

Gemeinde Nostorf
Amt Boizenburg-Land
Landkreis Ludwigslust-Parchim

**Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des Ortsteils Bickhusen
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB**

Begründung

Satzungsfassung



Stand: Mai 2020, ergänzt im Mai 2021

Amt Boizenburg-Land, handelnd für die Gemeinde Nostorf
Der Bürgermeister
Fritz-Reuter-Straße 3
19258 Boizenburg/Elbe

Bearbeitung im Auftrag der Gemeinde Nostorf durch:

Plankontor Stadt und Land GmbH

Am Born 6b • 22765 Hamburg

Tel./E-Mail: 040-2981 2099 0 • info@plankontor-hh.de

Karl-Marx-Straße 90/91 • 16816 Neuruppin

Tel./E-Mail: 03391-45 81 80 • info@plankontor-np.de

Web: www.plankontor-stadt-und-land.de

Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / B.A. Igor Becker

Inhaltsverzeichnis

1.0	Rechtsgrundlagen	3
2.0	Übergeordnete Planungen / Lage im Raum	3
3.0	Anlass und Ziel der Planung	4
4.0	Inhalt der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung	5
4.1	Ergänzungsfläche E 1 „Nördlich Rensdorfer Weg“	6
4.2	Ergänzungsfläche E 2 „Westlich der Stützpunktstraße, östlich des Deiches“	6
5.0	Sonstige öffentliche Belange	7
5.1	Belange des Denkmalschutzes	7
5.1.1	Baudenkmale	7
5.1.2	Bodendenkmale	7
5.2	Technische Infrastruktur	7
5.2.1	Trink- und Löschwasserversorgung	7
5.2.2	Schmutzwasserentsorgung	8
5.2.3	Energieversorgung / Telekommunikation	8
5.3	Belange des Bodenschutzes	8
5.3.1	Altlasten	8
5.3.2	Kampfmittel / Munitionsbelastung	9
5.4	Belange der Landwirtschaft / Immissionsschutz	9
5.5	Belange des Hochwasserschutzes	10
6.0	Flächenbilanz	11
7.0	Belange von Natur und Landschaft	11
7.1	Schutzgebiete	11
7.2	Ergänzungsfläche E 1 „Nördlich Rensdorfer Weg“	12
7.2.1	Lage der Fläche	12
7.2.2	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung	12
7.2.3	Ziele des Umweltschutzes gem. einschlägiger Fachgesetze	12
7.2.4	Schutzgut Pflanzen und Biotop	13
7.2.5	Schutzgut Tiere	13
7.2.6	Schutzgut Boden	13
7.2.7	Schutzgut Klima /Luft	13
7.2.8	Schutzgut Landschaftsbild / Erholungseignung	13
7.2.9	Wechselwirkung der Schutzgüter	13
7.2.10	Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Biotop/Eingriff- und Ausgleichbilanzierung	14
7.2.11	Verbleibende Konflikte	15
7.3	Ergänzungsfläche E 2 „Westlich Stützpunktstraße, östlich des Deiches“	16
7.3.1	Lage der Fläche	16
7.3.2	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung	16

7.3.3	Ziele des Umweltschutzes gem. einschlägiger Fachgesetze	16
7.3.4	Schutzgut Pflanzen und Biotope.....	16
7.3.5	Schutzgut Tiere.....	17
7.3.6	Schutzgut Boden.....	17
7.3.7	Schutzgut Klima / Luft	17
7.3.8	Schutzgut Landschaftsbild / Erholungseignung.....	17
7.3.9	Wechselwirkung der Schutzgüter	17
7.3.10	Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Biotope / Eingriff- und Ausgleichbilanzierung	17
7.3.11	Verbleibende Konflikte.....	19
8.0	Planungsverlauf.....	19

1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist;

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682);

Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V), in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306);

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228);

2.0 Übergeordnete Planungen / Lage im Raum

Der Ortsteil Bickhusen der Gemeinde Nostorf befindet sich an der Kreisstraße 1, nördlich der B 5, zwischen den Städten Lauenburg/Elbe und Boizenburg/Elbe an der Landesgrenze zu Schleswig-Holstein. Die Gemeinde Nostorf besteht aus den Ortsteilen Bickhusen, Horst, Nostorf und Rensdorf. Insgesamt umfasst der Gemeindebereich ca. 2.000 ha, in denen 789 Einwohner leben, davon 64 im Ortsteil Bickhusen (Stand Mai 2020). Die Gemeinde ist Mitgliedsgemeinde des Amtes Boizenburg-Land im heutigen Landkreis Ludwigslust-Parchim.

Der Ortsteil Bickhusen befindet sich im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg innerhalb der Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft, Küsten- und Hochwasserschutz sowie Kompensation und Entwicklung. Zudem führt ein regional bedeutsames Radroutennetz durch den Ort. Die Vorbehaltsgebiete Kompensation und Entwicklung sollen für die Umsetzung naturschutzfachlicher Maßnahmen einschließlich der nach Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) gesichert werden. In den Vorbehaltsgebieten Küsten- und Hochwasserschutz soll den Belangen des Küsten- und Hochwasserschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Die Festlegung von Vorbehaltsgebieten Hochwassergefahr erfolgt aus Gründen der Vorsorge vor Hochwasserschäden. Eine frühzeitige planerische Einflussnahme soll eine hochwasserangepasste und schadensminimierende Planung und Gestaltung bestehender und künftiger Siedlungsnutzungen und Infrastrukturen erreichen. Als Vorbehaltsgebiete Hochwassergefahr sind diejenigen Gebiete festgelegt, die im Zuge der Umsetzung der Richtlinie über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken (HWRM-RL) im „Themenportal Hochwasserrisikomanagement“ des Landesamts für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V) dargestellt sind. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen.

In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft (Landwirtschaftsräume) soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies soll bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders berücksichtigt werden.

Der Gemeinde Nostorf und damit auch dem Ortsteil Bickhusen sind weder in der Landes-, noch in der Regionalplanung zentrale Funktionen zugeordnet. Aus diesem Grund wird der Gemeinde nur eine Eigenentwicklung zugestanden. Die Gemeinde liegt zwischen den Grundzentren Zarrentin am Schaalsee im Norden und Boizenburg/Elbe im Südosten, dass laut RREP Westmecklenburg, aufgrund der Lage in der Metropolregion Hamburg und vielfältiger Verflechtungen, zu einem Mittelzentrum entwickelt werden soll (RREP Westmecklenburg 2011).

