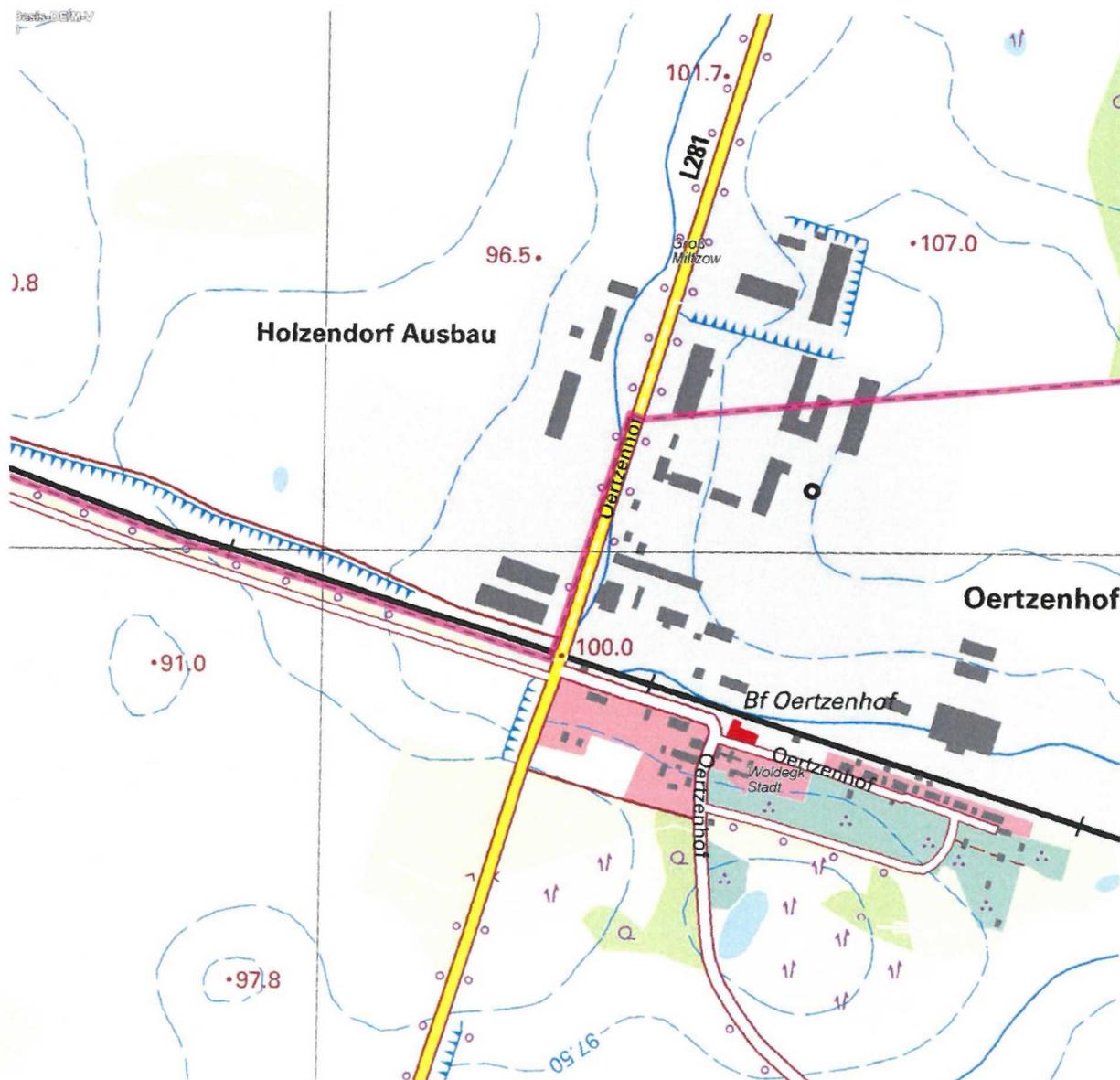


STADT WOLDEGK



KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG FÜR DEN ORTSTEIL OERTZENHOF

Begründung

Stand: Juli 2016

19.07.2016

The seal is circular with the text 'WINDMÜHLENSTADT' at the top and 'WOLDEGK' at the bottom. In the center is a coat of arms featuring a windmill. A signature in blue ink is written over the seal, appearing to read 'Dr. Köde'.

Inhalt

1. Vorbemerkungen

- 1.1 Veranlassung und Ziele
- 1.2 Grundlagen
- 1.3 Verfahren

2. Geltungsbereich

3. Bestandsangaben

- 3.1 Geografische Lage
- 3.2 Nutzungs- und Ortsstruktur
- 3.3 Erschließung

4. Planungsvorgaben

- 4.1 Strukturentwicklung
- 4.2 Erschließung
- 4.3 Umweltschutz
- 4.4 Begründung der Festsetzungen
- 4.5 Weitere Hinweise / nachrichtliche Übernahme

5. Umweltbelange

1. Vorbemerkungen

1.1. Veranlassung und Ziele

Im Rahmen des Monitorings zum Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) setzt sich die Stadt Woldegk u.a. auch mit der Bevölkerungsentwicklung und dem Bedarf und der Nachfrage an Wohnbauland auseinander.

Gemäß dem Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung liegt das Hauptaugenmerk auf der Stärkung des Grundzentrums Woldegk.

Ziel der Stadt Woldegk ist es auch, die ländlichen Strukturen zu erhalten und durch geringfügige, strukturangepasste bauliche Ergänzungen abzurunden und somit Flächen für Bauwillige, die das ländliche Leben bevorzugen, vorzuhalten.

Die Stadt Woldegk verfügt derzeit lediglich noch über ein freies Baugrundstück auf städtischen Flächen. Andere, erschlossene potenzielle Bauflächen befinden sich in privater Hand und stehen kurzfristig für eine Bebauung nicht zur Verfügung. Auch eine Erschließung des Standortes „Gotteskamp“ ist kurz- bis mittelfristig nicht geplant, da keine Nachfrage für diesen Standort besteht und daher der Eigentümer die Erschließung nicht beauftragt.

Gemeindliches Ziel ist es, den verkehrsgünstig und in reizvoller Landschaft gelegen Ortsteil Oertzenhof, mit seinen zahlreichen Baudenkmalen als Wohnstandort zu erhalten und eine bauliche Entwicklung in angemessenem Umfang zu zulassen.

Zur Absicherung des Wohnbedarfes und der Nachfrage an Wohnbauland hat die Stadtvertretung Woldegk daher beschlossen, die im Zusammenhang bebaute Ortslage Oertzenhof klarzustellen und einzelne im Ortsrandbereich befindliche, erschlossene Grundstücke einzubeziehen.

Die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles durch Satzung dient dazu, die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben eindeutig ermitteln zu können.

Die Neubebauung hat sich in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Erforderlich ist also, dass die einzubeziehenden Grundstücke durch die umgebende bzw. angrenzende Bebauung in einer Weise hinreichend geprägt sind, dass daraus die Zulässigkeitsmerkmale nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB entnommen werden können. Ein Vorhaben ist dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die städtebauliche Ordnung gemäß § 34 Abs. 1 und 2 BauGB kann mit Erlass dieser Satzung gewährleistet werden. Eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege wird nicht befürchtet.

Die Satzung verfolgt weiterhin folgende Ziele:

- Rechtssicherheit über die grundsätzliche Zulässigkeit von Bauvorhaben zu erhalten,
- durch Bereitstellung weiterer Bauflächen die Einwohnerzahl zu stabilisieren,
- für den naturschutzrechtlichen Eingriff bisheriger Außenbereichsflächen den Ausgleich festzusetzen.

Die Stadt Woldegk verfügt bisher über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Die Satzung entspricht den aktuellen Zielen der gemeindlichen Entwicklung.

1.2 Grundlagen

Die Stadt Woldegk erlässt eine Satzung über die Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Oertzenhof und Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.1 und 3 BauGB.

