

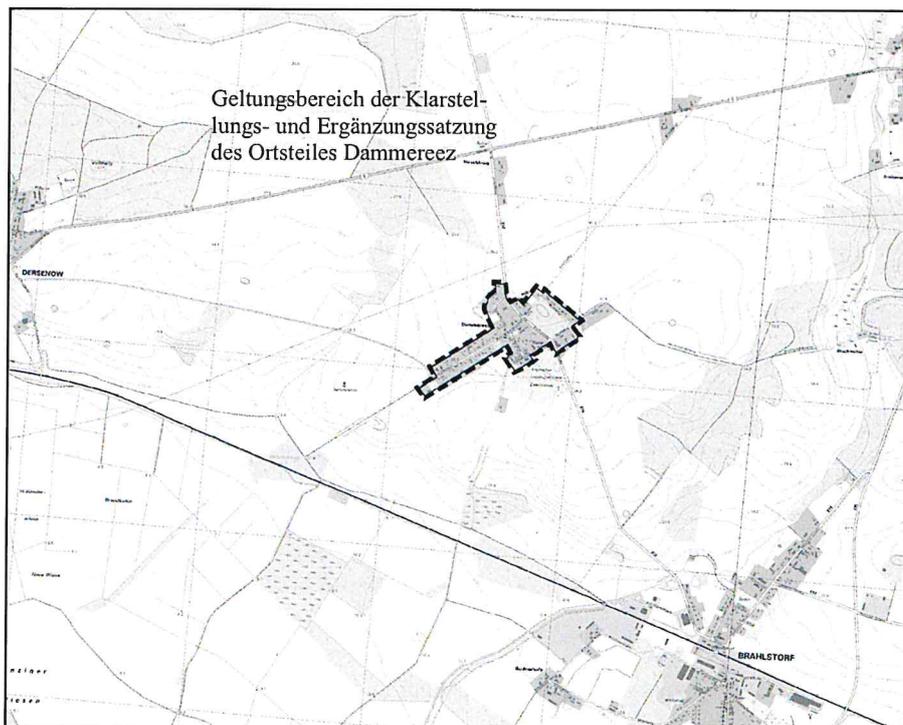
1. Ausfertigung

**Gemeinde Dersenow**  
**Amt Boizenburg-Land**  
**Landkreis Ludwigslust-Parchim**

**Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des Ortsteiles Dammereez in der  
Gemeinde Dersenow  
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB**

**Begründung**

Fassung für den Satzungsbeschluss



Stand März 2019

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

Bearbeitung im Auftrag der Gemeinde Dersenow durch:  
Plankontor Stadt und Land GmbH  
Am Born 6b • 22765 Hamburg  
Tel./Fax: 040-2981 2099 0 • 040-2981 2099 40

Karl-Marx-Straße 90/91 • 16816 Neuruppin  
Tel./Fax: 03391-45 81 80 • 03391-45 81 88

E-Mail: [info@plankontor-hh.de](mailto:info@plankontor-hh.de) • [info@plankontor-np.de](mailto:info@plankontor-np.de)  
Web: [www.plankontor-stadt-und-land.de](http://www.plankontor-stadt-und-land.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.0</b>	<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung.....</b>	<b>1</b>
<b>3.0</b>	<b>Übergeordnete Planungen/Lage im Raum.....</b>	<b>2</b>
<b>4.0</b>	<b>Klarstellungs- und Ergänzungssatzung.....</b>	<b>2</b>
<b>5.0</b>	<b>Sonstige öffentliche Belange.....</b>	<b>6</b>
5.1	Belange des Denkmalschutzes.....	6
5.2	Trinkwasserversorgung.....	7
5.3	Schmutzwasserentsorgung.....	7
5.4	Stromversorgung.....	7
5.5	Telekommunikation.....	7
5.6	Munitionsbelastung.....	8
5.7	Grundwasser- und Bodenschutz/ Altlasten.....	8
5.8	Immissionsschutz.....	9
<b>6.0</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>10</b>
<b>7.0</b>	<b>Belange von Natur und Landschaft.....</b>	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
<b>7.1</b>	<b>Ergänzungsfläche 1 „Brahlstorfer Straße Nord“ (ehemals Ergänzungsfläche 3).Fehler!</b>	<b>Textmarke nicht definiert.</b>
7.1.1	Lage des Plangebietes.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
7.1.2	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung.....	<b>Fehler!</b> <b>Textmarke nicht definiert.</b>
7.1.3	Ziele des Umweltschutzes gemäß einschlägiger Fachpläne....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
7.1.4	Schutzgut Pflanzen und Biotope.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
7.1.5	Schutzgut Tiere.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
7.1.6	Schutzgut Boden.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
7.1.7	Schutzgut Wasser.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
7.1.8	Schutzgut Klima / Luft.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
7.1.9	Schutzgut Landschaftsbild / Erholungsnutzung.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
7.1.10	Wechselwirkungen der Schutzgüter.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
7.1.11	Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Biotope/ Eingriff- Ausgleichsbilanzierung	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
<b>7.2</b>	<b>Ergänzungsfläche 2 „Löschwasserteich“.....</b>	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
<b>8.0</b>	<b>Planungsverlauf.....</b>	<b>17</b>

## 1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634);

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 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228);

Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V), in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V. S. 777);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434);

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228);

Gesetz über das Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern (Biosphärenreservat-Elbe-Gesetz - BRElbeG M-V) vom 15. Januar 2015, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über das Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern und zur Änderung weiterer Gesetze vom 15. Januar 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 30);

Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung – NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II/13, Nr. 43).

## 2.0 Anlass und Ziele der Planung

Im Jahr 1970 wurde das frühere mecklenburgische Gutsdorf Dammereez als Ortsteil der Gemeinde Dersenow angegliedert. Diese ist seit dem 01. August 2004 Bestandteil des Amtes Boizenburg-Land im heutigen Landkreis Ludwigslust-Parchim. Im Jahr 2015 feierte die Gemeinde Dersenow ihr 785. Jubiläum. Das Gemeindegebiet liegt größtenteils im Naturpark Mecklenburgisches Elbtal sowie im Gebiet des Biosphärenreservates Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern.

