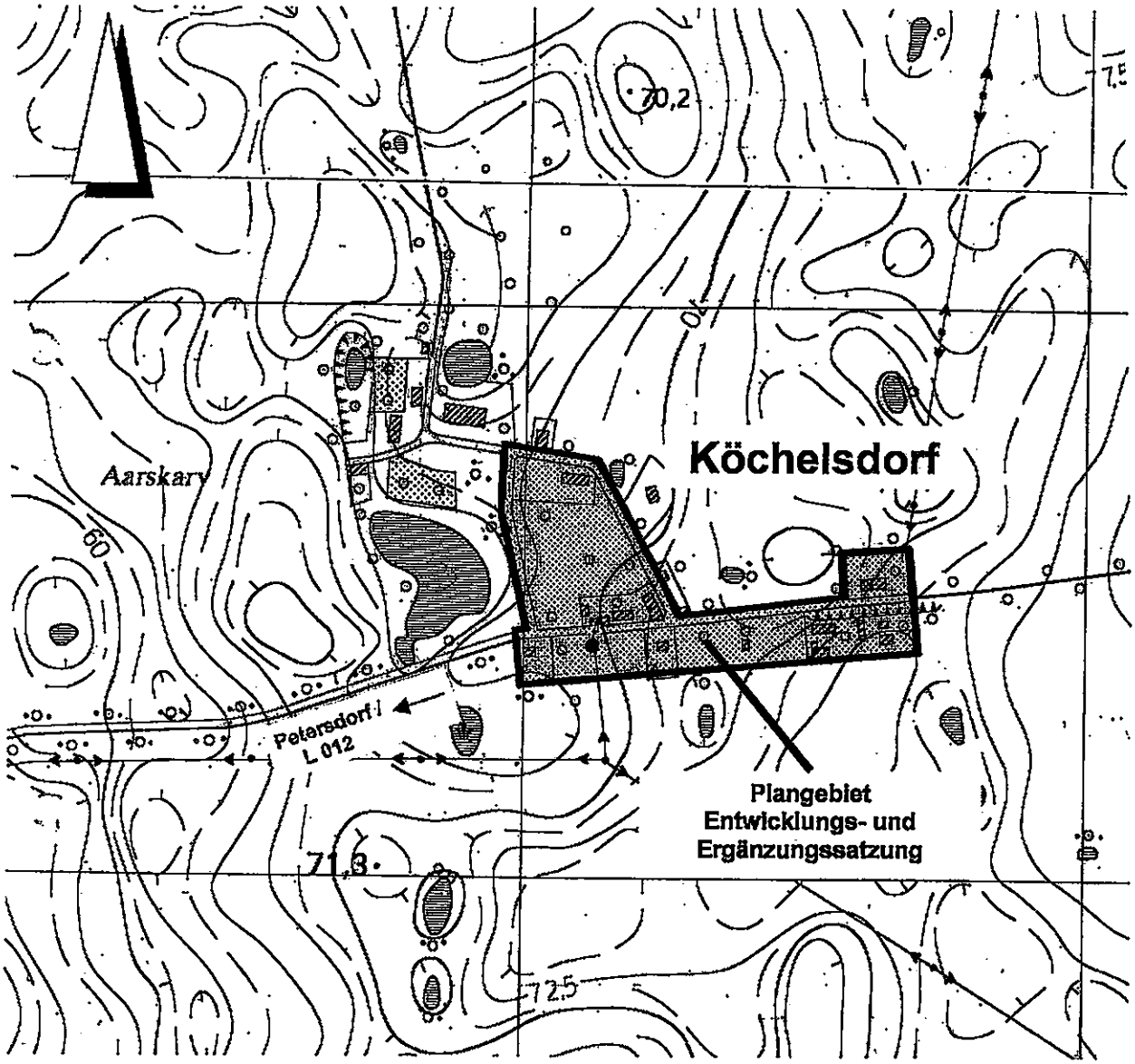
Begründung

zur Entwicklungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Bobitz für den Ortsteil „ Köchelsdorf “