Eine „Eigenentwicklung“ bedeutet, dass nur so viel neues Bauland rechtlich gesichert werden darf, dass es rechnerisch dem Bedarf an Baugrundstücken für einen Zuwachs von 3 % der Einwohner, bezogen auf die aktuelle Einwohnerzahl, entspricht.

Auch im aktuellen Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V 2016) wird unter Punkt 4.2 Wohnbauflächenentwicklung darauf hingewiesen, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion auf den Eigenbedarf zu beschränken ist. Außerdem wird im LEP M-V 2016 das Ziel ausgesprochen, in Gemeinden vorrangig Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung zu nutzen. Neue Siedlungsflächen sollen an die Ortslage anbinden.

Der westlich der Ortslage gelegene Mühlenbach-Randkanal wird auf der westlichen Seite durch einen Deich begrenzt. Dieser schützt nicht die Ortslage selbst, sondern die westlich an den Deich angrenzende Landschaft.

3.0 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Nostorf und damit auch der Ortsteil Bickhusen verfügen über einen seit 2008 rechtswirksamen Flächennutzungsplan, aus dem sich allerdings kein verbindliches Baurecht ergibt. In der Ortslage von Bickhusen sind Wohnbauflächen im Sinne von allgemeinen Wohngebieten (WA) oder auch im Sinne von Kleinsiedlungsgebieten (WS) dargestellt, in denen Landwirtschaft im Nebenerwerb oder als Hobbylandwirtschaft mit Hobbytierhaltung zulässig ist. Um innerhalb der Ortslage Baurecht zu schaffen wurde im Jahr 1993 von der Gemeinde Nostorf eine Innenbereichssatzung für den Ortsteil Bickhusen aufgestellt.

Ein Anlass für den Planungsbeginn war die Aufforderung des Landkreises Ludwigslust-Parochim zur Neuaufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung. In den letzten Jahren entstanden vor allem im westlichen Teil der Ortslage, meist aus Unwissenheit der Grundeigentümer, Nebengebäude und andere bauliche Anlagen im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Durch die Neuaufstellung einer Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB können diese baulichen Anlagen nicht in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Diese Begebenheit hat die Gemeinde dazu veranlasst, eine neue Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Weiterhin verfolgt die Gemeinde das Ziel, die Nutzung rückwärtiger Grundstücksbereiche für Nebenanlagen zu sichern, indem die Flächen als Ergänzungsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wird.

Im Rahmen der Neuaufstellung dieser verbundenen Satzung wird zum einen die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, hier des Ortsteiles Bickhusen, festgelegt und zum anderen die Ergänzungsflächen E 1 und E 2 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Durch die Überplanung der 1993 beschlossenen und seitdem rechtskräftigen Innenbereichs-

und Abrundungssatzung, wird diese durch die Rechtskraft der neuen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung aufgehoben.

4.0 Inhalt der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB nutzt die Gemeinde Nostorf die Möglichkeit, mit dieser Satzung unterschiedliche Satzungen miteinander zu kombinieren. Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB wird die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, hier des Ortsteils Bickhusen, festgelegt. Integriert werden außerdem Flächen, die nicht durch Bebauung geprägt sind aber bereits in der Innenbereichs- und Abrundungssatzung von 1993 als Innenbereich dargestellt sind. Insgesamt umfasst der so festgelegte im Zusammenhang bebaute Ortsteil ca. 5,19 ha.

Verkehrlich erschlossen ist der Ortsteil Bickhusen über die Stützpunktstraße (K 1), die durch den Ortsteil führt und in nördlicher Richtung von der B 5 abzweigt, die in westlicher Richtung zuerst nach Lauenburg/Elbe und weiter nach Hamburg und in östlicher Richtung nach Boizenburg/Elbe führt. Fährt man die Stützpunktstraße weiter nach Norden erreicht man den Ortsteil Nostorf und in ca. 20 km Entfernung die A 24 mit der Anschlussstelle Zarrentin, welche die Städte Hamburg und Berlin verbindet. In östliche Richtung von der Stützpunktstraße zweigt eine weitere Straße in Richtung Rensdorf ab. Der nächste Bahnanschluss besteht in Schwanheide in ca. 7 km Entfernung, wo der Regionalexpress der Bahnstrecke Hamburg-Schwerin-Rostock hält. Somit ist auch die Möglichkeit einer guten Anbindung in den weiteren nordöstlichen Raum des Bundeslandes gegeben. Ein weiterer Bahnanschluss befindet sich in Boizenburg/Elbe (Richtung Hamburg und Schwerin) und in Lauenburg/Elbe (Richtung Lüneburg und Lübeck). Ab Lauenburg/Elbe besteht zudem eine Busverbindung des Hamburger Verkehrsverbundes HVV in Richtung Hamburg, die stündlich verkehrt.

Durch die Nähe zur Autobahn A 24, die in westlicher Richtung nach Hamburg in ca. 60 km Entfernung und östlich in das ca. 250 km entfernte Berlin führt, ist der Ortsteil sehr gut an die beiden Großstädte angebunden. Aufgrund der Lage in der Metropolregion Hamburg und der Nähe zum direkt an der Autobahn befindlichen Industrie- und Gewerbegebiet „Businesspark A 24“ der Gemeinden Valluhn/Gallin, der viele Arbeitsplätze generiert, herrscht auch in der Gemeinde Nostorf eine konstante Nachfrage nach Wohnraum.

Da der im Zusammenhang bebaute Ortsteil der 1993 aufgestellten Innenbereichs- und Abrundungssatzung nicht mehr der real vorhandenen Nutzung und einige Festsetzungen nicht mehr der aktuellen Rechtslage entsprechen, hat sich die Gemeinde Nostorf dazu entschieden, den im Zusammenhang bebauten Ortsteil neu abzugrenzen. Aus diesem Grund ist es notwendig, die vorhandene Bebauung und die real vorhandenen Nutzungen neu zu bewerten und eine neue Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Bickhusen aufzustellen.