Die Gemeinde Dersenow und damit auch der Ortsteil Dammereez verfügen über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, aus dem sich allerdings kein verbindliches Baurecht ergibt. Die im Ortsteil Dammereez dargestellten Bauflächen, vor allem die gemischte Baufläche im Sinne eines Dorfgebietes nach § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) entspricht nicht mehr der dort real vorhandenen Nutzung. Um innerhalb der Ortslage Baurecht zu schaffen wurde im Jahr 1997 von der Gemeinde Dersenow eine Innenbereichs- und Abrundungssatzung für den Ortsteil Dammereez beschlossen.

Im Jahr 2015 erfolgte die Anfrage eines Grundeigentümers für den Bau eines Einfamilienhauses auf dem Flurstück Nr. 22 der Flur 6 der Gemarkung Dammereez (Ecke Brahlstorfer Stra-

ße/Schlosspark). In der 1997 beschlossenen Innenbereichs- und Abrundungssatzung ist dieses Flurstück als Grünfläche dargestellt. Aus dieser Darstellung ergibt sich ein Widerspruch zum Flächennutzungsplan, in dem diese Fläche als zukünftiges Bauland im Sinne einer gemischten Baufläche dargestellt ist. Außerdem bestand die rechtliche Unsicherheit, ob diese Fläche gemäß § 35 BauGB als „Außenbereich im Innenbereich“ zu bewerten ist. Vor dem Hintergrund der aktuellen Nachfrage nach Bauland und zur Schaffung einer Rechtsunsicherheit, hat die Gemeinde beschlossen, die alte Satzung aufzuheben und parallel dazu eine neue Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

Im Rahmen der Neuaufstellung dieser verbundenen Satzung wird zum einen die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, hier des Ortsteiles Dammereez, festgelegt und zum anderen einzelne bisher als Außenbereich gemäß § 35 BauGB bewertete Flächen als Ergänzungsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Parallel mit der Neuaufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung erfolgt das Verfahren zur Aufhebung der 1997 beschlossenen Innenbereichs- und Abrundungssatzung.

### **3.0 Übergeordnete Planungen/Lage im Raum**

Die Gemeinde Dersenow ist Bestandteil des Amtes Boizenburg-Land, das sich im Westen des Landkreises Ludwigslust-Parchim befindet. Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Dersenow und Dammereez und umfasst ca. 2.251 ha Fläche mit 497 Einwohnern (Stand November 2016), davon 214 Einwohner im Ortsteil Dammereez.

Da der Gemeinde Dersenow und damit auch den Ortsteilen Dersenow und Dammereez in der Landes- und Regionalplanung keine zentrale Funktion zugeordnet wird, wird der Gemeinde nur die Eigenentwicklung zugestanden. Das nächstgelegene Grundzentrum ist die Stadt Boizenburg/Elbe im Westen der Gemeinde gelegen. 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. Diese Voraussetzungen werden von den potentiellen Ergänzungsflächen im Ortsteil Dammereez erfüllt.

Das Gebiet der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung liegt in der Entwicklungszone des Biosphärenreservates Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern.

### **4.0 Klarstellungs- und Ergänzungssatzung**

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB nutzt die Gemeinde 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 Dammereez, festgelegt. Die Grenze orientiert sich an der örtlichen Bautiefe der real vorhandenen Bebauung im Ortsteil. Integriert werden außerdem einzelne Flächen, die nicht durch Bebauung geprägt sind aber bereits in der Innenbereichs- und Abrundungssatzung von 1997 als Innenbereich dargestellt sind.

Die ca. 3,0 ha große Waldfläche im Osten des Ortsteils, das sich zwischen dem ‚Waldweg‘ und der ‚Brahlstorfer Straße‘ befindet, stellt einen „Außenbereich im Innenbereich“ dar und ist somit nicht Teil des Satzungsgebietes. Insgesamt umfasst der so festgelegte im Zusammenhang bebaute Ortsteil ca. 14,94 ha.

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wird der Innenbereich durch zwei Ergänzungsflächen mit insgesamt ca. 0,64 ha Fläche ergänzt. Der vorhandene und durch Ergänzungsflächen erweiterte Innenbereich hat somit nach Abschluss des Satzungsverfahrens eine Fläche von 15,59 ha.

Verkehrlich ist der Ortsteil Dammereez durch die Kreisstraße 14, die als ‚Brahlstorfer Straße‘ von Norden nach Süden durch den Ort führt, erschlossen. Im Süden führt diese nach Brahlstorf mit Anbindung an die Landstraße L 05/L 232 von Vellahn nach Neuhaus. In Brahlstorf besteht zusätzlich ein Anschluss an die Bahnstrecke Hamburg – Berlin/Schwerin. Vom dortigen Bahnhof bestehen Regionalbahnverbindungen nach Hamburg, Schwerin/Rostock und Ludwigslust/Wittenberge. In nördliche Richtung wird die ‚Brahlstorfer Straße‘ zur Straße ‚Hirschkrug‘, die an die Bundesstraße 5 anbindet, die anschließend in westlicher Richtung zum Ortsteil Dersenow und weiter nach Boizenburg/Elbe führt und in Richtung Osten nach Ludwigslust.

Da der im Zusammenhang bebaute Ortsteil in der 1997 aufgestellte Innenbereichs- und Abrundungssatzung festgelegte Bereich nicht mehr der real vorhandenen Nutzung sowie einige Festsetzungen nicht der aktuellen Rechtslage entsprechen, hat sich die Gemeinde dafür entschieden, den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dammereez neu abzugrenzen. In einem parallelen Verfahren erfolgt die Aufhebung der Innenbereichs- und Abrundungssatzung von 1997, in dem die Teilbereiche aus der alten Satzung, die über den neu festgelegten Innenbereich hinausragen, wieder herausgelöst werden. Mit der Aufhebung der Innenbereichs- und Abrundungssatzung Dammereez von 1997 werden auch Planungsfehler geheilt. Damals wurde eine Grünfläche sowie Flächen zum Erhalt von Bäumen festgesetzt. Dabei sind Festsetzungen nach § 9 BauGB innerhalb eines per Satzung festgelegten im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB nicht zulässig. Festsetzungen nach § 9 BauGB dürfen nur in Ergänzungsflächen getroffen werden. Aus diesem Grund ist es notwendig die vorhandene Bebauung und die real vorhandenen Nutzungen neu zu bewerten und eine neue „Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Dammereez“ aufzustellen. Im Rahmen einer Ortsbegehung sowie mit Hilfe aktueller Luftbilder konnte die gegenwärtig vorhandene Bebauung sowie deren Nutzung kartiert werden.