Übersichtsplan

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Zielstellung und Grundsätze der Planung
2.	Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren
3.	Geltungsbereich
4.	Festsetzungen
4.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung
4.2.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
5.	Erschließung
5.1.	Wasserversorgung
5.2.	Abwasserentsorgung
5.3.	Regenwasserableitung
5.4.	Energie
5.5.	Fernmeldetechnische Versorgung
5.6.	Anschluss an die Verkehrsflächen
6.	Altlasten / Abfallentsorgung
7.	Bodendenkmale
8.	Immissionsschutz
Anlage:	Fachbericht Naturschutz

1. *Zielstellung und Grundsätze der Planung*

Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 06.11.2006 wurde für die Ortslage Köchelsdorf eine Entwicklungssatzung aufgestellt. Mit der Satzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur baulichen Entwicklung und Festigung des Ortsteiles geschaffen werden. Der Entwicklungsrahmen wurde zwischenzeitlich mit dem Entwurf des Flächennutzungsplanes neu festgelegt. Auf Anregung der zuständigen Genehmigungsbehörde, dem Landkreis NWM, wurde der Satzungstyp umgestellt und als **Entwicklungs- und Ergänzungssatzung** fortgeführt.

Der Geltungsbereich der Satzung ist auf den zentralen, erschlossenen Bereich der Ortslage entlang der Dorfstraßen beschränkt. Die einbezogenen noch unbebauten Grundstücke schließen die vorhandenen Baulücken und ergänzen die bauliche Entwicklung im Rahmen der ursprünglichen Siedlungsstruktur. So waren die Flurstücke 93 und 94 ursprünglich mit Wirtschafts- und Wohngebäuden der ehemaligen Gutsanlage Köchelsdorf bebaut und noch heute sind Reste der ehemaligen Bebauung auf den Grundstücken (Fundamente, Keller, befestigte Flächen) vorhanden. Der Eigentümer des Flurstückes 93 plant die Wiederaufnahme einer baulichen Nutzung des Grundstückes, welches durch die ausgebaute vorhandene Straße in Richtung Beidendorf erschlossen ist.
Die zusammenhängenden Grünbereiche in diesem Gebiet werden nicht für eine bauliche Nutzung überplant. Der für die bauliche Nutzung einbezogene Teilbereich des Flurstückes 96 wurde ebenfalls baulich genutzt, was die vorhandene Gebäuderuine belegt.

Zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen und deren besondere Anforderungen werden mit der Satzung gleichzeitig örtliche Bauvorschriften erlassen.
Mit den festgesetzten örtlichen Bauvorschriften werden grobe Rahmenbedingungen vorgegeben, die gewährleisten, dass sich die baulichen Anlagen harmonisch in die örtlichen Verhältnisse einpassen, der einzelnen Bauherr aber dennoch genügend Spielraum hat, um seine individuellen Gestaltungsabsichten realisieren zu können.

Im Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bobitz ist der Geltungsbereich der Satzung, der für eine Bebauung zur Verfügung steht, als Wohnbaufläche ausgewiesen.

2. *Grundlagen der Planung/Aufstellungsverfahren*

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung der Entwicklungssatzung:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414

- die Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, ber. S. 612), zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung der LBauO M-V vom 16.12.2003 (GVOBl. M-V Nr. 17 S. 690)

Kartengrundlage ist die Flurkarte des Katasteramtes.

3. *Geltungsbereich*

Plangebiet:	Gemeinde	Bobitz
	Gemarkung	Köchelsdorf, Flur 1

Plangeltungsbereich: Ortslage Köchelsdorf, entlang der Dorfstraßen

4. Festsetzungen

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung richtet sich grundsätzlich nach § 34 Absatz 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB).
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 Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt.
Die Errichtung von Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zugelassen werden, sind auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Erschließung

5.1. Wasserversorgung

Köchelsdorf wird über ein bestehendes Transportleitungssystem des Zweckverbandes Wismar mit Trinkwasser versorgt.
In der Dorfstraße verläuft eine Wasserversorgungsleitung (PE d 63), an die Anschlussmöglichkeit für die geplante Bebauung besteht.
Der Anschluss an das vorhandene System ist mit dem Zweckverband abzustimmen.
Neuverlegungen erfolgen grundsätzlich im öffentlichen Bereich.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist über Entnahme aus den umliegenden Gewässern, die an die Ortslage Köchelsdorf angrenzen, gegeben.
Die erforderliche Löschwassermenge sowie die Feuerwehrzufahrt sind zu gewährleisten.