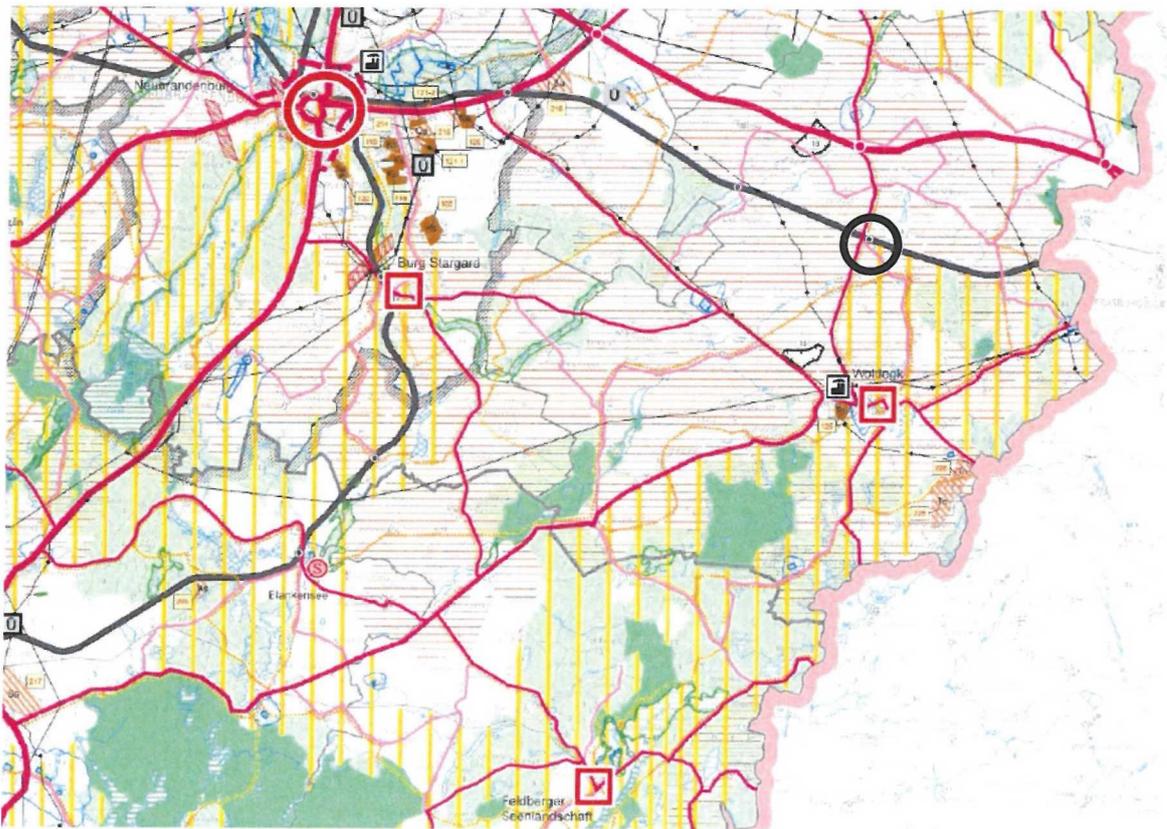
Rechtsgrundlagen sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S.132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f)
4. Landesplanungsgesetz (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.1998 (GVOBl. M-V S.503), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 66, 84)
5. Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 777)
6. Wassergesetz des Landes M-V (LWaG) vom 30. Nov. 1992 (GVOBl. M-V 1992), geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 04. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 759, 765),

7. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) vom 31.07.2009 BGBl. I Nr. 59 S. 2585 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2013 (BGBl. I, Seite 734)
8. Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) Vom 23. Februar 2010*) letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GVOBl. M-V S. 30, 36),
9. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) , zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I, S. 95)

Planungsgrundlagen sind:

1. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MSE, vom 15.06.2011)



2. Hauptsatzung der Stadt Woldegk in der derzeit gültigen Fassung
3. Geo Portal M-V, mit Genehmigung des Landesamtes für innere Verwaltung Schwerin vom 15.04.2010
4. Kartengrundlage: Ausschnitt aus dem Katasterkartenwerk (Stand 11.06.2015), ergänzt durch eigene Aufnahmen, die nicht die Genauigkeit einer Vermessung aufweisen.

1.3 Verfahren

Die Stadtvertreter haben auf ihrer Sitzung am 23.10.2014 die Aufstellung der Satzung beschlossen. Der Entwurf mit Stand vom 08/2015 wurde durch die Stadtvertreter gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die öffentliche Auslegung wurde im „Woldegker Landboten“ Nr. 09/2015 bekannt gemacht und erfolgte während der Dienstzeiten des Amtes Woldegk in der Zeit vom 08.10.2015 bis zum 06.11.2015.

Auf Grund der nicht eingehaltenen gesetzlich geregelten Mindestauslegungsfrist hat die Stadtvertretung am 03.11.2015 beschlossen, die Verfahrensschritte gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zu wiederholen. Im amtlichen Mitteilungsblatt Nr. 11/2015 wurde die erneute Auslegung ortsüblich bekannt gemacht. Diese erfolgte in der Zeit vom 03.12.2015 bis zum 08.01.2016.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 22.09.2015 und erneut am 04.11.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die eingegangenen Hinweise und Bedenken haben die Stadtvertreter geprüft.

Die Raumordnungsbehörde hat in ihrer Stellungnahme vom 28.10.2015 festgestellt, dass der Entwurf der Satzung vom August 2015 nicht mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist. Der Umfang der Planung steht demnach nicht in einem angemessenen Verhältnis zur Bestandsstruktur und zur zukünftig zu erwartenden Nachfrage.

Im Ergebnis der Abwägung hat die Stadtvertretung Woldegk beschlossen, die bisher ausgewiesenen Ergänzungsflächen zu reduzieren und den geänderten Entwurf (03/2016) erneut auszulegen und die betroffenen Behörden erneut zu beteiligen.

Die geänderten Planungsinhalte wurden durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte mit Schreiben vom 30.06.2016 bestätigt und die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung festgestellt.

Die mit den Stellungnahmen zum Entwurf (03/2016) gegebenen Hinweise der betroffenen Behörden und die Hinweise aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit haben die Stadtvertreter geprüft und gemäß dem Abwägungsvorschlag die Planung als Satzung (Stand 07/2016) beschlossen.

2. Geltungsbereich

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich der Ortsursprung sowie die in den Hauptentwicklungsetappen entstandenen Baustrukturen.

Das betrifft insbesondere die baulichen Anlagen entlang der Eisenbahnstrecke und der Dorfstraße, der Landesstraße und der Ortsverbindungsstraße nach Helpt (Kreisstraße MSE 53), die einen unmittelbaren Bebauungszusammenhang mit der Ortsstruktur erkennen lassen.

Eine Verdichtung südlich der Dorfstraße und eine Strukturabrundung entlang der Kreisstraße unter Ausnutzung der vorhandenen Erschließungsbedingungen ist gemeindliches Ziel.

Der Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich über Flurstücke der Flur 2 der Gemarkung Helpt.

Die baulichen Anlagen des Landwirtschaftsbetriebes (nordwestlich des Plangebietes) sowie das nördlich der Bahn entstandene Gewerbegebiet verbleiben im Außenbereich, da weder Nutzung noch Baustrukturen einen Zusammenhang erkennen lassen und die anliegenden Verkehrsstrassen eine trennende Wirkung entfalten.

Die gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einzubeziehenden Außenbereichsflächen wurden als Ergänzungsflächen gekennzeichnet und zur eindeutigen Unterscheidung beziffert.

3. Bestandsangaben

3.1 Geographische Lage / Demographie

Oertzenhof, ein Ortsteil der Stadt Woldegk liegt ca. 7 km vom Stadtzentrum Woldegk entfernt an der Bahnstrecke zwischen Pasewalk und Neubrandenburg. Über die, das Plangebiet im Westen tangierende Landestraße L 281, ist das Plangebiet an das überregionale Straßennetz angeschlossen. Die nach Süden über Helpt verlaufende Kreisstraße MSE 53 ist ein weiteres Angebot, Woldegk und das Bundesfernstraßennetz in östlicher Richtung zu erreichen.

Die ca. 4 km nördlich von Oertzenhof verlaufende Autobahn A 20, mit der Anschlussstelle 33 Friedland, unterstreicht die verkehrsgünstige Lage des Plangebietes.

Oertzenhof, ein Ortsteil der ehemaligen Gemeinde Helpt, wurde am 25.05.2014 im Zuge der Eingemeindung ein Teil der Stadt Woldegk.



Diese verkehrsgünstige Lage und die Nähe zu möglichen Arbeitsstätten führten u.a. auch dazu, dass mehrere Bauanfragen zur Ansiedlung in Oertzenhof gestellt wurden. Gegenwärtig leben in Oertzenhof ca. 30 Bürger.

Neben der verkehrsgünstigen Lage wird das Dorf und seine Umgebung geprägt durch eine reizvolle Hügellandschaft der nördlichen Ausläufer der Helpter Berge mit Höhen um 100 m ü. NN sowie viel Großgrün, was den Ortsteil Oertzenhof als attraktiven Wohnstandort ausmachen.