Bei der Grenzziehung des neuen im Zusammenhang bebauten Innenbereiches orientiert sich die Gemeinde an der ortsüblichen Bautiefe. Die meisten Grundstücke im Ortsteil Dammereez sind bis zu einer Tiefe von 35,00 m bis 40,00 m bebaut, weshalb dieser Abstand zur Straße auch für die Grenzziehung genutzt wird, wodurch ein „Ausfransen“ der Innenbereichsgrenze vermieden wird. Dadurch besteht für Einwohner von Dammereez, die ihr Grundstück bisher noch nicht komplett baulich genutzt haben, noch weiter die Möglichkeit, dort bauliche Anlagen, vor allem Nebenanlagen, auch im rückwärtigen Bereich, zu realisieren. Hier wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich die jeweils zulässigen Nutzungen in die umgebenden Nutzungsstrukturen einfügen müssen. 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.

Das im Südwesten gelegene Gewässer, das von der örtlichen Feuerwehr auch als Löschwasserteich genutzt wird, wird nicht in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen, da es sich um ein unter Schutz stehendes Stillgewässer handelt. Der im Südosten gelegene Löschwasserteich hat den Schutzstatus aufgrund Instandhaltungs- und Ertüchtigungsmaßnahmen verloren. Der Löschwasserteich wird deshalb als Ergänzungsfläche E 2 in den im

Zusammenhang bebauten Ortsteil eingefügt. In der Satzung wird dann festgesetzt, dass keine Bebauung zulässig ist, sondern nur der Erhalt des Löschwasserteiches.

Die vorhandenen Waldflächen wurden nicht in den Innenbereich einbezogen und sind dem Außenbereich zuzuordnen. Sie beeinflussen die im Innenbereich gelegenen Flächen aber in dem Sinne, dass gemäß § 20 Abs. 1 Landeswaldgesetz (LWaldG) ein Abstand von 30 m zwischen baulichen Anlagen und Wald eingehalten werden muss. Allerdings kann in begründeten Fällen eine Ausnahme erteilt werden. Im Rahmen eines Bauantrages kann der Antragsteller eine Ausnahme gemäß § 3 Abs. 2 der Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung – WAbstVO M-V) beantragen. Da die Wohnbebauung am ‚Waldweg‘, im nordöstlichen Bereich des Plangebietes, den geforderten Mindestabstand zur Waldfläche C komplett unterschreitet, erscheint die Genehmigung einer Unterschreitung des Abstandes durch bauliche Anlagen auch an anderen Stellen möglich. Über Ausnahmen nach § 3 (2) der Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung, WAbstVO-MV) entscheidet ausschließlich die Baubehörde im Einvernehmen mit der Forstbehörde. Hierbei ist jeder Einzelfall im Zuge der Einvernehmensherstellung durch die Bauaufsichtsbehörde mit der Forstbehörde zu prüfen.

Die Bebauung der Ergänzungsflächen regelt sich nach den Kriterien des § 34 Abs. 1 BauGB und dem darin enthaltenen Gebot der Einfügung nach Art und Maß der baulichen Nutzung der näheren Umgebung. 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.

Da die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben in den Ergänzungsflächen bereits durch § 34 Abs. 1 BauGB ausreichend geregelt ist, verzichtet die Gemeinde auf die Festsetzung einer Art der baulichen Nutzung. 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 innerhalb der Ergänzungsfläche E 1 die Realisierung von Wohnbebauung mit Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen oder einer Hobbytierhaltung möglich.

Die vorhandene Wohnbebauung im Ortsteil Dammereez ist geprägt von einer lockeren, stark durchgrüntem Bebauung, vor allem durch Einzelhäusern mit bis zu zwei Vollgeschossen. Um diesen Charakter zu erhalten, wird in § 5 der Satzung für die Ergänzungsfläche E 1 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Die Festsetzung von GRZ-Werten ermöglicht dann auch eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung für die einzelnen Ergänzungsflächen vorzunehmen und entsprechende ökologische Kompensationsmaßnahmen festzusetzen.

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht sind folgende Hinweise zu beachten:

1. Gemäß § 4 Abs. 1 LBauO M-V dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat.
2. Die Einhaltung der Abstandsflächenregelungen gemäß § 6 LBauO M-V ist für die geplante Bebauungen (Hauptnutzung) zu beachten. Gleiches gilt für Nebengebäude.
3. Sollten geplante Gebäude auf zwei Flurstücken errichtet werden, ist der Nachweis zu erbringen, dass ein Grundstück im Sinne des § 4 LBauO M-V vorliegt.
4. Bei Bauantragsstellungen sind die Bestimmungen der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) sowie die Bauvorlageverordnung (BauVorlVO M-V) zu beachten.

**Ergänzungsfläche 1 „Brahlstorfer Straße Nord“ (ehemals Ergänzungsfläche E 3)**

Die Ergänzungsfläche E 1 befindet sich im Norden des Plangebietes, direkt an der ‚Brahlstorfer Straße‘. Die Fläche beinhaltet die westlichen Teile der Flurstücke 66/6 und 66/7 und erstreckt sich über eine Fläche von ca. 4.154 qm. Begrenzt wird die Ergänzungsfläche im Norden durch die Begrenzung des Ortsteils, auf der Westseite der ‚Brahlstorfer Straße‘ und im Süden durch vorhandenen Wohnbebauung. Östlich an den Bereich angrenzend befinden sich landwirtschaftlich genutzte sowie teilweise versiegelte Flächen mit einer Betonplatte und mehreren Schutthaufen. Aufgrund der südlich anschließenden Wohnnutzung und der baulichen Prägung auf der gegenüberliegenden Straßenseite der ‚Brahlstorfer Straße‘ erscheint es der Gemeinde städtebaulich sinnvoll, auch diese Fläche als Ergänzungsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen. Der auf der K 14 festgesetzte Ortsdurchfahrtsbereich befindet sich nördlich des Flurstückes 22/2 auf der westlichen Straßenseite, so dass sich die neuen Baugrundstücke in der Ergänzungsfläche E 1 innerhalb des festgesetzten Ortsdurchfahrtsbereiches befinden und somit direkt an die Kreisstraße 14 angebunden werden können. Aktuell wird die Fläche im südlichen Teilbereich auf dem Flurstück 66/6 nicht weiter genutzt. Sie ist durch niedrige Gehölze und einzelne Bäume geprägt. Eine Abgrenzung des Teilbereiches, der sich auf dem Flurstück 66/7 befindet, erfolgt durch eine kleine Baumreihe an der südlichen Flurstücksgrenze. Der nördliche Teilbereich der Ergänzungsfläche E 1 wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb der Ergänzungsfläche E 1 wäre der Bau von bis zu vier neuen Wohnhäusern möglich.