Im Rahmen einer Ortsbegehung sowie mit Hilfe aktueller Luftbilder konnte die gegenwärtig vorhandene Bebauung sowie deren Nutzung kartiert werden.

Bei der neuen Grenzziehung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils orientiert sich die Gemeinde an der letzten real vorhandenen Wohnbebauung hin zum Außenbereich. Zudem werden Flächen mit einbezogen, die bereits in der Satzung aus dem Jahr 1993 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wurden. Durch ein Herauslassen dieser Flächen würden die Grundstücksbesitzer gegenüber der aktuell rechtskräftigen Innenbereichs- und Abrundungssatzung von 1993 schlechter gestellt, weshalb die Grenzziehung übernommen wird. Innerhalb bisher nicht bebauter Flächen oder Baulücken müssen sich die jeweils zulässigen Nutzungen gemäß § 34 Abs. 1 BauGB in die umgebende Nutzungsstruktur einfügen. Da sich vorhandene Wohnnutzungen dort fast ausschließlich im vorne zur Straße gelegenen Grundstücksteil

befinden, sind neue Wohnnutzungen in der Regel auch nur im jeweils zur Straße gelegenen Grundstücksteil zulässig. Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB ist es in den nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB festgesetzten Ergänzungsflächen möglich, einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB zu treffen, was die Gemeinde in den Ergänzungsfläche E 1 und E 2 durch Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 ohne zulässige zusätzliche Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO und durch die Festsetzung der ausschließlichen Zulässigkeit von Nebenanlagen sowie Stellplätzen und Garagen, realisiert.

Die real vorhandene Bebauung ist zum größten Teil als allgemeines Wohngebiet mit dörflichem Charakter und aufgrund vorhandener Hobbytierhaltung auch zum Teil als Kleinsiedlungsgebiet zu beurteilen. Auf Grundlage dessen ist auch zukünftig die Realisierung von Wohnbebauung mit Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen oder einer Hobbytierhaltung möglich. Die vorhandene Wohnbebauung im Ortsteil Bickhusen ist geprägt von einer lockeren, stark durchgrüntem Bebauung, vor allem durch Einzelhäuser mit bis zu zwei Vollgeschossen.

4.1 Ergänzungsfläche E 1 „Nördlich Rensdorfer Weg“

Die Ergänzungsfläche E 1 befindet sich im nordöstlichen Teil des Ortsteiles Bickhusen und umfasst die Flurstücke 14/1 (teilw.), 15, 17 (teilw.) und 18 (teilw.) der Flur 2 der Gemarkung Bickhusen. Die Ergänzungsfläche ist ca. 4.848 qm groß und grenzt östlich und nördlich an bereits bebaute Wohngrundstücke. Nördlich wird die Ergänzungsfläche von einem nicht ausgebauten Weg begrenzt. Östlich angrenzend befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

Die Gemeinde hat sich dazu entschieden, diese Fläche gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB als Ergänzungsfläche in die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung mit einzubeziehen, da diese rückwärtigen Grundstücksflächen der am Rensdorfer Weg liegenden Wohnhäusern bereits von den Bewohnern als erweiterte Gartenflächen genutzt werden. Innerhalb dieser nördlich an die Wohnhäuser anschließenden Grundstücke erfolgte der Bau von Zäunen sowie von einzelnen Schuppen, die sich vor der Aufstellung der Satzung als Nebenanlagen im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB befanden und somit an dieser Stelle unzulässig waren. Da es durchaus dem Ortsbild entspricht, die rückwärtigen Grundstücksbereiche für die Errichtung von Nebenanlagen zu nutzen, beabsichtigt die Gemeinde dieses auch an dieser Stelle zuzulassen. Aus diesem Grund erfolgt innerhalb der Ergänzungsfläche E 1 gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB die Festsetzung, dass dort nur der Bau von Nebenanlagen sowie Stellplätzen und Garagen zulässig ist. Gleichzeitig wird dadurch ausgeschlossen, dass im rückwärtigen Grundstücksbereich ein weiteres Wohngebäude entsteht. Zusätzlich wird zur Regelung des Maßes der Bebauung eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Weiterhin wird festgesetzt, dass diese gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nicht überschritten werden darf.

4.2 Ergänzungsfläche E 2 „Westlich der Stützpunktstraße, östlich des Deiches“

Die Ergänzungsfläche E 2 befindet sich im westlichen Teil des Ortsteil Bickhusen, östlich des Deiches und westlich an die Wohnbaugrundstücke, die westlich an die Stützpunktstraße angrenzen. Die Ergänzungsfläche umfasst die Flurstücke 8 (teilw.) und 9 (teilw.) der Flur 2 der Gemarkung Bickhusen und ist ca. 1.996 qm groß. Die Ergänzungsfläche grenzt westlich an bereits vorhandene Wohnbebauung an. Westlich der Ergänzungsfläche befindet sich der Deich, der die westlich angrenzende Landschaft bei Hochwasser schützt.

Wie auch bei der Ergänzungsfläche E 1 hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, die Fläche gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB als Ergänzungsfläche in die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung mit einzubeziehen, da diese rückwärtigen Grundstücksflächen der an der Stützpunktstraße liegenden Wohnhäusern bereits von den Bewohnern genutzt werden, um im

Bereich zwischen Wohnhaus und Deich zahlreiche bauliche Anlagen wie Schuppen oder Garagen zu errichten. Diese befinden sich gemäß § 35 BauGB im planungsrechtlichen Außenbereich und sind aus diesem Grund an dieser Stelle nicht zulässig.

Auf dem Flurstück 8 der Flur 2 der Gemarkung Bickhusen wurde im rückwärtigen Bereich des Grundstückes sogar ein Wohngebäude gebaut. Die Lage dieses Wohngebäudes entspricht nicht der baulichen Prägung in der Nachbarschaft, da sich alle anderen Wohngebäude im Ortsteil Bickhusen im vorderen, zur jeweiligen Erschließungsstraße hin orientierten Grundstücksbereich, befinden. Da eine Wohnnutzung auch von der Gemeinde an dieser Stelle nicht gewollt ist, sollen mit der Festsetzung der Ergänzungsfläche E 2 zwar die ortstypischen Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze im hinteren Grundstücksbereich gesichert werden, eine Wohnnutzung aber weiterhin unzulässig sein. Der Ausschluss von Wohngebäuden in der Ergänzungsfläche E 2 begründet sich zusätzlich durch die Lage im Hochwasserüberschwemmungsgebiet HQ 200.