3.2 Nutzungs- und Ortsstruktur

Historisches

Der Name Oertzenhof stammt vom weitverzweigten Adelsgeschlecht von Oertzen welche im Raum Friedland eine Reihe von Gütern besaßen. In der Zeit vor dem Bau der Eisenbahn wird Oertzenhof nur als Standort einer Meierei an einer Anhöhe erwähnt.

1866/67 wurde die Ost-West-Verbindung zwischen der preußischen (Stettin-Strasburg) und der mecklenburgischen (Güstrow – Neubrandenburg) Eisenbahnstrecke in Betrieb genommen und an dem Zollamt, der letzten mecklenburgischen Station vor der Landesgrenze, der Bahnhof in Oertzenhof gebaut. Zum 1. Mai 1867 wurde am Bahnhof Oertzenhof eine Telegraphenstation eingerichtet. Oertzenhof entwickelte sich zu einem lokalen Verkehrsknotenpunkt.

Das Empfangsgebäude auf der Südseite der Gleisanlagen ist ein im östlichen Teil zweistöckiges, im westlichen Teil dreistöckiges Gebäude aus der Entstehungszeit des Bahnhofs. Mehrere Gebäude am gepflasterten Bahnhofsvorplatz stammen aus der Erbauungszeit des Bahnhofs und sind im ähnlichen Stil aus Backstein errichtet. Dazu zählen:

- das Bahnhofsempfangsgebäude (Nr. 26):
- ein Wirtschaftsgebäude (Nr. 25),
- ein Wasserturm,
- ein Wohnhaus und dazugehöriger Stallspeicher (Nr. 27),
- das frühere Postamt (Nr. 28/29),
- ein Eisenbahnerwohnhaus (Nr. 30/31)

Diese Gebäude sind als Baudenkmale in der Denkmalliste des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte registriert. Östlich des Bahnhofes befindet sich eine Eisenbahnersiedlung aus ein- bis zweistöckigen Wohnhäusern mit Nebengebäuden.

Im Plangebiet ist außerdem ein Bodendenkmal bekannt.

Als Eisenbahn- und Poststandort wurde der Name zur Kennzeichnung anderer Orte in der Umgebung genannt. Der Ort selbst blieb jedoch relativ klein. 1930 wird Oertzenhof nur als Vorwerk von Helpt genannt.

Auf Grund der verkehrsgünstigen Lage siedelten sich nach 1950 nördlich der Bahnanlage mehrere Gewerbebetriebe an, die auch die Transportmöglichkeiten durch die Bahn nutzen.

Nach 1990 wurde ein Großteil der Bahnanlagen abgebaut.

Verblieben sind 3 Gleise - ein durchgehendes Hauptgleis sowie ein weiteres Bahnhauptgleis, das für Zugkreuzungen genutzt wird und ein privates Anschlussgleis, welches jedoch nur einseitig angebunden ist. Über dieses Gleis wird Oertzenhof noch im Güterverkehr bedient. Im Personenverkehr ist Oertzenhof Haltepunkt der Linien

Bützow – Neubrandenburg – Pasewalk – Ueckermünde und
Lübeck – Bützow – Neubrandenburg – Pasewalk – Szczecin.

Beide Linien verkehren alle 2 Stunden und überlagern sich so, dass Oertzenhof annähernd stündlich bedient wird.

Die vom Bahnverkehr und den nördlich angrenzenden Gewerbegebieten ausgehenden Emissionen (hier: Lärm und Staub) sind Vorbelastungen für den Wohnstandort Oertzenhof und können, insbesondere bei der Verladung von Schüttgütern, zeitlich begrenzt (ca. 10-15 Tage im Jahr) die Wohnqualität beeinflussen.

Seit der Entstehungszeit hat sich die Ortsstruktur kaum verändert. Lediglich entstanden nach 1950 im Zuge der Neubesiedelung des Landes auch in Oertzenhof zwei Siedlerstellen und die südlich der Dorfstraße gelegen Flächen wurden individuell als Gärten und zur Kleintierhaltung genutzt.

Nach 1990 wurde südlich der Kreisstraße eine Baulücke mit einem Einfamilienhaus bebaut.

Die Gebäude der ehemaligen Eisenbahnersiedlung wurden z.T. umfangreich saniert und notwendiges Nebengelass (Schuppen, Garagen / Carports) im Bereich der südlich gelegenen Gärten errichtet, so dass auch hier eine bauliche Prägung vorhanden ist.

Weitere Baulücken, für die gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB derzeit bereits Baurecht besteht, sind in Oertzenhof nicht vorhanden.

3.3 Erschließung

Oertzenhof ist durch den Bahnanschluss mit Haltepunkt und die Kreisstraße 53 an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Die vom Bahnhofplatz in östlicher Richtung führende Dorfstraße wurde zeitgemäß saniert. Diese erschließt den Bereich der ehemaligen Eisenbahnersiedlung und die südlich gelegenen Gärten und Hofflächen.

Alle im Geltungsbereich der Satzung befindlichen Flächen gelten als erschlossen bzw. können über Hausanschlussleitungen versorgt werden.

Die Wasserversorgung erfolgt über das Wasserwerk in Golm.

Die Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt dezentral über abflusslose Sammelgruben, Klärgruben und Kleinkläranlagen mit biologischer Reinigungsstufe. Die Abfuhr und der Transport der Fäkalien aus abflusslosen Sammelgruben sowie des Klärschlammes aus Kleinkläranlagen erfolgt im Auftrag des Zweckverbandes für Wasserver- und Abwasserentsorgung Stralsburg.

Das anfallende Regenwasser wird versickert.

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich Energieversorgungsleitungen der E.DIS AG.

Die Versorgung mit Elektroenergie und Telekommunikationsanlagen ist ausreichend und wird derzeit als stabil eingeschätzt.

Im Plangebiet befindet sich ein erdverlegtes Streckenfernmeldekabel der DB Netz AG, welches nicht überbaut werden darf.

Gemäß dem gemeindlichen Löschwasserkonzept wird die Löschwasserbereitstellung über die Entnahmestelle aus dem Teich gewährleistet, der sich östlich der Kreisstraße befindet.

Die Müllentsorgung erfolgt auf der Basis der Abfallsatzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte.

Altlasten gem. § 22 Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz M-V sind im Plangebiet nicht bekannt.

4. Planungsvorgaben

4.1 Strukturentwicklung

Ziel ist es, die Ortsstruktur zu erhalten bzw. strukturverträglich zu ergänzen. Darüber hinaus sollen die vorhandenen Erschließungsbedingungen genutzt werden. Insbesondere kann dies durch die Einbeziehung zweier Außenbereichsgrundstücke zur Ortsabrundung erreicht werden.

Das betrifft insbesondere die Ergänzungsflächen südlich der Dorfstraße (FS 210/1) und entlang der Kreisstraße (Teil aus FS 209/7), wo weitere 2 Einfamilienhäuser strukturell ergänzt werden könnten.

Entlang der Dorfstraße orientiert sich die Bebauung überwiegend straßenseitig, ohne feste Baufluchten zu bilden. Ein geringes Vor- und Zurückspringen sowie eine Tiefenbebauung der Grundstücke mit Nebengebäuden in Anpassung an die vorhandene Umgebung sind auch weiterhin verträglich.

Die einzubeziehenden Flächen ermöglichen eine strukturangepasste bauliche Entwicklung. Konflikte im Umgebungsbereich der Baudenkmale werden nicht befürchtet. Das in der Planzeichnung gekennzeichnete Bodendenkmal ist zu beachten und die Genehmigung rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen.

Für Lückenbebauungen, Nachnutzungen bzw. Ersatzbebauungen innerhalb des Ortszusammenhanges sind strukturelle – und Nutzungsbedingungen der Umgebung zur Beurteilung heranzuziehen. Dabei sind die Erschließungssysteme für die Strukturentwicklung von Bedeutung. Es ist nach § 34 BauGB nicht zu befürchten, dass eine Erhöhung der Nutzungsintensität durch z.B. noch höhergeschossige Bebauung entsteht. Auch darf das Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 und 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht überschritten werden.

Bei beabsichtigter Bebauung sind die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 15 Abs. 1 BauNVO zu prüfen.

Einer möglichen Veränderung von Gebäudenutzungen zu Wohn- und Erholungszwecken kann nur zugestimmt werden, wenn gesichert ist, dass von vorhandenen, gewerblich genutzten Grundstücken einschließlich Tierhaltung keine unzulässigen Einwirkungen auf das Gebäude mit neuer Nutzungsart ausgehen. Bei Veränderungen an denkmalgeschützten Gebäuden und in deren Umgebungsbereich sind die Bestimmungen des Denkmalschutzes einzuhalten.