**Ergänzungsfläche 2 neu „Löschwasserteich“ (ehemals Ergänzungsfläche 4)**

Die Ergänzungsfläche E 2 befindet sich im Südosten des Plangebietes auf dem Flurstück 38 der Flur 6 der Gemarkung Dammereez und ist ca. 2.276 qm groß. Die Fläche beinhaltet ein von der örtlichen Feuerwehr als Löschwasserteich genutztes Gewässer. Aufgrund randlicher Einflüsse (Nutzung als Feuerlöschteich, Offenhalten des Ufers, Ablagerung von Sedimenttaushub, Einleitung, Vermüllung) hat dieses seinen Schutzstatus verloren und kann deshalb in den Satzungsbereich einbezogen werden. Dadurch wäre zukünftig auch gemäß § 34 Abs. 1 BauGB eine Zuschüttung und Bebauung mit Wohngebäuden möglich. Um eine spätere Beseitigung des Gewässers zu verhindern wird in § 3 der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Dammereez festgesetzt, dass das dort existierende Gewässer als naturnah gestalteter Löschwasserteich zu erhalten ist und eine Zuschüttung sowie Überbauung nicht zulässig ist.

## **5.0 Sonstige öffentliche Belange**

### **5.1 Belange des Denkmalschutzes**

#### **Baudenkmale**

Der Fachdienst Bauordnung, Denkmalschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim, wies darauf hin, dass sich folgende Baudenkmale im Bereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung befinden:

Am Schlosspark 4, ehem. Wasserturm der Gutsanlage

An der Kreisstraße 14, Friedhof mit Feierhalle (ehemaliges Mausoleum)

Am Schlosspark, Gedenkstein zur Bodenreform (Gemarkung Dammereez, Flur: 6, Flurstück: 97/7 – gegenüber Gutshaus)

Am Schlosspark 1, Gutshaus mit Park und Feldsteinmauer und Pfosten

Zum Schäferstein, Gefallenendenkmal 1914/18

Diese dürfen durch das Vorhaben in ihrer Substanz oder im Erscheinungsbild nicht erheblich beeinträchtigt werden. Zur denkmalgeschützten Substanz gehören auch gestaltete Freiflächen (Gefallenendenkmal) und etwaig noch vorhandene historische Treppenanlagen, gemauerte Kellerschächte u.a. Insbesondere wird in diesem Zusammenhang auf das unmittelbar angrenzende zur südöstlichen Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils befindliche Gutshaus mit Park und Feldsteinmauer/Pfosten hingewiesen. Etwaige Bebauungen der freien Grundstücke sind hinsichtlich ihrer Anordnung/Gestalt und baulichen Ausführung mit der unteren Denkmalschutzbehörde vor Bauausführung abschließend abzustimmen.

Als erhebliche Beeinträchtigungen in diesem Bereich sind aus denkmalpflegerischer Sicht allgemein bestimmte Farbgebungen für Außenbauteile (Wand/Dach), als auch Ausführungen wie Glanzengoben bzw. zu den Baudenkmalen weisende glänzende Photovoltaikanlagen. Dieses ist fallbezogen zu klären und abzustimmen.

#### **Bodendenkmale**

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Bereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Rote und Blaue Bodendenkmale. Für Vorhaben in diesen Bereichen ist daher gem. § 7 Abs. 1 ff. DSchG M-V eine Genehmigung unter Anhörung des Landesamtes erforderlich, wenn hierfür nicht gem. § 7 Abs. 6 DSchG M-V nach anderen gesetzlichen Bestimmungen eine Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung, Zulassung oder Zustimmung zu erfolgen hat. Diese ersetzen die denkmalpflegerische Genehmigung nach § 7 Abs. 1 DSchG M-V.

Die mit der Farbe Rot gekennzeichneten Bodendenkmalen (Fundplatz 5 – Turmhügelburg/befestigter Hof und Fundplatz 7 – Eiskeller/Grabstätte) und ihre Umgebung dürfen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung gem. § 7 Abs. 4 DSchG M-V grundsätzlich nicht verändert werden. Hierzu ist eine fachliche Prüfung des Landesamtes erforderlich.

Bei dem mit der Farbe blau (Fundplatz 24 – Gutshof/Neuzeit – betrifft die ehemalige Ergänzungsfläche E 1) gekennzeichneten Bodendenkmal ist vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals sicherzustellen. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale

ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, FB Archäologie rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Da auch an Stellen, an denen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt sind, jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden können, sind folgende Hinweise zu beachten:

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist das Landesamt und/oder die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

## **5.2 Trinkwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt zentral über den Wasserbeschaffungsverband Sude-Schaale.

## **5.3 Schmutz- / Niederschlagswasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt dezentral auf den jeweiligen Grundstücken über biologische Kleinkläranlagen oder abflusslosen Sammelgruben. Das Schmutzwasser aus den abflusslosen Sammelgruben und der Fäkalschlamm aus den Kleinkläranlagen ist dem Abwasserzweckverband Sude-Schaale zu überlassen.

Das anfallende Niederschlagswasser von den Straßen wird über den Straßenseitenraum über Mulden versickert. Anfallendes Niederschlagswasser auf den Grundstücken ist vor Ort zu versickern.

## **5.4 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch das Kabelnetz der WEMAG.

## **5.5 Telekommunikation**

Im Rahmen der ersten Beteiligung der Behörden teilte die Deutsche Telekom AG mit, dass sich in der Ergänzungsfläche E 1 „Am Schlosspark“ und in der Ergänzungsfläche E 2 „Waldweg“ Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Die hier als Flächen E 1 „Am Schlosspark“ und E 2 „Waldweg“ bezeichneten Ergänzungsflächen wurden nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB im Januar 2018 nicht mehr als Ergänzungsflächen weiterverfolgt. Zur Ergänzungsfläche E 1 „Brahlstorfer Straße Nord“ (ehemals Ergänzungsfläche E 3) wurde außerdem mitgeteilt, dass sich hier keine Telekommunikationslinien der Telekom befinden.

