vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen vollständig ausgeglichen. Weitergehende Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Anpflanzung der gemischten naturnahen Hecke auf dem Flurstück 41/2 der Flur 1, Gemarkung Sülsdorf wird dem Eigentümer der Ergänzungsfläche zugeordnet. Die Flächen, auf denen die Anpflanzungen durchgeführt werden, befinden sich in seinem Eigentum.

Die Maßnahmen sind bei Umsetzung des Bauvorhabens durchzuführen und werden in städtebaulichen Verträgen fixiert, um die Realisierung zu gewährleisten.

7. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wird nach § 86 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) aufgestellt. Sie dient der Anpassung der Baulichkeiten an die dörflichen Verhältnisse in Sülsdorf, ohne jedoch die gestalterischen Möglichkeiten zu sehr einzuschränken.

Die Festsetzungen dienen daher vorwiegend der Dach- und Fassadengestaltung sowie den Außenanlagen. Um das Ortsbild nicht durch unangepasste Bauweisen zu beeinträchtigen, wurden Bauvorschriften für das Gebäude auf der Ergänzungsfläche getroffen.

Als Dacheindeckungen sind nur nicht glasierte, einfarbig rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel zulässig. Die Dächer sind nur als Satteldächer, Walm- oder Krüppelwalmdächer und als Mansarddächer zulässig.

Die Fassaden sind als verputzte Flächen in gebrochenen Tönen der Farben beige, gelb oder rot zulässig. Klinkerfassaden sind nur in naturrotem oder rotbraunem Klinker zulässig. Durch diese Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass der Charakter des Dorfes erhalten bleibt.

Für das gesamte Plangebiet gilt: Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Kunststoff-Fassaden oder -Dächern und von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Damit sollen Materialien vermieden werden, die das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen würden.

Einfriedungen sind nur als Laubholzhecken, als schmiedeeiserne Zäune, als Holzzäune oder als Feldsteinmauer zulässig. Die max. zulässige Höhe an der Straßenseite beträgt 1,40 m. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Laubholzhecken und nur bis zu einer Höhe von max. 1,40 m zulässig.

Die nur außerhalb des Vorgartenbereichs zulässigen Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen. Als Vorgarten gilt der Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht.

Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter auf den der zugehörigen Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksseiten ist nicht zulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

Es wird an dieser Stelle auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Der Verstoß kann mit Bußgeld geahndet werden.

Gemeinde Selmsdorf, den 17.10.2011




Der Bürgermeister