Aus diesem Grund erfolgt innerhalb der Ergänzungsfläche E 1 gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 BauGB die Festsetzung, dass dort nur der Bau von Nebenanlagen sowie Stellplätzen und Garagen zulässig ist. Zusätzlich wird zur Regelung des Maßes der Bebauung eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Weiterhin wird auch hier festgesetzt, dass diese gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 NauNVO nicht überschritten werden darf.

5.0 Sonstige öffentliche Belange

5.1 Belange des Denkmalschutzes

5.1.1 Baudenkmale

Die Denkmalliste des Landkreises Ludwigslust-Parchim führt für den Ortsteil Bickhusen der Gemeinde Nostorf keine Baudenkmale auf. Aus diesem Grund ist keine Beeinträchtigung von Baudenkmalen zu erwarten.

5.1.2 Bodendenkmale

Im Bereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

5.2 Technische Infrastruktur

5.2.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das zentrale Leitungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes Sude-Schaale, Wittenburg.

Löschwasser ist aus dem offenen Gewässer Mühlenbach, sowie aus einem Unterflurhydranten am zentralen Trinkwassernetz zu entnehmen

5.2.2 Schmutzwasserentsorgung

In dem Ortsteil Bickhusen existiert keine zentrale Schmutzwasserbeseitigung. Die Abwasserentsorgung erfolgt dezentral über Einzelkläranlagen auf den bebauten Grundstücken. Klärschlamm ist dem Abwasserzweckverband Sude-Schaale zu überlassen.

5.2.3 Energieversorgung / Telekommunikation

In der Ortslage Bickhusen der Gemeinde Nostorf befindet sich bereits ein Leitungsnetz zur Energieversorgung, welches im Besitz der WEMAG, Schwerin ist. Zur örtlichen Einweisung und potentiellen Anschluss an das Leitungsnetz bedarf es der Kontaktaufnahme mit dem Netzservice der WEMAG, Netzdienststelle Hagenow.

Das Telekommunikationsnetz in der Gemeinde Nostorf befindet sich im Eigentum der Deutschen Telekom AG. In der Ortslage Bickhusen befinden sich bereits Telekommunikationslinien der Telekom, so dass bei potentieller Bebauung in den Ergänzungsflächen E 1 und E 2 der Anschluss an das bestehe Telekommunikationsnetz erfolgen kann. Hierzu ist ein entsprechender Antrag vom Bauherren bei der Telekom einzureichen.

5.3 Belange des Bodenschutzes

5.3.1 Altlasten

Zum Thema Bodenschutz/Altlasten sind folgende Hinweise zu beachten:

- Einzelne Vorhaben sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Grundwasser durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Bodenschutzbehörde (uBb) des Landkreises Ludwigslust-Parchim ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.
- Ergeben sich während der Erdarbeiten konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die uBb zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen.
- Falls Fremdboden/Recyclingmaterial unter der durchwurzelbaren Bodenschicht eingebaut wird, ist nachweislich geeignetes Material unter Beachtung der LAGA1 zu verwenden. Die Anforderungen hinsichtlich der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind im Bodenschutz-gesetz/Bodenschutzverordnung geregelt und entsprechend einzuhalten.

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen. Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen erfolgen kann.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

5.3.2 Kampfmittel / Munitionsbelastung

Für das Satzungsgebiet liegen keine konkreten Anhaltspunkte für eine mögliche Munitionsbelastung vor. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, dass Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen sind. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (*Kampfmittelbelastungsauskunft*) des Satzungsgebietes können gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V eingeholt werden. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

5.4 Belange der Landwirtschaft / Immissionsschutz

Direkt an die Ergänzungsflächen angrenzend bzw. in unmittelbarer Nähe befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Vor allem zu Erntezeiten, aber auch zu anderen Zeiten, muss hierdurch mit Emissionen aus der Landwirtschaft gerechnet werden. Zum einen entstehen aufgrund des Maschineneinsatzes Schallimmissionen. Zum anderen erfolgt aufgrund der Düngung der Felder auch eine Geruchsbelastung. Speziell in der Erntezeit entstehen die genannten Emissionen auch zu Ruhezeiten und an Wochenenden. Die entstehenden Emissionen sind als typisch für eine Wohnlage im ländlich und landwirtschaftlich geprägten Raum zu bezeichnen, weshalb sie von potentiellen neuen Einwohnern hingenommen werden müssen.

Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nach Ziffer 6.1 e) vom 26. August 1998 darf der Immissionsrichtwert (Außen) in einem allgemeinen Wohngebiet von

- tags (06.00 – 22.00 Uhr) - 55 dB (A)
- nachts (22.00 – 06.00 Uhr) - 40 dB (A)

nicht überschritten werden.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Zum Schutz der Nachbarschaft ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch entsprechende schall- und bautechnische Maßnahmen zu gewährleisten.

Zum Schutz der Nachbarschaft ist für den Betrieb der Wärmepumpe die Einhaltung der o. g. Immissionsrichtwerte durch entsprechende bautechnische Maßnahmen zu gewährleisten.

Die Anforderungen der 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) vom 26. Januar 2010 sind einzuhalten.

Zum Schutz der Nachbarschaft ist der Standort außenliegender Bauteile der technischen Gebäudeausstattung (z.B. Klimaanlage, Wärmepumpen) so zu wählen, dass die folgenden Abstände zu den maßgeblichen Immissionsorten im allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden:

Schalleistungspegel nach Herstellerangabe in dB(A)	36	39	42	45	48	51	54	57	60	63	66
Abstand in m	0,1	0,5	0,9	1,4	2,2	3,4	5,2	7,6	10,9	15,6	22,2

Hinweise

1. Während der Realisierungsphase von Baumaßnahmen sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm) vom 19. August 1970 einzuhalten.
2. Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind zu gewährleisten (§ 23 BImSchG).
3. Während der Realisierungsphase der Baumaßnahmen sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung – 32. BImSchV) einzuhalten.
4. Sollten sich Immissionsbelästigungen für die Nachbarschaft ergeben, so ist auf Anordnung der Behörde nach § 26 BImSchG ein Gutachten (die Kosten trägt der Bauherr) mit Abwehrmaßnahmen zu erstellen und diese in Abstimmung mit der Behörde terminlich umzusetzen.