## 5.6 Munitionsbelastung

Für das Plangebiet 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, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

## 5.7 Grundwasser- und Bodenschutz/ Altlasten

Die untere Bodenschutzbehörde gab im Rahmen der ersten Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB folgende Hinweise und Auflagen:

- 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 Bodenschutzgesetz/Bodenschutzverordnung geregelt und entsprechend einzuhalten.

Hinweis:

- Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung keine schädlichen Bodenveränderungen, altlastverdächtigen Flächen bzw. Altlasten bekannt.
- Mittig des Satzungsgebietes, jedoch außerhalb ihres Geltungsbereiches befindet sich die Waldfläche C. Zu dieser gibt es im Altlastenkataster des Landkreises Ludwigslust-Parchim einen Eintrag unter der Bezeichnung A 298, Gemarkung Dammereez, Flur 4, Flurstücke 63 und 64, ehemalige Hausmülldeponie.

Weitere Kenntnisse in Form eines Gutachtens liegen zu dem Standort nicht vor.

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.

## 5.8 Immissionsschutz

Die Ergänzungsflächen sind gemäß § 34 Abs. 1 BauGB bebaubar. Aus diesem Grund weist der Immissionsschutz, Abfallwirtschaft des Fachdienstes Natur- und Umweltschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim auf folgendes hin:

Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA - Lärm) vom 26. August 1998 Pkt. 6.1 (d) darf der Immissionsrichtwert (Außen) von

tagsüber (06.00 - 22.00) - 55 dB(A)

nachts (22.00 - 06.00) - 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

Hinweise

1. Während der Realisierungsphase der Baumaßnahme sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen VwV - vom 19. August 1970 durchzusetzen.
2. Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind zu gewährleisten (§ 23 BImSchG).

Weiterhin wurde vom Fachdienst Natur- und Umweltschutz im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB auf folgendes hingewiesen:

1. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind Niederfrequenzanlagen, so zu errichten und zu betreiben, dass sie bei höchster betrieblicher Anlagenauslastung in ihrem Wirkungsbereich an Orten, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, die in der Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV im Anhang 1a genannten Grenzwerte nicht überschreiten.
2. Entsprechend des § 4 der 26. BImSchV sind bei wesentlichen Änderungen von Niederfrequenzanlagen die Anforderungen zum Zweck der Vorsorge zu berücksichtigen.

## 6.0 Flächenbilanz

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

### Flächenberechnung

Per Satzung festgesetzter Innenbereich (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB)	14,94 ha
Ergänzungsfläche 1 „Brahlstorfer Straße Nord“	0,42 ha
<u>Ergänzungsfläche 2 „Löschwasserteich“</u>	<u>0,23 ha</u>
Summe Ergänzungsflächen	0,65 ha
<b>Fläche des Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung</b>	<b>15,59 ha</b>

## 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 Absatz 1 des § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) die Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch anzuwenden.

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

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

Die Ortslage von Dammereez liegt innerhalb des **Biosphärenreservats „Flusslandschaft Elbe“**. Mit Verabschiedung des "Gesetzes über das Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe Mecklenburg-Vorpommern" wurden die Schutzgebietskategorien „Landschaftsschutzgebiet“ und „Naturschutzgebiet“ aufgehoben. Innerhalb der Grenzen des Biosphärenreservats und innerhalb des Geltungsbereiches der Innenbereichs- und Ergänzungssatzung lag ehemals das Landschaftsschutzgebiet Mecklenburgisches Elbetal.

Schutzzweck des Biosphärenreservats ist:

1. Förderung einer ökologisch, ökonomisch und sozial ausgewogenen Entwicklung des Biosphärenreservats insbesondere durch:
  - a) die Unterstützung von dauerhaft umweltgerechten Landnutzungsweisen und regionalen Wirtschaftskreisläufen, wobei die den Regeln der guten fachlichen Praxis entsprechende land- und forstwirtschaftliche Bodennutzung grundsätzlich umweltgerecht ist,
  - b) die Unterstützung einer sozial- und umweltgerechteren Ausrichtung der regionalen Wirtschaftsbetriebe und der öffentlichen Hand,
2. Erhaltung, Pflege, Entwicklung oder Wiederherstellung der für den Naturraum typischen Kulturlandschaft und ihrer Teile in ihrer durch hergebrachte vielfältige Nutzung und naturbetonte Elemente geprägten Vielfalt, Eigenart und Schönheit, insbesondere
  - a) im Verlauf des Elbstromes und der Flussaue mit den Überschwemmungsgebieten, Qualmwasserbereichen, Altarmen, Bracks und Resten ehemaliger Auen- und Bruchwälder,
  - b) in den Niederungen seiner Nebenflüsse Sude, Rögnitz, Löcknitz und Schaale mit regelmäßig überfluteten Grünlandbereichen und in Teilen gut erhaltenen Weichholzaunen,
  - c) in den angrenzenden Trockenbiotopen (Binnendünen, Elbuferhängen, Sandergebieten),
3. Schutz der biologischen Vielfalt durch Erhaltung, Pflege, Entwicklung und Wiederherstellung der für den Naturraum typischen Lebensräume, Tiere und Pflanzen,
4. Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands für die in den Natura 2000-Gebieten des Biosphärenreservats typischen Tier- und Pflanzenarten sowie deren Lebensräume,
5. Forschung zur Evaluierung der Umsetzung des in § 1 Absatz 4 genannten Zieles,
6. Monitoring als Grundlage einer dauerhaften Umweltbeobachtung und zur Einschätzung sozioökonomischer Prozesse,
7. Bildung für nachhaltige Entwicklung durch Bewusstseinsbildung und Förderung von Kompetenzen zur Umsetzung einer nachhaltigen Entwicklung bei den in der Region lebenden Menschen und deren Gästen mithilfe von Informationszentren sowie Veranstaltungs- und Bildungsprogrammen,
8. Gewinnung von Partnern zur Umsetzung der vorgenannten Ziele und Steigerung des Bekanntheitsgrades des Biosphärenreservats regional und überregional durch Öffentlichkeitsarbeit und Kommunikation.