Die bauliche Strukturentwicklung soll unter Beachtung des schützenswerten Gehölzbestandes erfolgen.

Die Ergänzung der Wohnbebauung orientiert sich am Eigenbedarf der Stadt Woldegk und dient der Festigung der Wohnfunktion im Ortsteil Oertzenhof.

4.2 Erschließung

Die verkehrliche Anbindung neu zu bebauender Grundstücke erfolgt über das bestehende Straßennetz. Neue Auffahrten sind mit den Rechtsträgern der Verkehrsanlagen abzustimmen.

Werden Zufahrten an der Kreisstraße MSE 53 errichtet, so ist die Zustimmung des Straßenbaulastträgers, hier des Fachdienstes Hoch- und Tiefbau des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, vor Bauausführung erforderlich.

Im Bereich der Landesstraße L 281 sind keine Ergänzungsflächen geplant, so dass keine weiteren Zufahrten zu erwarten sind.

Für die vorhandenen Versorgungsanlagen sind die Leitungsrechte zu sichern. Ver- und Entsorgungsanlagen dürfen nicht beeinträchtigt, überbaut oder sich ihnen in unzulässiger Weise genähert werden.

Um vorhandene Anlagen ohne Missstände nutzen zu können, sind durch die Versorgungsträger rechtzeitig Instandsetzungs- bzw. Erneuerungsmaßnahmen vorzunehmen.

Geplante Vorhaben sind bei den zuständigen Versorgungsträgern und Behörden rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen und notwendige Abstimmungen zu führen.

Eine normativgerechte Versorgung mit Trinkwasser muss gewährleistet werden.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist vorrangig auf den Grundstücken auf denen es anfällt zu beseitigen (Brauchwassernutzung und / oder Versickerung bzw. Verdunstung). Bedingung ist, dass die Bodenverhältnisse dies zulassen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist eine Versickerung des Regenwassers in der Ortslage Oertzenhof möglich.

Der Versiegelungsgrad ist auf das erforderliche Maß zu beschränken, um mögliche negative Auswirkungen auf die Grundwasserbildungsrate zu vermeiden.

Sollte dennoch eine Versickerung mittels technischer Einrichtungen (wie Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne usw.) oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Bei Einsatz des gesammelten Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung und bei breitflächiger Versickerung ohne technische Einrichtungen von Einzelanlagen ist keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Die Stadt Woldegk betreibt keine öffentlichen Regenentwässerungsanlagen, in die auf den privaten Grundstücken anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet werden kann.

Die Abwasserentsorgung soll auch künftig nach der geltenden Satzung der entsorgungspflichtigen Körperschaft erfolgen.

Die Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt dezentral über abflusslose Sammelgruben, Klärgruben und Kleinkläranlagen mit biologischer Reinigungsstufe. Die Abfuhr des Fäkalschlammes aus Kleinkläranlagen und der Fäkalien aus abflusslosen Sammelgruben sowie der Transport zur biologischen Weiterbehandlung auf die Kläranlagen Woldegk und Strasburg erfolgt im Auftrag des Zweckverbandes für Wasserver- und Abwasserentsorgung Strasburg.

Für die Errichtung und den ordnungsgemäßen Betrieb einer Kleinkläranlage zur vollbiologischen Abwasserreinigung ist eine wasserbehördliche Erlaubnis nach dem Wasserhaushaltsgesetz und dem Landeswassergesetz M-V erforderlich. Diese Erlaubnis ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu beantragen.

Aus wasserrechtlicher Sicht gilt das Sammeln von häuslichem Abwasser in unterirdischen wasserundurchlässigen Gruben / Behältern ohne Ablauf als zulässig. Die Errichtung einer abflusslosen Sammelgrube ist der Wasserbehörde durch Einreichen der entsprechenden Nachweise anzuzeigen.

Die vorhandenen Elektroanlagen der E.DIS AG sind bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Für den Fall, dass Bauarbeiten in Leitungsnähe stattfinden, sind die „Hinweise und

Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.DIS AG und zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.DIS AG“ zu beachten. Mindestens 14 Tage vor Beginn etwaiger Bauarbeiten sind Abstimmungen zwischen den Bauherren und dem Versorger erforderlich.

Die telekommunikationstechnische Versorgung erfolgt bedarfsweise über die Verlegung neuer TK-Linien mit Anschluss an das im öffentlichen Straßenraum vorhandene Netz. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NLOSI, RS.PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard anzuzeigen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor Baubeginn über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost. Ressort PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard, informiert.

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

Entsprechend § 2 Abs. 1 Buchstabe c des Gesetzes über den Brandschutz für Mecklenburg-Vorpommern ist es Aufgabe der Gemeinde, die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die Bemessung des Löschwassers hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Für die Feuerwehr sind die Zufahrten und Zugänge zu den Grundstücken gem. § 5 LBauO M-V abzusichern.

Gemäß dem gemeindlichen Löschwasserkonzept kann die Löschwasserbereitstellung über die Entnahmestelle aus dem offenen Gewässer (südlich der Ortslage; östlich der Kreisstraße) gewährleistet werden.

4.3 Umweltschutz

- Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind auch in der Bauphase die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 einzuhalten bzw. nach Möglichkeit zu unterschreiten.

Bei der Durchführung der Baumaßnahmen ist die Geräte- und Maschinenlärmverordnung - 32. BImSchV- zu beachten.

- Bei der standortmäßigen Einordnung von Wohnhäusern ist die Anforderung an die Besonnung nach DIN 5034 zu beachten. Die Grundrissgestaltung sollte so erfolgen, dass mindestens in einem Aufenthaltsraum der Wohnung die Besonnung von 4 Stunden zur Tages- und Nachtgleiche gegeben ist.

- Der Bestandsschutz der Bahnanlage sowie der nördlich angrenzenden Gewerbeflächen, einschließlich der von ihnen ausgehenden Emissionen, sind als Vorbelastung bei zukünftigen Planungen für Wohnbauvorhaben zu berücksichtigen.

- Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen im Bereich ihrer Anwendung die Einrichtungen so beschaffen sein, dass eine Verunreinigung der Gewässer nicht zu befürchten ist. Hierbei sind insbesondere die Forderungen gemäß §§ 19g bis 19l Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie des § 20 Landeswassergesetz (LWaG) nachweislich einzuhalten.

Entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 5 WHG ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächenwasser, Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Es ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen können.

- Jeder der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

- Altlastenverdachtsflächen sind derzeit nicht bekannt.

Nördlich des Plangebietes befand sich ein Agrochemisches Zentrum der Landwirtschaft. Diese Gebäude und Flächen wurde jahrelang gewerblich genutzt. Sollten Abfälle aus Produktion, Umschlag und Lagerung oder in anderer Weise der Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen auftreten, schließt das die Entsorgung/ Sanierung durch den Bauherrn und auch die Informationspflicht an das Umweltamt des Landkreises ein.

Für den Fall, dass bei späteren Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes angetroffen werden, wie:

abartiger Geruch,

anormale Färbung,

Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten,

Ausgasungen,

Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)

können die Arbeiten erst nach erfolgter Bewertung des vorgefundenen Materials fortgeführt werden.

- Belasteter Bodenaushub, Betonbruch oder sonstige Bauabfälle mit schädlichen Verunreinigungen gelten als gefährliche Abfälle im Sinne von § 3 Abs. 5 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG), an deren Entsorgung und Überwachung gemäß § 48 ff KrWG i.V.m. der Nachweisverordnung (NachwV) besondere Anforderungen gestellt werden.

- Die Bestimmungen der geltenden Abfallsatzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte sind einzuhalten. Die Vorhaben sind so zu planen, dass eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung für die Anwohner möglich ist.

4.4 Begründung der Festsetzungen

- Die Art und das Maß der baulichen Nutzung lassen sich aus der Umgebung ableiten und bedürfen daher keiner Festsetzung.

Die einzubeziehenden Grundstücke werden durch die umgebende bzw. angrenzende Bebauung hinreichend geprägt, so dass die Zulässigkeitsmerkmale nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB Anwendung finden können.

Die Ergänzungsflächen wurden zur besseren Unterscheidung mit E1 und E2 gekennzeichnet.

Die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils orientiert sich an den rückwärtigen Baugrenzen der Straßenbebauung sowie an den vorhandenen natürlichen Grenzen. Wo natürliche Grenzen fehlen, wurde der Geltungsbereich eingemäßt.