5.5 Belange des Hochwasserschutzes

Der Ortsteil Bickhusen liegt am Rand des Rückstaugebietes Mühlenbach. Das Absperrbauwerk Mühlenbach an der B 5 schützt das dahinterliegende Gebiet gegen das eisfreie Bemessungshochwasser (BHW) der Elbe bis zu einer Höhe von 9,91 m NHN. Nach Berechnungen der Bundesanstalt für Gewässerkunde (BfG) zufolge, können jedoch Hochwasserstände bis zu 10,5 m NHN auftreten. Ein Versagen der Deiche oder höhere Wasserstände der Elbe sind nicht auszuschließen. Bei Hochwasser ist zudem mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen.

Die Ergänzungsfläche E2 befindet sich vollständig in dem durch Hochwasser gefährdetem Bereich, so dass bei einem Hochwasserereignis HW100 (100jährlich wiederkehrendes Ereignis) diese Fläche nach Versagen der Deiche überschwemmt wird.

Entsprechend WHG - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) § 5 Abs. 2 Allgemeine Sorgfaltspflichten, ist jede Person die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen. Das Risiko ist durch die Bauherren selbst zu tragen. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden, selbst dann nicht, wenn Hochwasserschutzanlagen den auftretenden Belastungen nicht standhalten. Am 26. November 2007 ist die Richtlinie 2007/60/EG über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken (Hochwasserrisiko-Management-Richtlinie) in Kraft getreten. Im Rahmen der Umsetzung dieser Richtlinie wurden Hochwassergefahren- und Risikokarten erarbeitet. Diese können auf der Internetseite des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingesehen werden. Die Ausführungen des WHG, hier insbesondere der § 77 Rückhalteflächen, Bevorratung und § 78 Bauliche Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind zu beachten.

6.0 Flächenbilanz

Im Gebiet der verbundenen Satzung erfolgen folgende Festsetzungen in der Planzeichnung als Satzung:

1. Per Satzung festgesetzter Innenbereich	5,19 ha
(§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB)	
2. Ergänzungsflächen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB	
2.1 Ergänzungsfläche E 1 „Nördlich Rensdorfer Weg“	0,48 ha
<u>2.2 Ergänzungsfläche E 2 „Westlich Stützpunktstraße, östlich des Deiches</u>	<u>0,20 ha</u>
Summe Ergänzungsflächen	0,68 ha
Gesamtfläche des Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung	<u>5,87 ha</u>

7.0 Belange von Natur und Landschaft

Zur Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist § 18 BNatSchG „Verhältnis zum Baurecht“ zu beachten:

Für Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB („Ergänzungsflächen“) ist nach § 18 Abs. 1 BNatSchG die Eingriffsregelung nach dem BauGB anzuwenden.

In der Eingriffsregelung nach BauGB ist der § 1 a „Umweltschützende Belange in der Abwägung“ zu beachten, nach dem mit Grund und Boden sparsam und schonen umzugehen ist und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Die Vermeidung sowie der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind demnach in der Abwägung zu berücksichtigen.

Zudem ist der Schutz streng bzw. besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten (siehe § 44 Abs. 1 BNatSchG) zu beachten. Diese Vorschriften gelten unabhängig davon, ob es sich um Baumaßnahmen in Ergänzungsflächen oder im Innenbereich handelt.

Eine Kartierung der Biotop- und Nutzungen der einzelnen Ergänzungsflächen erfolgte am 29. Mai 2018. Im Folgenden werden die Biotop- und Nutzungstypen beschrieben. Weiterhin werden mögliche Beeinträchtigungen von Schutzgütern betrachtet. Da die Ergänzungsfläche dieser Planung ausschließlich des Erhalts einer ortsbildprägenden Grünfläche dient, besteht kein Kompensationserfordernis.

7.1 Schutzgebiete

Grundlage für die Ermittlung der nationalen und internationalen Schutzgebiete ist der Kartendienst „GeoPortal MV“ (<https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>).

Direkt westlich an den Ortsteil Bickhusen angrenzend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Stecknitz/Delvenau-Niederung“ (MV LSG 073).

Der westliche Teil des LSG „Stecknitz/Delvenau-Niederung“ befindet sich das Naturschutzgebiet (NSG) „Stecknitz-Delvenau“ (MV NSG 235). Dieses ist Deckungsgleich mit:

dem Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) „Stecknitz-Delvenau“ (DE 2529-304). Das NSG sowie das FFH-Gebiet befinden sich in ca. 350 m Entfernung zum Ortsteil Bickhusen.

Ca. 1,5 km südlich des Ortsteils Bickhusen, direkt südlich des Bundesstraße B 5, befindet sich das Biosphärenreservat „Flusslandschaft Elbe – Entwicklungszone“ (MV BRN 3 EZ).

Der westliche Bereich des Biosphärenreservats, westlich des Mühlenbachs und ebenfalls in ca. 1,5 km Entfernung zum Ortsteil Bickhusen, befindet sich Vogelschutzgebiet (VSG) „Mecklenburgisches Elbetal“ (DE 2732 – 473).

Ca. 1,5 km nordwestlich des Ortsteils Bickhusen, direkt nördlich an die Gemeinde Nostrof angrenzend, befindet sich das VSG „Wallmoor und Mühlenbachniederung bei Leisterförde-Schwanheide“ (DE 2530 – 401).