Eine Kartierung der Biotope und Nutzungen der einzelnen Ergänzungsflächen erfolgte im September 2016. Im Folgenden werden die Biotop- und Nutzungstypen auf der Grundlage der Biotopkartierung Mecklenburg-Vorpommern (Stand: 2013) beschrieben. Weiterhin werden

mögliche Beeinträchtigungen von Schutzgütern betrachtet. Im Anschluss werden Kompensationsmaßnahmen für erheblich zu bewertende Beeinträchtigungen dargestellt.

## **7.1 Ergänzungsfäche 1 „Brahlstorfer Straße Nord“ (ehemals Ergänzungsfäche 3)**

### **7.1.1 Lage des Plangebietes**

Die ca. 4.160 qm große Ergänzungsfäche 1 „Brahlstorfer Straße“ befindet sich im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches der Innenbereichs- und Ergänzungssatzung Dammereez, an der Brahlstorfer Straße und beinhaltet die westlichen Teile der Flurstücke 66/6 und 66/7. Die Fläche liegt direkt am Ortseingang aus Richtung der Abfahrt B 5 (Boizenburg und Vellahn).

### **7.1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Innenbereichs- und Ergänzungssatzung**

In den westlichen Bereichen der Flurstücke 66/6 und 66/7 soll eine Wohnbebauung ermöglicht werden.

Die vorhandene Wohnbebauung im Ortsteil Dammereez ist vor allem geprägt von einer lockeren, stark durchgrüntem Bebauung durch Einzelhäuser mit bis zu zwei Vollgeschossen. Um diesen Charakter zu erhalten, wird in § 4 der Satzung für die Ergänzungsfäche eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

### **7.1.3 Ziele des Umweltschutzes gemäß einschlägiger Fachpläne**

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 Dammereez erfüllt.

### **7.1.4 Schutzgut Pflanzen und Biotope**

Im westlichen Bereich der Ergänzungsfäche 1, entlang der Straße, befinden sich auf einer Böschung gelegen mehrere Eichen (BB 2.7.1) u.a. mit der Hundsrose (*Rosa canina*) im Unterwuchs. Östlich daran angrenzend befindet sich ein Intensivacker (ACS 12.1.1). Im südöstlichen Bereich der Ergänzungsfäche befindet sich eine ruderales Staudenflur (RHU 10.1.3). Die ruderales Staudenflur ist umzäunt und geprägt durch niedrige Gehölze sowie hochgewachsene krautige Pflanzen. In diesem Bereich befindet sich auch ein kleiner Schuppen. Im Bereich der eingezäunten Fläche, östlich angrenzend an die Ergänzungsfäche 1, befinden sich auf demselben Flurstück 66/6, Reste einer baulichen Anlage. Dort finden sich noch Bodenplatten aus Beton sowie Schutthaufen einer ehemaligen Stallanlage mit einer versiegelten Fläche von insgesamt 1.915 qm. Im südlichen Bereich schließt Wohnnutzung an die Ergänzungsfäche an.

Aufgrund der Biotopausstattung kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass innerhalb der Ergänzungsfäche 1 bei möglicher Bebauung, Gehölze abgängig sind. Dieses kann auf der Ebene der Innenbereichs- und Ergänzungssatzung nicht abschließend geklärt werden, da die

Errichtung innerhalb des Baufensters überall möglich ist. Sollten im Rahmen der Baugenehmigung geschützte Einzelbäume abgängig sein, sind diese entsprechend der Vorgaben nach Baumschutzsatzung oder wenn nicht vorhanden NatSchAG M-V auszugleichen. Jedoch sollten Eingriffe in den Gehölzbestand möglichst vermieden werden und die Gebäude so angeordnet werden, dass kein geschütztes Gehölz abgängig ist. Die Eichengruppe parallel zur Brahlstorfer Straße wird durch ein Erhaltungsgebot geschützt und wird daher von der Planung nicht berührt.

### Planung

Ziel der Ergänzungssatzung ist, eine Wohnbebauung östlich der Brahlstorfer Straße zu ermöglichen.

Innerhalb der Ergänzungsfläche 1 „Brahlstorfer Straße“ ist es möglich bei einer vorgesehenen GRZ von 0,3, (mit möglicher Überschreitung 0,45) eine Fläche von 1.893 qm zu versiegeln. Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um einen Intensivacker sowie eine ruderale Staudenflur. Der Eingriff in die vorhandenen Biotopstrukturen ist zu kompensieren.

Die Neuversiegelung durch die Wohnbebauung wird im Zusammenhang mit dem Schutzgut Biotop in der Eingriff- Ausgleichbilanzierung dargestellt (siehe Kap. 7.1.11).

Die sich aus der möglichen Versiegelung ergebenden notwendigen Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen einer Ökokontomaßnahme auf den Flurstücken 65/9 und 66/6 umgesetzt.

Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und Biotop sind nicht zu erwarten, sofern die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen fachgerecht umgesetzt werden.

#### **7.1.5 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 voraussichtlich nicht zu erwarten.

Da sich im Bereich des Geltungsbereiches der Ergänzungsfläche 1 eine ruderale Staudenflur befindet kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass Brutplätze oder Nahrungsflächen beeinträchtigt werden. Allerdings befindet sich der ruderale Bereich in der Nähe zur Brahlstorfer Straße und zur nächsten, südlich gelegenen Wohnbebauung, so dass hier von einer Störf Wirkung auszugehen ist. Einer möglichen Beeinträchtigung sollte daher mit einer Bauzeitenregelung entgegengewirkt werden.

Mit einer erheblichen Beeinträchtigung auf das Schutzgut Tiere ist bei Berücksichtigung der Bauzeitenregelung insgesamt nicht zu rechnen.

#### **7.1.6 Schutzgut Boden**

Dammereez befindet sich in der Bodenregion der Altmoränenlandschaften, in der Bodengroßlandschaft der Niederungen und Urstromtäler des Altmoränengebietes und der Bodenlandschaft südwestliche Talsandniederungen mit Elde, Sude und Rögnitz.

Für die in der Ortslage von Dammereez liegende Ergänzungsfläche 1 wird gemäß Beiträge zum Bodenschutz in Mecklenburg-Vorpommern ein sandiger Boden dargestellt.

Besondere Böden sind in der Ortslage nicht bekannt. Mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgut Boden ist nicht zu rechnen.