- Im Ortsbild dominieren Hauptgebäude im Straßenbereich. Daher wird im Bereich der Ergänzungsflächen die überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude durch Baugrenzen festgesetzt. Stellplätze und Garagen / Carports (gem. § 12 BauNVO) und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) sind auch außerhalb dieser Baugrenzen möglich.

Mit dieser Festsetzung kann eine städtebaulich geordnete Entwicklung auch in den Randbereichen des Ortes gewährleistet werden.

Bei der Grundstücksbebauung sind die Anforderungen und die Handlungsempfehlungen der Landesbauordnung zu beachten.

- Auf Grund der Nähe zu den Bahnanlagen und den nördlich der Bahn vorhandenen Gewerbebetriebe wird vorsorglich zum Schutz vor Außenlärm festgesetzt, dass Schlaf- und / oder Aufenthaltsräume auf der der Bahn abgewandten Seite anzuordnen oder passive Schallschutzmaßnahmen durch Fenster der Schallschutzklasse 2 entsprechend DIN-Richtlinie 2719 in Verbindung mit DIN 4109 vorzusehen sind.

Naturräumlicher Ausgleich

Vorhaben, die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich ziehen, sind nicht geplant. Ein Umweltbericht gemäß § 2 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

Durch die Planung können keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (z. B. FFH-Gebiete) und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes begründet werden.

Die bauliche Entwicklung soll unter Beachtung des gesetzlich geregelten Gehölzschutzes erfolgen.

Maßnahmen, die zur Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigungen von Biotopen führen können, sind gem. § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V unzulässig.

Für die gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu bebauenden oder bebauten bisherigen Außenbereichsflächen soll ein ökologischer Ausgleich erfolgen.

Unter Pkt. 5 der Begründung (Umweltbelange) wurden die absehbaren Eingriffe auf den Ergänzungsflächen bewertet. Hierbei wurden die Biotope der Ergänzungsflächen und deren Lage zu Schutzgebieten und geschützten Elementen erfasst und die durch die Folgen der Planung entstehenden Konflikte mit dem Naturhaushalt analysiert.

Eine Bilanzierung des zu erwartenden Eingriffs wurde vorgenommen. Der sich daraus ergebende Kompensationsbedarf wurde ermittelt und als Maßnahme in den Festsetzungen verankert.

Im Rahmen der Satzung ist ebenfalls zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Satzung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt werden.

Nicht absehbare Konflikte mit dem Naturhaushalt, wie die Beseitigung geschützter Bäume oder die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch Fällungen sollen nach Vorlage der konkreten Planung auf der Ebene des Bauantrages behandelt werden. Dies ist sinnvoll, da der Zeitpunkt der Realisierung der Bauvorhaben derzeit nicht bekannt ist.

4.5 Weitere Hinweise / nachrichtliche Übernahme

Kultur und Denkmalpflege

Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und

Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen (§ 2 (1) DSchG). Gemäß § 1 (3) sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Gemäß § 6 Abs. 1 DSchG M-V sind Denkmale zu erhalten und pfleglich zu behandeln. Alle Veränderungen am Baudenkmal und in seiner Umgebung, die das Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigen, sind gem. § 7 DSchG M-V genehmigungspflichtig.

Das auf der Planzeichnung gekennzeichnete Bodendenkmal wurde dem Übersichtsplan entnommen.

Bodendenkmale sind nach § 2 Abs. 1 DSchG M-V Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Sie zeugen u.a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V).

Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Wenn bei Vorhaben der o.g. Art ein Denkmal verändert wird, bedarf es gemäß § 7 DSchG M-V einer Genehmigung durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständige Behörde, die diese wiederum nur nach Anhörung gemäß § 7(1) DSchG M-V bzw. im Einvernehmen gemäß § 7 (6) DSchG M-V mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen darf. Das Landesamt kann der Genehmigung nur dann zustimmen, wenn eine archäologische Untersuchung der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch Fachkräfte gewährleistet ist. Alle durch die Untersuchung entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

Wenn während 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 des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Da Munitionsfunde in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen sind und gemäß § 52 LBauO der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich ist empfiehlt das Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz, vor Baubeginn beim zuständigen Munitionsbergungsdienst eine Kampfmittelbelastungsauskunft einzuholen.

Waldabstand

Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand, ist bei der Errichtung baulicher Anlagen der im § 20 LWaldG M-V festgelegte Waldabstand von 30 m zum Wald (Trauf) einzuhalten. Dies trifft ebenfalls für vorhandene Erstaufforstungsflächen zu.

DB Netze AG

Die Nutzung der ausgewiesenen Flächen bzw. die Umsetzung von Vorhaben sowie das Betreiben von Gebäuden und Anlagen dürfen zu keiner Zeit:

- den Eisenbahnbetrieb beeinflussen oder die sichere Durchführung des Eisenbahnbetriebes gefährden,
- die Bahnanlagen beeinflussen, stören oder beschädigen und
- die Instandsetzung und den Ausbau der Eisenbahninfrastrukturanlagen behindern.

Das im Bereich der Dorfstraße und z.T. auch auf den südlich angrenzenden Grundstücken vorhandene erdverlegte Streckenfernmeldekabel der DB Netz AG, ist zur Aufrechterhaltung des Eisenbahnbetriebes notwendig und darf durch geplante Maßnahmen in Lage und Funktion nicht beeinträchtigt werden. Kabel bzw. Anlagen dürfen nicht fest überbaut werden. Der Zugang ist ständig zu gewährleisten. Die Tk-Anlagen sind bei der Planung und Bauausführung zu berücksichtigen. Veränderungen an Telekommunikationsanlagen der DB Netz AG sind ohne Mitwirkung der DB Kommunikationstechnik GmbH nicht statthaft.

Bei Erdarbeiten ist die DB Kommunikationstechnik GmbH

Kundenmanagement

Caroline-Michaelis-Str. 5-11

10115 Berlin

(Mail: kundenmanagement.ost@deutschebahn.com)

rechtzeitig (6 Monate vor Baubeginn) zu benachrichtigen.

Im Rahmen der Bauausführung ist vor Baubeginn eine örtliche Einweisung der bauausführenden Firma durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH erforderlich. Mindestens 7-10 Arbeitstage vor Baubeginn ist die Kommunikationstechnik GmbH schriftlich zu informieren, um die örtliche Einweisung vorzubereiten (Mail an: netzadministration-no@deutschebahn.com).

5. Umweltbelange

Mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Oertzenhof veranlasst die Stadt Woldegk die im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiche der Ortschaft Rehberg entsprechend § 34 Abs.1 BauGB als Innenbereich klarzustellen und Flächen im Siedlungsrandbereich hinzu zu ziehen, um diesen zu ergänzen.

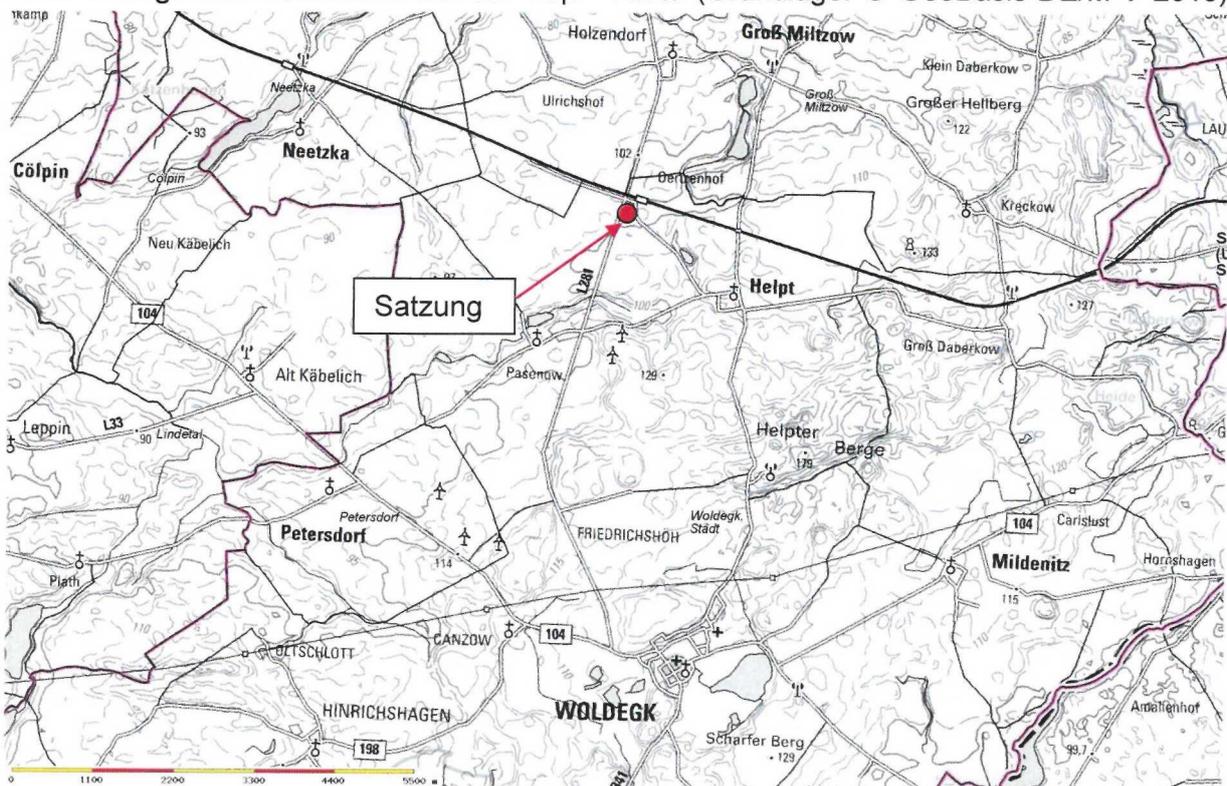
Es sollen weitere Wohnstandorte zur Deckung des bestehenden Bedarfes auf bereits erschlossenen Grundstücken entstehen.