7.2 Ergänzungsfäche E 1 „Nördlich Rensdorfer Weg“

7.2.1 Lage der Fläche

Die Ergänzungsfäche E 1 befindet sich im nordöstlichen Teil des Ortsteiles Bickhusen und umfasst die Flurstücke 14/1 (teilw.), 15, 17 (teilw.) und 18 (teilw.) der Flur 2 der Gemarkung Bickhusen. Die Ergänzungsfäche ist ca. 4.850 qm groß und grenzt östlich und nördlich an bereits bebaute Wohngrundstücke. Nördlich wird die Ergänzungsfäche von einem nicht ausgebauten Weg begrenzt. Östlich angrenzend befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

7.2.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Die Gemeinde hat sich dazu entschieden, diese Fläche gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB als Ergänzungsfäche in die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung mit einzubeziehen, da diese rückwärtigen Grundstücksflächen der am Rensdorfer Weg liegenden Wohnhäusern bereits von den Bewohnern als erweiterte Gartenflächen genutzt werden. Innerhalb dieser nördlich an die Wohnhäuser anschließenden Grundstücke erfolgte der Bau von Zäunen sowie von einzelnen Schuppen, die sich als Nebenanlagen im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB befinden und somit an dieser Stelle unzulässig sind. Da es durchaus dem Ortsbild entspricht, die rückwärtigen Grundstücksbereiche für die Errichtung von Nebenanlagen zu nutzen, beabsichtigt die Gemeinde dieses auch an dieser Stelle zuzulassen. Aus diesem Grund erfolgt innerhalb der Ergänzungsfäche E 1 gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB die Festsetzung, dass dort nur der Bau von Nebenanlagen zulässig ist und der Bau von Wohngebäuden ausgeschlossen wird.

7.2.3 Ziele des Umweltschutzes gem. einschlägiger Fachgesetze

Im aktuellen Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V 2016) wird unter Punkt 4.2 Wohnbauflächenentwicklung darauf hingewiesen, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion auf den Eigenbedarf zu beschränken ist. Außerdem wird im LEP M-V 2016 das Ziel ausgesprochen, in Gemeinden vorrangig Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung zu nutzen. Neue Siedlungsflächen sollen an die Ortslage anbinden. Diese Voraussetzungen werden von den potentiellen Ergänzungsfächen im Ortsteil Bickhusen erfüllt.

7.2.4 Schutzgut Pflanzen und Biotope

Die Ergänzungsfläche E 1 wird zum Zeitpunkt der Satzungsaufstellung als Gartenfläche genutzt. Vor allem randlich entlang der Flurstücksgrenzen befinden sich Heckenstrukturen, Einzelgehölze und Sträucher.

Sollte es in Zukunft erforderlich sein, einen oder mehrere der Bäume zu fällen, gilt für diese der Gehölzschutz nach § 18 NatSchAG M-V, da die Gemeinde Nostorf über keine Gehölzschutzsatzung verfügt.

7.2.5 Schutzgut Tiere

Besonders und streng geschützte Tierarten i.S. des § 7 Abs. 2 Nr. 13 u. 14 BNatSchG sowie von Arten von gemeinschaftlichem Interesse gem. § 7 Abs. 2 Nr. 10 BNatSchG sind nicht zu erwarten.

Sollte es in Zukunft erforderlich sein, einen oder mehrere der Bäume zu fällen, sind die Fällungen zum Schutz von Höhlen- und Nistbrütern nur im Zeitraum vom 01.09 bis zum 28.02. zulässig.

7.2.6 Schutzgut Boden

Bickhusen befindet sich in der Bodenregion der Altmoränen und Sandergebieten. Für die Ortslage von Bickhusen wird gem. der Beiträge zum Bodenschutz in Mecklenburg-Vorpommern ein sandiger Boden dargestellt.

Besondere Böden sind in der Ortslage nicht bekannt.

Altlasten- bzw. Kampfmittelverdachtsflächen sind innerhalb der Ergänzungsfläche bzw. in planungsrelevanter Nähe nicht bekannt.

7.2.7 Schutzgut Klima /Luft

Die Ergänzungsfläche E 1 hat für die Entstehung von Kaltluft eine geringe Bedeutung.

Da keine Änderung der Nutzung der Fläche erfolgt, ergibt sich keine Beeinträchtigung auf das Schutzgut Klima / Luft.

7.2.8 Schutzgut Landschaftsbild / Erholungseignung

Das Landschaftsbild der Ortslage von Bickhusen ist vor allem geprägt durch die Wohnbebauung, die die Ortslage umgebenden Acker sowie den westlich und nördlich gelegenen Mühlengraben.

Da keine Änderung der Nutzung der Fläche erfolgt, ergibt sich keine Beeinträchtigung auf das Schutzgut Landschaftsbild / Erholungseignung.

7.2.9 Wechselwirkung der Schutzgüter

Die nach Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maß. Die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen sind insgesamt als gering zu beurteilen. Da es keine negativen Umweltauswirkungen durch die Planung gibt, ist eine Verstärkung erheblicher negativer Umweltauswirkungen durch sich verstärkende Wechselwirkungen ausgeschlossen.

7.2.10 Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Biotope/Eingriff- und Ausgleichbilanzierung

Um den Eingriff in das Schutzgut Biotope durch eine mögliche Bebauung angemessen auszugleichen, wird eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt, die in den folgenden Tabellen dargestellt wird.

Für die mögliche maximale Versiegelung innerhalb der Ergänzungsflächen erfolgt die Festsetzung einer GRZ von 0,25. Diese GRZ bezieht sich nur auf den Teilbereich des jeweiligen Grundstückes, der sich in der Ergänzungsfläche befindet. Für die Ergänzungsfläche E 1 ergibt sich bei einer GRZ von 0,25 und einer Grundstücksgröße von 4.848 qm ein maximaler Flächenverlust von 1.212 qm.

Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Ergänzungsfläche E 1)

Biotoptyp (Code)	Biotoptyp gemäß Biotoptypenkatalog M-V	Flächenplanung	Flächenverlust in qm	Zuschlag für Teil-Vollversiegelung	Kompensationserfordernis als Flächenäquivalent
PGN/PGZ	Nutzgarten/ Ziergarten	Bebauung Nebengebäude	1.212	0,5	1.818
Summe			1.212		1.818

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

Biotoptyp (Code)	Biotoptyp gemäß Biotoptypenkatalog M-V	Flächenplanung	Flächenverlust in qm	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Freiraumbeeinträchtigung		Kompensationserfordernis als Flächenäquivalent
						Stufe	Wert	
PGN/P GZ	Nutzgarten/ Ziergarten	Bebauung Nebengebäude	1.212	0	0,75	(≤ 50 m)	0,75	682
Summe			1.212					682

Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung	Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen	Summe
1.818	681,75	2.500

7.3 Ergänzungsfläche E 2 „Westlich Stützpunktstraße, östlich des Deiches“

7.3.1 Lage der Fläche

Die Ergänzungsfläche E 2 befindet sich im westlichen Teil des Ortsteiles Bickhusen und umfasst die Flurstücke 8 (teilw.) und 9 (teilw.) der Flur 2 der Gemarkung Bickhusen. Die Ergänzungsfläche ist ca. 1.996 qm groß und grenzt westlich an bereits bebaute Wohngrundstücke. Westlich der Ergänzungsfläche befindet sich der Deich, der die Ortslage vom Mühlenbach trennt.