### Altlasten/Kampfmittel

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

#### **7.1.7 Schutzgut Wasser**

Im Plangebiet selbst liegen keine Gewässer. Der Grundwasserflurabstand beträgt > 10 m. Die Ergänzungsfläche befindet sich nicht in einem Schutzgebiet.

Kleinräumig ist mit Einschränkungen der Grundwasserneubildung im Bereich der versiegelten Fläche zu rechnen.

Mit einer erheblichen Beeinträchtigung auf das Schutzgut Wasser ist jedoch insgesamt nicht zu rechnen.

#### **7.1.8 Schutzgut Klima / Luft**

Die Ergänzungsfläche 1, die sich am nördlichen Rand der Ortslage von Dammereez und zum Teil am Rande einer Ackerfläche befindet, hat für die Entstehung von Kaltluft eine geringe Bedeutung.

Im Zusammenhang mit der zukünftig möglichen Bebauung und der sich daraus ergebenden Versiegelung auf der Ergänzungsfläche 1, ist möglicherweise mit einer geringen Beeinträchtigung des Mikroklimas zu rechnen.

Von einer erheblichen negativen Beeinträchtigung des Klimas bzw. der Luft durch die Umsetzung der Wohnbebauung wird jedoch nicht ausgegangen.

#### **7.1.9 Schutzgut Landschaftsbild / Erholungsnutzung**

Das Landschaftsbild in der Ortslage von Dammereez ist vor allem geprägt durch die Wohnbebauung, der Waldfläche im östlichen Bereich und dem Schloss inklusive Schlosspark im südlichen Teil der Ortslage von Dammereez.

Der Bereich der Ergänzungsfläche 1 am nördlichen Rand der Ortslage von Dammereez ist zum Teil ackerbaulich geprägt. Der andere Teil ist charakterisiert durch eine Ruderalfläche. Das Landschaftsbild ist in diesem Bereich aufgrund der Nutzungen als nicht besonders wertvoll zu bewerten, vor allem da sich etwas östlich angrenzend an den Geltungsbereich der Ergänzungsfläche 1, innerhalb der Ruderalflur teilweise versiegelte Flächen mit einer Betonplatte und mehreren Schutthaufen zu finden sind. Mit einer Bebauung der Ergänzungsfläche 1 wäre es möglich, die Betonplatte sowie die Schutthaufen im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen zu entfernen und somit auch das Landschaftsbild positiv zu beeinflussen.

Die Ergänzungsfläche 1 ist für die Öffentlichkeit zur Erholungsnutzung nicht zugänglich. Als Erholungsnutzung für die Öffentlichkeit steht vor allem der im südöstlichen Bereich liegende Englische Landschaftspark zur Verfügung. Eine mögliche Bebauung auf der Ergänzungsfläche 3 hat keinen negativen Einfluss auf die Erholungsflächen in Dammereez.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist infolge der geplanten Wohnnutzung daher nicht zu erwarten.

### 7.1.10 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen sind insgesamt als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung erheblicher Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bereich der Ergänzungsfläche 1 jedoch nicht zu erwarten.

### 7.1.11 Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Biotop/ Eingriff- Ausgleichsbilanzierung

Um den Eingriff in das Schutzgut Biotop durch eine mögliche Bebauung angemessen auszugleichen, wird eine Eingriff- Ausgleichbilanzierung erstellt, die in den folgenden Tabellen dargestellt wird.

#### Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Ergänzungsfläche 1)

Bio- toptyp (Code)	Biototyp gem. Biototypen- katalog M-V	Flächen- planung	Flächen- verlust in qm	Werstufe	Kompensations- wertzahl	Zuschlag für Versiegelung 0,5 für Vollver- siegelung 0,2 für Teilver- siegelung	Freiraumbeein- trächtigung		Kompensati- ons- erfordernis* als Flächenäqui- valent
							Stufe	Wert	
AC	Acker	Bebauung Wohnge- bäude	738	1	1	0,5	(≤ 50 m)	0,75	830
RHU	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineral- standorte	Bebauung Wohnge- bäude	1.155	2	2,5	0,5	(≤ 50 m)	0,75	2.599
Summe			1.893						3.429

#### Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust (Ergänzungsfläche 1)

Biototyp	Biotop- beseitigung in m <sup>2</sup>	Biotop- wert	Kompensations- erfordernis	Zuschlag Versie- gelung	Korrekturfaktor Frei- raumbeein- trächtigun	Konkretisiertes Kompensations- erfordernis	Kompensations- flächenäquivalent (Bedarf)
Ergänzungsfläche 2 (100% Biotopverlust)							
RHU	1.388	2	2,5	0	0,75	1,500	2.603
AC	925	1	1,0	0	0,75	0,750	694
							3.297

Aus der Berechnung gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung (1999) ergibt sich ein Kompensationserfordernis von 6.726 qm. Das Flächenäquivalent von 6.726 ist entsprechend in angemessener Form zu kompensieren. In der nachfolgenden Tabelle werden die Kompensationsmaßnahmen dargestellt.

Im Zusammenhang mit der Kompensation wurde am 09.11.2018 eine Ökokontomaßnahme beantragt für die Entsiegelung einer Stallanlage und die Anlage einer Streuobstwiese. Mit

Schreiben vom 19.11.2018 wurde der Ökokontomaßnahme durch das Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe zugestimmt.

#### Darstellung der Kompensationsmaßnahmen für die Ergänzungsfläche 1

Maßnahme Nr.	Planung	Fläche in qm	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Korrekturfaktor Freiraumbeträchtigung	Flächenäquivalent
A1	Entsiegelung einer Stallanlage	1.915		(0,5)	0,75	718
	Streuobstwiese	3.200	2	2,5	0,75	6.008
						<b>6.726</b>

Insgesamt können durch die dargestellten Maßnahmen 6.726 Flächenäquivalente erreicht werden.

Gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung (1999) ist die Streuobstwiese auf einer Fläche von 3.200 qm zu verwirklichen. Pro angefangenen 100 qm ist dabei 1 Baum zu pflanzen. Insgesamt sind somit 32 Bäume zu pflanzen. Zudem sind die Versiegelungen der ehemaligen Stallanlage auf den Flurstücken 65/9, 66/6 mit einer Gesamtgröße von 1.915 qm zu entfernen. Alles in allem werden durch die Entsiegelung der Stallanlage und die Anlage der Streuobstwiese die aufgrund des Eingriffs benötigten 6.726 Flächenäquivalente erreicht.