Absehbare Eingriffe infolge der Umsetzung der Planung entsprechend § 12 Abs.1 des Naturschutzausführungsgesetzes M-V im Zusammenhang mit § 14 Absatz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes werden nur auf den Ergänzungsflächen ermöglicht. Es handelt sich hierbei um die „Errichtung baulicher Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundstücken und die wesentliche Änderung baulicher Anlagen im Außenbereich.....“ nach Nr. 12 des oben genannten Paragraphen. Diese absehbaren Eingriffe sind schon im Zuge der Aufstellung der Satzung auszuwerten.

Hierfür sind die Biotope der Ergänzungsflächen und deren Lage zu Schutzgebieten und geschützten Elementen zu erfassen, die durch die Folgen der Planung entstehenden Konflikte mit dem Naturhaushalt zu analysieren und Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen festzusetzen.

Nicht absehbare Konflikte mit dem Naturhaushalt infolge der Satzung wie die Beseitigung geschützter Bäume oder die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch Fällungen werden auf der Ebene des Bauantrages behandelt. Dies ist sinnvoll, da die Realisierung von Bauvorhaben erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen wird und sich bis dahin artenschutzrechtliche Aspekte geändert haben können.

Abb. 1: Lage des Vorhabens auf der Top - Karte (Grundlage: © GeoBasis-DE/M-V 2015)



Die Notwendigkeit von Fällungen ist erst nach Vorlage einer konkreten Planung ersichtlich. Zudem sind die Ergänzungsflächen derzeit unbetretbar.

Oertzenhof liegt im Südosten des Landes MV, im Osten des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, im Norden des Stadtgebietes von Woldegk und an der Kreuzung der Bahnstrecke Neubrandenburg – Pasewalk mit der L281 Woldegk- Friedland. Oertzenhof ist von reich mit Kleingewässern, Gehölzen und Niederungen strukturierten Ackerflächen umgeben.

Die Ergänzungs- und Klarstellungssatzung beinhaltet 2 Ergänzungsflächen, die sich östlich der Kreisstraße nach Helpt und südlich der Dorfstraße befinden und die entsprechend ihrer Lage im Siedlungsrandbereich anthropogen geprägt sind.

Die Ergänzungsflächen enthalten Nutzgärten (PGN), die mit einer Vielzahl von Gehölzen bestanden sind, darunter auch zwei nach §18 NatSchAG MV geschützten Bäumen. Es bestehen Lärm- und Schadstoffimmissionsbelastungen seitens der Landes- und Kreisstraße sowie der Bahngleise.

In den Plangebietes stehen Lehme/Tieflehme grundwasserbestimmt und/oder staunass, > 40% hydromorph an. Das Grundwasser befindet sich bei mehr als 10 m unter Flur. Die Flächen beinhalten keine Oberflächengewässer. Etwa 5 m südlich befindet sich ein Kleingewässer.

Infolge der geplanten Wohnbebauung werden Gehölze beseitigt und Bodenflächen versiegelt. Diese Eingriffe sind durch Pflanzungen auf dem Grundstück zu kompensieren. Geschützte Biotope in der Umgebung sind vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Die Änderungsflächen befinden sich außerhalb jeglicher Schutzgebiete. Die Entfernung der Änderungsflächen zu den Natura – Gebieten in der Umgebung ist ausreichend groß, so dass die Wirkungen der geplanten Wohnbebauung die Erhaltungsziele der Natura – Gebiete nicht gefährden werden.

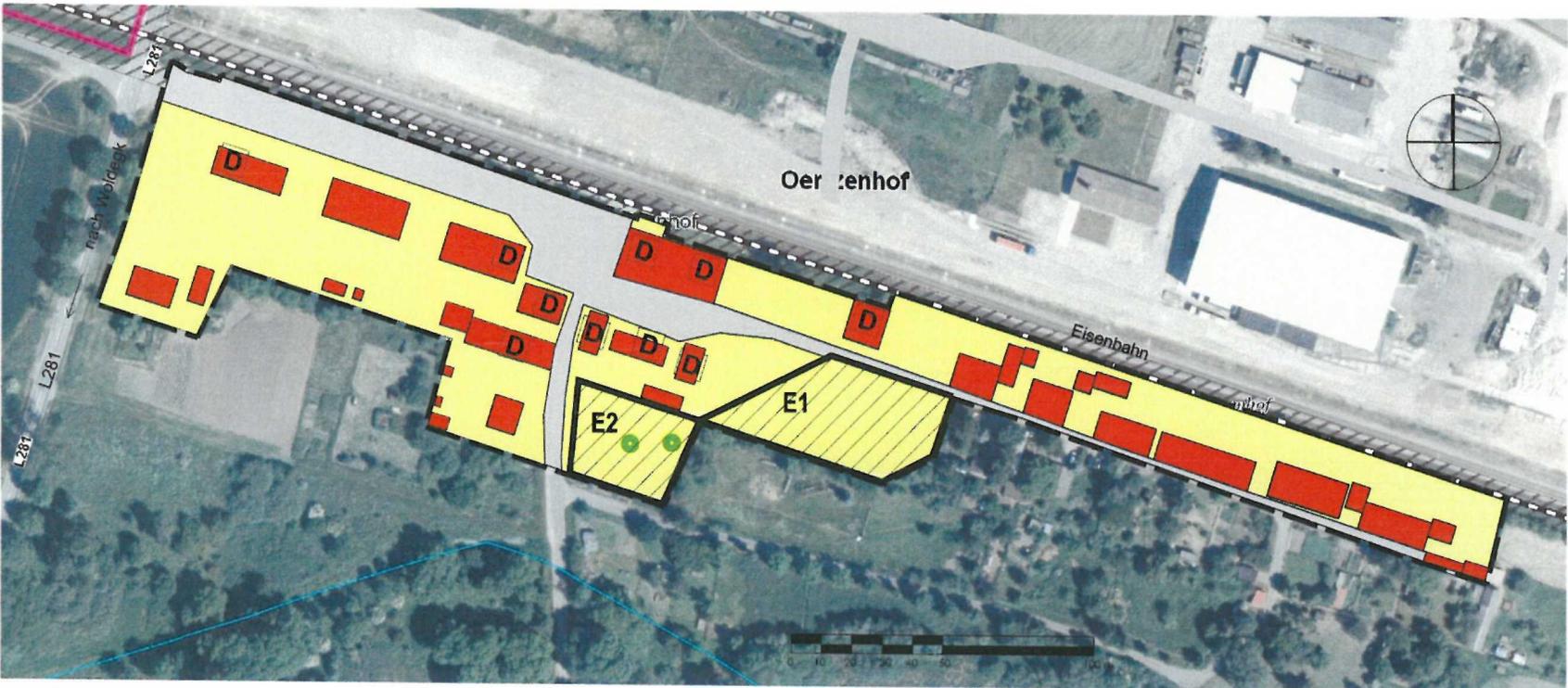
Das Relief des Plangebietes entstand vor 12.000 bis 15.000 Jahren in der Pommerschen Phase der Weichseleiszeit als Sand der Hochflächen der der Pommerschen Hauptendmoräne nördlich vorgelagerten Grundmoräne. LINFOS lighth (hier unter „Landesweiter Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale - Landschaftsbildpotenzial“) weist dem, den Untersuchungsraum betreffenden Landschaftsbildraum "Niederung um Groß Miltzow V 7 - 23" eine sehr hohe Bewertung zu. Die Vorhabenfläche befindet sich in keinem Kernbereich landschaftlicher Freiräume.