7.3.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Wie auch bei der Ergänzungsfläche E 1 hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, die Fläche gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB als Ergänzungsfläche in die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung mit einzubeziehen, da diese rückwärtigen Grundstücksflächen der an der Stützpunktstraße liegenden Wohnhäusern bereits von den Bewohnern genutzt werden, um im Bereich zwischen Wohnhaus und Deich zahlreiche bauliche Anlagen wie Schuppen oder Garagen zu errichten. Diese befanden sich vor Aufstellung der Satzung gemäß § 35 BauGB im planungsrechtlichen Außenbereich und waren aus diesem Grund an dieser Stelle nicht zulässig. Da auch eine Wohnnutzung von der Gemeinde an dieser Stelle nicht gewollt ist, sollen mit der Festsetzung der Ergänzungsfläche E 2 zwar die ortstypischen Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze im hinteren Grundstücksbereich gesichert werden, eine Wohnnutzung aber weiterhin unzulässig sein.

Aus diesem Grund erfolgt innerhalb der Ergänzungsfläche E 2 gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB die Festsetzung, dass dort nur der Bau von Nebenanlagen sowie Stellplätzen und Garagen zulässig ist. Zusätzlich wird zur Regelung des Maßes der Bebauung eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Zusätzlich wird festgesetzt, dass diese auch durch Nebenanlagen nicht überschritten werden darf.

7.3.3 Ziele des Umweltschutzes gem. einschlägiger Fachgesetze

Im aktuellen Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V 2016) wird unter Punkt 4.2 Wohnbauflächenentwicklung darauf hingewiesen, dass die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion auf den Eigenbedarf zu beschränken ist. Außerdem wird im LEP M-V 2016 das Ziel ausgesprochen, in Gemeinden vorrangig Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung zu nutzen. Neue Siedlungsflächen sollen an die Ortslage anbinden. Diese Voraussetzungen werden von den potentiellen Ergänzungsflächen im Ortsteil Bickhusen erfüllt.

7.3.4 Schutzgut Pflanzen und Biotope

Die Ergänzungsfläche E 2 wird zum Zeitpunkt der Satzungsaufstellung als Gartenfläche genutzt. Vor allem randlich entlang der Flurstücksgrenzen befinden sich Heckenstrukturen, Einzelgehölze und Sträucher.

Da kein tatsächlicher Eingriff erfolgt, erfolgt ebenfalls kein Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Biotope.

Sollte es in Zukunft erforderlich sein, einen oder mehrere der Bäume zu fällen, gilt für diese der Gehölzschutz nach § 18 NatSchAG M-V, da die Gemeinde Nostorf über keine Gehölzschutzsatzung verfügt.

7.3.5 Schutzgut Tiere

Besonders und streng geschützte Tierarten i.S. des § 7 Abs. 2 Nr. 13 u. 14 BNatSchG sowie von Arten von gemeinschaftlichem Interesse gem. § 7 Abs. 2 Nr. 10 BNatSchG sind nicht zu erwarten.

Sollte es in Zukunft erforderlich sein, einen oder mehrere der Bäume zu fällen, sind die Fällungen zum Schutz von Höhlen- und Nistbrütern nur im Zeitraum vom 01.09 bis zum 28.02. zulässig.

7.3.6 Schutzgut Boden

Bickhusen befindet sich in der Bodenregion der Altmoränen und Sandergebieten. Für die Ortslage von Bickhusen wird gem. der Beiträge zum Bodenschutz in Mecklenburg-Vorpommern ein sandiger Boden dargestellt.

Besondere Böden sind in der Ortslage nicht bekannt.

Altlasten- bzw. Kampfmittelverdachtsflächen sind innerhalb der Ergänzungsfläche bzw. in planungsrelevanter Nähe nicht bekannt.

7.3.7 Schutzgut Klima / Luft

Die Ergänzungsfläche E 2 hat für die Entstehung von Kaltluft eine geringe Bedeutung.

Da keine Änderung der Nutzung der Fläche erfolgt, ergibt sich keine Beeinträchtigung auf das Schutzgut Klima / Luft.

7.3.8 Schutzgut Landschaftsbild / Erholungseignung

Das Landschaftsbild der Ortslage von Bickhusen ist vor allem geprägt durch die Wohnbebauung, die die Ortslage umgebenden Acker sowie den westlich und nördlich gelegenen Mühlengraben.

Da keine Änderung der Nutzung der Fläche erfolgt, ergibt sich keine Beeinträchtigung auf das Schutzgut Landschaftsbild / Erholungseignung.

7.3.9 Wechselwirkung der Schutzgüter

Die nach Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maß. Die Umweltfolgen der möglichen Wechselfolgen sind insgesamt als gering zu beurteilen. Da es keine negativen Umweltauswirkungen durch die Planung gibt, ist eine Verstärkung erheblicher negativer Umweltauswirkungen durch sich verstärkende Wechselwirkungen ausgeschlossen.

7.3.10 Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Biotope / Eingriff- und Ausgleichbilanzierung

Um den Eingriff in das Schutzgut Biotope durch eine mögliche Bebauung angemessen auszugleichen, wird eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt, die in den folgenden Tabellen dargestellt wird.

Für die mögliche maximale Versiegelung innerhalb der Ergänzungsflächen erfolgt die Festsetzung einer GRZ von 0,25. Diese GRZ bezieht sich nur auf den Teilbereich des jeweiligen Grundstückes, der sich in der Ergänzungsfläche befindet. Für die Ergänzungsfläche E 2 ergibt

sich bei einer GRZ von 0,25 und einer Grundstücksgröße von 1.996 qm ein maximaler Flächenverlust von 499 qm.

Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Ergänzungsfläche E 2)

Biototyp (Code)	Biototyp gemäß Biototypenkatalog M-V	Flächenplanung	Flächenverlust in qm	Zuschlag für Teil-Vollversiegelung	Kompensationserfordernis als Flächenäquivalent
PGN/PGZ	Nutzgarten/ Ziergarten	Bebauung Nebengebäude	499	0,5	749
Summe			499		749

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

Biototyp (Code)	Biototyp gemäß Biototypenkatalog M-V	Flächenplanung	Flächenverlust in qm	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Freiraumbeeinträchtigung		Kompensationserfordernis als Flächenäquivalent
						Stufe	Wert	
PGN/P GZ	Nutzgarten/ Ziergarten	Bebauung Nebengebäude	499	0	0,75	(≤ 50 m)	0,75	281
Summe			499					281

Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung	Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen	Summe
749	281	1.030

Es werden keine in der Nähe befindlichen Biotope mittelbar beeinträchtigt, weswegen nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ (2019) keine Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen berechnet werden muss.

Insgesamt besteht für die Ergänzungsfläche E 2 ein Ausgleichsbedarf von 1.030 qm. Geplant ist die teilweise Anlage einer Streuobstwiese auf dem Flurstück 69 der Flur 3 der Gemarkung Nostorf. Insgesamt sollen 5.000 qm der gemeindeeigenen Fläche als für eine Entwicklung als Streuobstwiese als ökologische Kompensationsmaßnahme gesichert werden. Gemäß der HZE 2018 muss eine Streuobstwiese eine Mindestgröße von 5.000 qm aufweisen, um als Kompensationsmaßnahme akzeptiert zu werden. Ein Anteil dieser Fläche wird für den Ausgleich der Ergänzungsflächen E 1 und E 2 genutzt.

Für die Ergänzungsfläche E 2 werden 350 qm Streuobstwiese gepflanzt, was bei einer kompensationswertzahl von 3,0 ein Flächenäquivalent von 1.050 qm ergibt. Dadurch werden die Kompensationsanfordernisse der Ergänzungsfläche E 2 erfüllt. Bei einer Fläche von ca. 80 bis 150 qm Fläche pro Baum ergibt sich die Notwendigkeit der Pflanzung von anteilig 4 Bäumen für die Ergänzungsfläche E 2.

Die Streuobstwiese ist entsprechend der Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (2018) anzulegen und zu pflegen.



Abbildung 7.3: Fläche für die Anlage einer Streuobstwiese (Anteilige Nutzung) zur Kompensation der Ergänzungsflächen E 1 und E 2, Flurstück 69 der Flur 3 der Gemarkung Nostorf

7.3.11 Verbleibende Konflikte

Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen sowie der Durchführung der Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen verbleiben keine weiteren Konflikte hinsichtlich der Schutzgüter.

8.0 Planungsverlauf

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung Nostorf am 05.09.2017 wurde der Beschluss zur Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Bickhusen gefasst. Gemäß § 34 Abs. 6 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB wird das Planverfahren ohne die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 25.10.2017 im „Elbe-Express“.

Am 10.07.2018 fand ein Beratungstermin mit dem Bürgermeister und den zuständigen Bearbeitern der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung in der Amtsverwaltung statt, wo die örtlichen Gegebenheiten und rechtlichen Rahmenbedingungen erörtert wurden. Auf Grundlage dieser Gespräche wurde ein Vorentwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (Stand August 2018) angefertigt, welcher in der Sitzung der Gemeindevertretung am 28.08.2018 gebilligt wurde.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 15.01.2019 wurde erneut über den Vorentwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung beraten. Hierbei ging es darum welche Ergänzungsflächen in den Geltungsbereich der Satzung aufgenommen werden.

Nach erneutem Überarbeiten des Vorentwurfes der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 14.11.2019 der Vorentwurf der Satzung (Stand August 2019) beschlossen und die Begründung gebilligt. Gleichzeitig wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung bestimmt, dass nur der Landkreis Ludwigslust-Parchim vorab beteiligt wird, um den weiteren Umfang und den weiteren Inhalt der Planung abzustimmen. Mit Schreiben vom 11.12.2019 wurde der Landkreis Ludwigslust-Parchim am Planverfahren vorab beteiligt.

Nach Eingang der Stellungnahme des Landkreises fand am 13.03.2020 im Amtsgebäude des Amtes Boizenburg-Land ein weiterer Abstimmungstermin mit dem Bürgermeister, den zuständigen Bearbeitern und dem Landkreis statt, wobei im Ergebnis des Beratungsgespräches weitere Änderungen am Vorentwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung vorgenommen wurden.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 27.08.2020 wurde dann die Zwischenabwägung aus der eingegangenen Stellungnahme des Landkreises beschlossen. Ebenso wurde der Entwurf- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (Stand Mai 2020) gefasst und es wurde beschlossen die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 15.10.2020 in der „Schweriner Volkszeitung“ veröffentlicht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch die öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfes mit Begründung in den Diensträumen des Amtes Boizenburg-Land in der Zeit vom 23.10.2020 bis zum 25.11.2020. Parallel dazu wurden die entsprechenden Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 23.10.2020 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Da im Rahmen der formellen Beteiligungsverfahren keine Stellungnahmen vorgebracht wurden, die die Grundzüge der Planung betrafen, wurde am 06.05.2021 der Satzungsbeschluss zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Bickhusen gefasst.

Nach erfolgtem Satzungsbeschluss wird dieser ortsüblich bekannt gemacht, damit dann nach Ablauf der öffentlichen Bekanntmachung zum Satzungsbeschluss gemäß der Hauptsatzung der Gemeinde Nostorf die Satzung rechtskräftig wird. Zusätzlich wird die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung dem FD 30 Recht, Kommunalaufsicht und Ordnung des Landkreises Ludwigslust-Parchim angezeigt.

Stand: Mai 2020, ergänzt im Mai 2021

gez. Heiko Schlemmer
- Der Bürgermeister -
Gemeinde Nostorf