Mit der Zustimmung des Biosphärenreservatsamts zum Ökokonto ergeben sich Auflagen, die zu beachten sind.

Insbesondere wird angemerkt, dass nach Fertigstellung der Maßnahme und Abrechnung der Gesamtmaßnahme im Anerkennungsverfahren die tatsächliche Höhe der Kompensationsflächenäquivalente festzulegen sind.

Hierzu gibt es folgendes zu bemerken:

Durch die Ökokontomaßnahmen, gemäß des durch das Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe am 19.11.2018 anerkannten Antrags, konnten die erforderlichen Flächenäquivalente durch Flächenversiegelung und Funktionsverlust nicht komplett kompensiert werden. Gemäß Antrag ergibt sich durch die beiden Maßnahmen ein Wert von 6.156 Flächenäquivalenten. Es werden jedoch 6.726 Flächenäquivalente benötigt. Somit fehlen insgesamt 570 Flächenäquivalente. Gemäß neuer Berechnung nach der HZE (1999) sind nun noch zusätzlich 3 Bäume zu pflanzen. Insgesamt sind nun 32 Apfel-Hochstämme auf einer Fläche von 3.200 qm zu pflanzen, so dass die benötigten Flächenäquivalente von 6.726 qm kompensiert werden können.

Die Fertigstellung der Maßnahmen sind dem Biosphärenreservat Schaalsee-Elbe schriftlich anzuzeigen. Anschließend ist ein Abnahmetermin zu vereinbaren. Weiterhin ist zu beachten, dass die Streuobstwiese dauerhaft erhalten wird (Sicherung der Maßnahme als beschränkte persönliche Dienbarkeit im Grundbuch zu Gunsten des Landes Mecklenburg-Vorpommern) und absterbende Bäume zu ersetzen sind.

Nach Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen besteht für das Schutzgut Pflanzen und Biotope kein Kompensationserfordernis mehr.

Es verbleiben keine erheblichen Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung.

## 7.2 Ergänzungsfäche 2 „Löschwasserteich“

Die Ergänzungsfäche E 2 befindet sich im Südosten des Plangebietes auf dem Flurstück 38 der Flur 6 der Gemarkung Dammereez und ist ca. 2.276 qm groß. Die Fläche beinhaltet ein von der örtlichen Feuerwehr als Löschwasserteich genutztes Gewässer. Aufgrund randlicher Einflüsse (Nutzung als Feuerlöschteich, Offenhalten des Ufers, Ablagerung von Sedimenttaushub, Einleitung, Vermüllung) hat dieses seinen Schutzstatus verloren und kann deshalb in den Satzungsbereich einbezogen werden. Dadurch wäre zukünftig auch gemäß § 34 Abs. 1 BauGB eine Zuschüttung und Bebauung mit Wohngebäuden möglich. Um eine spätere Beseitigung des Gewässers zu verhindern wird in § 3 der Innenbereichs- und Ergänzungssatzung Dammereez festgesetzt, dass das dort existierende Gewässer als naturnah gestalteter Löschwasserteich zu erhalten und eine Zuschüttung sowie Überbauung nicht zulässig ist.

## 8.0 Planungsverlauf

Auf der Sitzung der Gemeindevertretung Dersenow am 01.07.2015 wurde ein Grundsatzbeschluss zur Einleitung eines städtebaulichen Satzungsverfahrens 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.

Auf der Gemeindevertreter Sitzung am 12.10.2016 wurde der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des Ortsteiles Dammereez der Gemeinde Dersenow gebilligt. Anschließend wurden zuerst die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur frühzeitigen Abstimmung des Planungsvorhabens beteiligt. Die Hinweise und Anregungen aus der ersten vorab durchgeführten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Abstimmung des Planungsvorhabens wurden in die Entwurfsunterlagen zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Dammereez eingearbeitet. Im nächsten Schritt ist beabsichtigt in der Sitzung der Gemeindevertretung am 31.05.2017 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zu fassen. Danach werden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 29.06.2017 bis zum 31.07.2017 ebenfalls auf Grundlage des Satzungsentwurfes (Stand Mai 2017) beteiligt.

Aufgrund der Überarbeitung der ökologischen Kompensationsmaßnahmen sowie Erkenntnissen aus der aktuellen Rechtsprechung war es erforderlich, den Planentwurf nochmals an mehreren Punkten zu ändern und eine erneute, eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Da es sich vornehmlich um umweltfachliche sowie bauleitplanerische Themen handelte und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, hat die Gemeinde beschlossen, nur die betreffenden Behörden und Träger öffentlicher Belange erneut zu beteiligen. Die Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB fand im Januar/Februar 2018 statt.

Auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in Zusammenarbeit mit der zuständigen Naturschutzbehörde eine weitere Überarbeitung der ökologischen Kompensationsmaßnahmen. Da noch keine abschließende Stellungnahme zu den ökologischen Kompensationsmaßnahmen vorliegt, werden die Planunterlagen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB der unteren Naturschutzbehörde noch einmal zur Kenntnis gegeben.

Aufgrund der Änderungen in den Planunterlagen im Vergleich zu den gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegten Unterlagen erfolgt zusätzlich eine erneute öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 09.01.2019 wurden die überarbeiteten Unterlagen als Grundlage für die erneuten Beteiligungsverfahren sowie die Zwischenabwägung zu beschlossen. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 31.01.2019 bis zum 04.03.2019. Parallel dazu wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 31.01.2019 ebenfalls erneut am Planverfahren beteiligt. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen ergaben sich keine neuen Abwägungskonflikte, weshalb geplant ist, auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 08.05.2019 den Satzungsbeschluss zu fassen.

Stand: März 2019

Amt Boizenburg Land für die Gemeinde Dersenow

Der Bürgermeister

Fritz-Reuter-Straße 3  
19258 Boizenburg/Elbe

21.05.2019  
Datum

  
Unterschrift  
(Abel)

Bearbeitung durch:

Plankontor Stadt und Land GmbH

Karl-Marx-Straße 90/91 • 16816 Neuruppin

Tel./Fax: 03391-45 81 80 • 03391-45 81 88

Am Born 6b • 22765 Hamburg

Tel./Fax: 040-298 120 99 0 • 040-298 120 99 40

Dipl.- Ing. Jörg W. Lewin / M.Sc. Elisabeth Purreiter / B.Sc. Jan Erik Messmer