Die Plangebiete sind Siedlungsrandbereiche von Oertzenhof. Alle Flächen weisen strukturbildende Gehölze auf. Von den relativ tief gelegenen Flächen ergeben sich keine Sichtachsen in die Umgebung. Die Wahrnehmbarkeit seitens der Landschaft ist aufgrund dichten Gehölzbewuchses eingeschränkt.

In der Umgebung der Plangebiete sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand eine Reihe von Kultur- und Sachgüter vorhanden. E1 beinhaltet einen kleinen Teil eines Bodendenkmales. Diesbezüglich sind die Auflagen der Bodendenkmalpflege zu beachten.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erfolgt nicht, wenn die geplanten Gebäude an die Umgebungsbebauung angepasst werden und Gehölze erhalten bleiben bzw. Gehölzpflanzungen erfolgen.

Abb. 2: Biotypen der Plangebiete (Grundlage: © GeoBasis-DEM-V 2016)



LEGENDE:

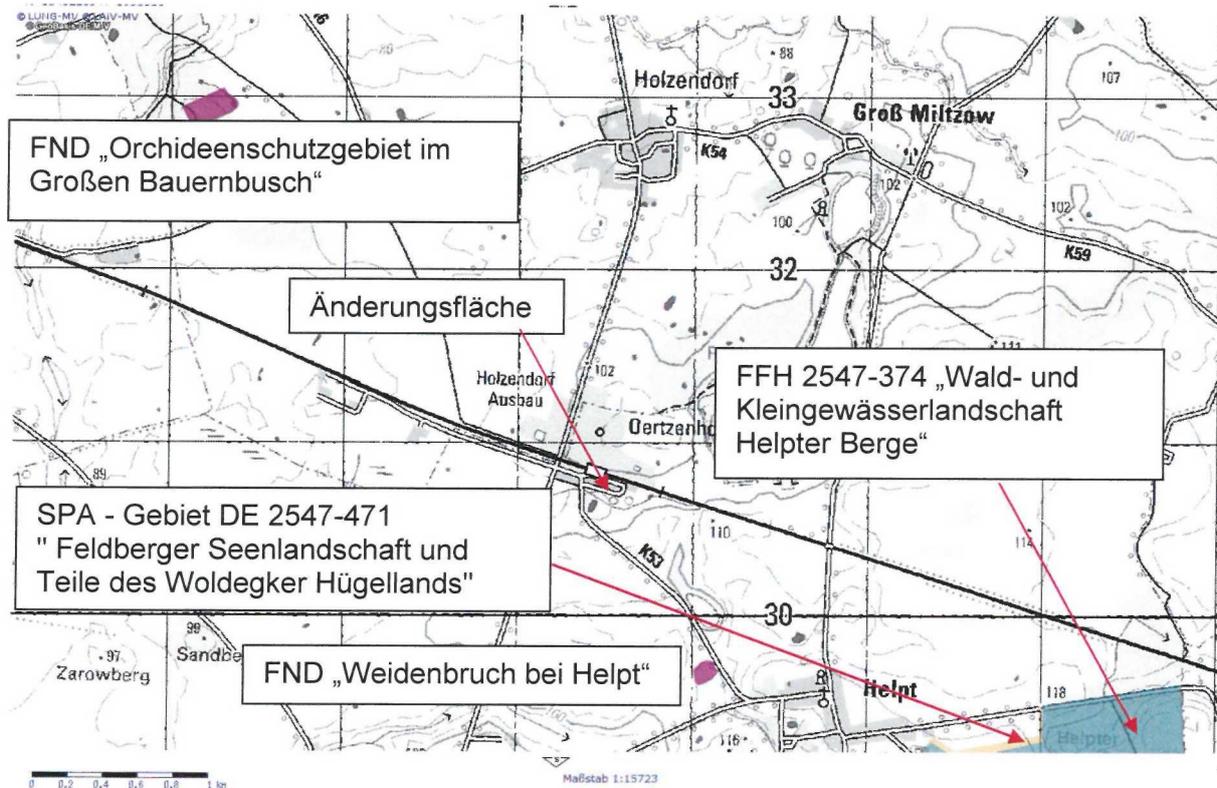
- Grenze der Klarstellung
- Grenzen der Ergänzungen

- Bestand:
- Geschützte Bäume

- ODF - Ländlich geprägtes Dorfgebiet
- OVL - Straße
- PGN - Nutzgarten

Die Plangebiete liegen im Einfluss kontinentalen Klimas, welches durch höhere Temperaturunterschiede zwischen den Jahres- und Tageszeiten und durch Niederschlagsarmut gekennzeichnet ist. Die kleinklimatischen Bedingungen in den Plangebieten sind durch Gehölzbestand und die Siedlungsrandlage geprägt. Vorhandene Gehölze üben eine wirksame Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindingfunktion aus. Die Luftreinheit ist aufgrund der Siedlungslage vermutlich geringfügig eingeschränkt. Die Planung hat keinen Einfluss auf die Klimafunktion.

Abb. 3: Lage des Plangebietes zu Schutzgebieten (Quelle © LAIV – MV)



Es ist zu prüfen, ob die Inhalte der Satzung sich auf ggf. vorhandene besonders geschützte Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG derart auswirken, dass Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG eintreten.

Gegenstand der folgenden Artenschutzrechtlichen Auseinandersetzung sind die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH - Richtlinie streng geschützten Pflanzen und Tierarten sowie die europäischen Vogelarten. Die in Mecklenburg - Vorpommern lebenden Nichtvogelarten wurden in der "Liste der in Mecklenburg - Vorpommern streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (ohne Vögel)" des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg - Vorpommern vom Oktober 2012 erfasst.

Im entsprechenden Messtischblattquadranten wurden zwischen 2008 und 2013 sieben besetzte Brutplätze vom Kranich verzeichnet. Es wurden zwei besetzte Weißstorchhorste, ein Fundplatz der Erdkröte (südlich), ein Fundplatz der Wechselkröte (nördlich) und Fischotteraktivitäten registriert. Der Untersuchungsraum befindet sich in keinem Rastgebiet und in keiner Zone des Vogelzuges über dem Land M-V.

Auf den Ergänzungsflächen sind keine Gebäude vorhanden aber eine Vielzahl unterschiedlicher Bäume. Die eingezäunten bewirtschafteten Gärten sind mit vielen zum Teil sehr alten Obstbäumen aber auch mit ausgewachsenen heimischen Laubbäumen

bestanden. Ob die Bäume potenzielle Lebensräume für Fledermausarten, höhlenbewohnende Vogelarten und den Eremiten aufweisen, konnte aufgrund der Unzugänglichkeit des Geländes nicht festgestellt werden.

Das Geäst der Gehölze der Plangebiete sind potenzielle Bruthabitate. Bodenbrüter werden aufgrund der geringen Ausdehnung, der intensiven Nutzung der Flächen und der Siedlungsnähe nicht erwartet.

Eine Funktion der Grünlandflächen als Nahrungshabitat für den Weißstorch wird aufgrund der Siedlungsnähe, der Insellage, der intensiven Nutzung und der Einfriedung der Flächen nicht angenommen.

Die Plangebiete sind für die Zauneidechse aufgrund des bindigen, nicht grabbaren Bodensubstrates kein Habitat.

Das Fehlen von Futterpflanzen (z.B. Nachtkerze, Weidenröschen) für den streng geschützten Nachtkerzenschwärmer lässt eine Entwicklung der Art nicht zu.

Östlich der Plangebiete befindet sich in 300 m Entfernung ein potenzielles Laichhabitat für Amphibien. Das Vorkommen überwinternder Amphibien innerhalb der Plangebiete kann nicht ausgeschlossen werden. Es sind Vermeidungsmaßnahmen in Form von Schutzzäunen umzusetzen.

Abb. 4: Lage der Änderungsflächen zu potenziellen Laichhabitaten (Quelle © LAIV – MV)



In Auswertung der oben stehenden Relevanzprüfung müssen in der Bauantragsphase bezüglich avifaunistischer Arten Bauzeitenregelungen, bezüglich Amphibien die Notwendigkeit von Schutzeinrichtungen und bezüglich höhlenbewohnender Arten die von Untersuchungen beachtet werden, um Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern.

Um Verbotstatbestände bezüglich des Schutzes streng geschützter faunistischer Arten und Vogelarten zu vermeiden, geschützte Bäume zu bewahren oder zu ersetzen und um Eingriffe durch eventuelle Mehrversiegelungen zu kompensieren sind bei der Bebauung der Ergänzungsflächen unten stehende Maßnahmen umzusetzen:

Vermeidungsmaßnahmen

VM1 Zum Schutz der Vögel sind Gehölzbeseitigungen zwischen dem 01. Oktober und dem 01. März durchzuführen.

VM2 Während der Bauphase besteht die Gefahr der Tötung und Verletzung überwinternder Amphibien. Um die Frequentierung der Plangebiete während der Bauphase durch die Tiere zu unterbinden, ist im September vor Beginn der Bauarbeiten ein Schutzzaun um das zu bebauende Grundstück zu stellen. In Zaunflucht sind Eimer einzugraben, um die Tiere aufzufangen und in deren Lebensräumen absetzen zu können. Die innerhalb des umzäunten Geländes verbliebenen Individuen von Amphibien sind durch Handfänge abzusammeln und außerhalb des Plangebietes in deren Lebensräumen abzusetzen. Die Maßnahme ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen.

VM3 Bei beabsichtigter Fällung von alten Obstbäumen und sonstigen Gehölzen mit einem Stammdurchmesser > 30 cm sind diese im Jahr vor der Fällung auf Vorkommen von Fledermäusen; Eremiten und Vögel mittels Artenaufnahme zu untersuchen. Werden bei den Untersuchungen Vorkommen von Fledermäusen, Eremiten oder Vögel festgestellt, ist eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 Abs. 1 erforderlich und sind Vermeidungs- oder Ersatzmaßnahmen nach Anweisung des Gutachters durchzuführen. Die Maßnahmen sind vor Baubeginn durch einen Sachverständigen durchzuführen. Über die Untersuchung und die Kontrollen der Maßnahmenumsetzung ist jeweils eine Dokumentation zu erstellen und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Kompensationsmaßnahmen

K1 Eventuell zu fällende geschützte Bäume sind entsprechend Baumschutzkompensationserlass durch die Pflanzung und den dauerhaften Erhalt von Stieleichen in der Qualität Hochstamm; 3 x verpflanzt; Stammumfang 16 bis 18 cm zu ersetzen.

K2 Auf den Grundstücken sind pro 100 m² versiegelter Fläche auf dem jeweiligen Grundstück, auf dem der Eingriff erfolgt, ein Hochstamm heimischer Arten (z.B. Eiche, Walnuss, Weide) oder 2 Obsthochstämme (z.B. Äpfel wie Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel, Birnen wie Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc, Gute Luise, Tangern, Quitten wie Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) 2 mal verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 12 bis 14 cm, sowie 21 m² Strauchflächen heimischer Arten (Schwarze Johannisbeere, Hartriegel, Hasel) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die auf den Grundstücken vorhandenen einheimischen Bäume und Sträucher können dabei angerechnet werden.

Bilanzierung**A Ausgangsdaten****A 1 Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabensbestandteile**

Die insgesamt 3.016 m² großen Ergänzungsflächen sind in Abbildung 2 dargestellt und befinden sich auf Nutzgärten. Die Flächen werden entsprechen der Umgebungsbebauung zu voraussichtlich 40% versiegelt.

A 2 Abgrenzung von Wirkzonen

Es gilt nur Wirkzone I, die versiegelten Bauflächen auf welchen es zur Totalversiegelung von Nutzgarten kommt. Für die unversiegelten Bauflächen wird davon ausgegangen, dass sich der gleiche Biotop wie derzeit mit der gleichen ökologischen Wertigkeit einstellt.

Die Wirkzone II, welche mittelbaren Einwirkungen durch Lärm u.s.w. unterworfen ist und die Wirkzone III, in welchem die Wirkfaktoren und Projektwirkungen insbesondere baubedingter Art gering und zeitlich begrenzt wirksam werden, werden aufgrund der geringen Wirkungen der Vorhaben vernachlässigt.

Vorkommen spezieller störungsempfindlicher Arten

Von einem Vorkommen störungsempfindlicher Arten von z.B. Fledermäusen oder der Avifauna laut Anlage 13 HzE wird nicht ausgegangen, da nach bisheriger Einschätzung der Ergänzungsflächen keine Lebensräume für solche Arten vorhanden sind. Werden im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Untersuchung während der Bauantragsphase andere Ergebnisse erzielt, sind Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen umzusetzen.

A 3 Freiraum-Beeinträchtigungsgrad

Die Eingriffsfläche liegt in einer Entfernung von ca. 50 m zur nächsten Störquelle, damit ergibt sich ein Beeinträchtigungsgrad von 1. Hieraus folgert ein Korrekturfaktor von 0,75.

B Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Die zur Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfes erforderlichen Faktoren sind den Hinweisen zur Eingriffsregelung entnommen:

Wertstufe: Anlage 9

Kompensationswertzahl : im unteren Bereich

B 1 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

Folgende Biotoptypen werden nicht bilanziert weil diese bestehen bleiben oder ökologisch gleichwertig nach Bauende entstehen.

Code	Flächen in m ²	Planung
PGN - Nutzgärten	1.809,60	unversiegelte Bauflächen

B 1.1. Totalverlust mit Flächenversiegelung

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Biotopbeseitigung mit Totalverlust an. Hierbei wird das Kompensationserfordernis aus Wertstufe und Kompensationswertzahl mit dem Wirkfaktor 1 für 100% Beeinträchtigung multipliziert und zu dem Produkt der Versiegelungsfaktor addiert. Mit dem Ergebnis wird ein Freiraum- Beeinträchtigungskorrekturfaktor von 0,75 auf Grund Siedlungsnähe multipliziert.

Bestand	Umwandlung zu	Flächen in m ²	Wertstufe	Kompensationserfordernis	Wirkungsfaktor	Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Versiegelungsfaktor	$((Kf \times Wf) + VF) \times Fr$	Kompensationsflächenbedarf (m ²)
PGN	versiegelte Bauflächen	1.206,40	0,00	1,00	1,00	0,75	0,50	1,125	1.356,75

B 1.2. Funktionsverlust

Ein Kompensationserfordernis für Funktionsverlust besteht nicht.

B 1.3. Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkungen)

Die Vorhaben wirken nicht über die Ergänzungsflächen hinaus. Ein Kompensationserfordernis für mittelbare Eingriffswirkungen besteht nicht.

B 2 Additive Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

Das Plangebiet befindet sich in keinem Landschaftsschutzgebiet. Es erfolgt keine additive Berücksichtigung.

B 3 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

B 3.1 Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen bzw. störungsempfindliche Arten

Für die nach Anlage 13 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999) aufgeführten Tierarten mit besonderen Lebensraumansprüchen, wird kein Zuschlag auf das Kompensationsflächenerfordernis erhoben, da diese Arten nicht auf den Ergänzungsflächen vorkommen.

B 3.2 Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen

Es werden keine Lebensräume gefährdeter Tierpopulationen beseitigt.

Die faunistische Sonderfunktion „Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen“ wird mit keinem Zuschlag auf das Kompensationsflächenerfordernis berücksichtigt.

B 4 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

B 4.1 Boden

Der Boden im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 4.2 Wasser

Das Wasser im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 4.3 Klima

Das Klima im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 5 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung. Es besteht kein additives Kompensationserfordernis.

B 6 Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfes

B 1.1	1.357 m ²
B 1.2	0 m ²
B 1.3	0 m ²
B 2	0 m ²
B 3.1	0 m ²
B 3.2	0 m ²
B 4.1	0 m ²
B 4.2	0 m ²
B 4.3	0 m ²
B 5	0 m ²

Gesamtfläche: 1.357 m²

C Geplante Maßnahmen für die Kompensation**C 1 Kompensationsmaßnahme**

Kompensationsmaßnahme	Flächen (m ²)	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkfaktor	Wst x Kf x Wf	Kompensationsflächen- umfang (m ²)
Pflanzungen auf den Grundstücken 1.206 m ² /100m ² x 21 m ² + 12 x 25 m ² =	553	2	2,5	1	2,5	1.382,50

C 2 Bilanzierung

Kompensationsflächenbedarf (Eingriffsfläche): 1.357 m²

Flächenäquivalent für die Kompensation (Ausgleichsfläche): 1.382 m²

Die Gegenüberstellung des Kompensationsflächenbedarfes mit dem Flächenäquivalent für die Kompensation zeigt, dass der Eingriff im Verhältnis von 1 : 1,02 ausgeglichen ist.

D Bemerkungen/Erläuterungen

keine