5.2. Abwasserentsorgung

In Köchelsdorf betreibt der Zweckverband keine öffentlichen Schmutzwasseranlagen.
Somit ist auch für geplante Neubebauungen auf eine dezentrale Schmutzwasserbeseitigung über private Kleinkläranlagen zu orientieren.

5.3. Regenwasserableitung

Eine zentrale Regenwasserleitung ist nicht vorhanden oder geplant.

Aufgrund der Bestandsnutzung kann von der Möglichkeit einer örtlichen Versickerung bzw. Ableitung ausgegangen werden.

5.4. Energie

Notwendige Maßnahmen zur Energieversorgung sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen und in Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen zu koordinieren.

5.5 ***Fernmeldetechnische Versorgung***

Zur fernmeldetechnischen Versorgung ist eine Erstverlegung erforderlich, die frühzeitig mit der Telekom abzustimmen ist.

5.6. ***Anschluss an die Verkehrsflächen***

Die Ortslage ist über eine Gemeindestraße, die an die Landesstraße 012 anbindet, zu erreichen. Die verkehrliche Erschließung der vorhandenen und geplanten Bebauung ist durch den Anschluss an das örtliche Straßennetz/ Dorfstraße gewährleistet.

6. ***Altlasten/ Abfallentsorgung***

Altlasten sind dem Planungsträger nicht bekannt. Anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen. (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.)
Wohngrundstücke sind an die andienungspflichtige Abfallentsorgung des Landkreises anzuschließen. Von Grundstücken, die nicht unmittelbar an einer für Sammelfahrzeuge befahrbaren Straße liegen, müssen Abfallbehälter und sonstiger zur Abholung bereitzustellender Abfall vom Anschlusspflichtigen bis zur nächsten befahrbaren Straße gebracht werden.

7. ***Bodendenkmale***

Vorhandene Bodendenkmale sind dem Planungsträger nicht bekannt. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

8. ***Immissionsschutz***

Da sich das Satzungsgebiet im Einflussbereich der Bundesautobahn A 20 befindet, kann eine Überschreitung der für Wohnnutzungen im Innenbereich geltenden Orientierungswerte für den Schallschutz nachts nicht ausgeschlossen werden. Dabei sind ohne Schallschutzmaßnahmen Überschreitungen von fast 8 dB möglich.
Zur Konfliktbewältigung wurden entsprechende Schallschutzmaßnahmen mit der Satzung festgesetzt. So wurde bestimmt, dass das Bauschalldämmmaß der Außenbauteile ein Maß von mindestens 30 dB aufweisen muss und ruhebedürftige Wohn-, Aufenthalts- und Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen (Prinzip der lärmabgewandten Raumorientierung) sind.

gebilligt durch Beschluss der GV am: 26.09.2011
ausgefertigt am : 24.10.11

GEMEINDE BOBITZ · LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG

Der Bürgermeister

GEMEINDE BOBITZ

Satzung zur Festlegung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sowie zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB für den Ortsteil Köchelsdorf

Fachbeitrag Naturschutz

STADT LAND FLUSS
Dorfstraße 06
18211 Rabenhorst
Fon: 038203/733990
Fax: 038203/733993
Email:info@slf-plan.de
www.slf-plan.de

Planverfasser

Dipl.-Ing. Oliver Hellweg
Dipl.-Ing. Anne Höpfner

Bearbeitung

Entwurf

Projektstand

17.06.2011

Datum

Inhalt

1. Anlass und Vorgehensweise 2
2. Standortmerkmale 3
2.1. Oberflächen- und Grundwasser 3
2.2. Boden 3
2.3. Klima und Luft 3
2.4. Landschafts- und Ortsbild 3
2.5. Schutzgebiete, Lebensräume und Flora 4
2.6. Fauna (Artenschutz) 8
2.7. Kulturgüter 9
2.8. Sonstige Sachgüter 9
3. Eingriffsermittlung 9
4. Kompensation 11
5. Eingriffsbilanz 12
6. Hinweise auf Schwierigkeiten 12
7. Quellenangabe 13

1. Anlass und Vorgehensweise

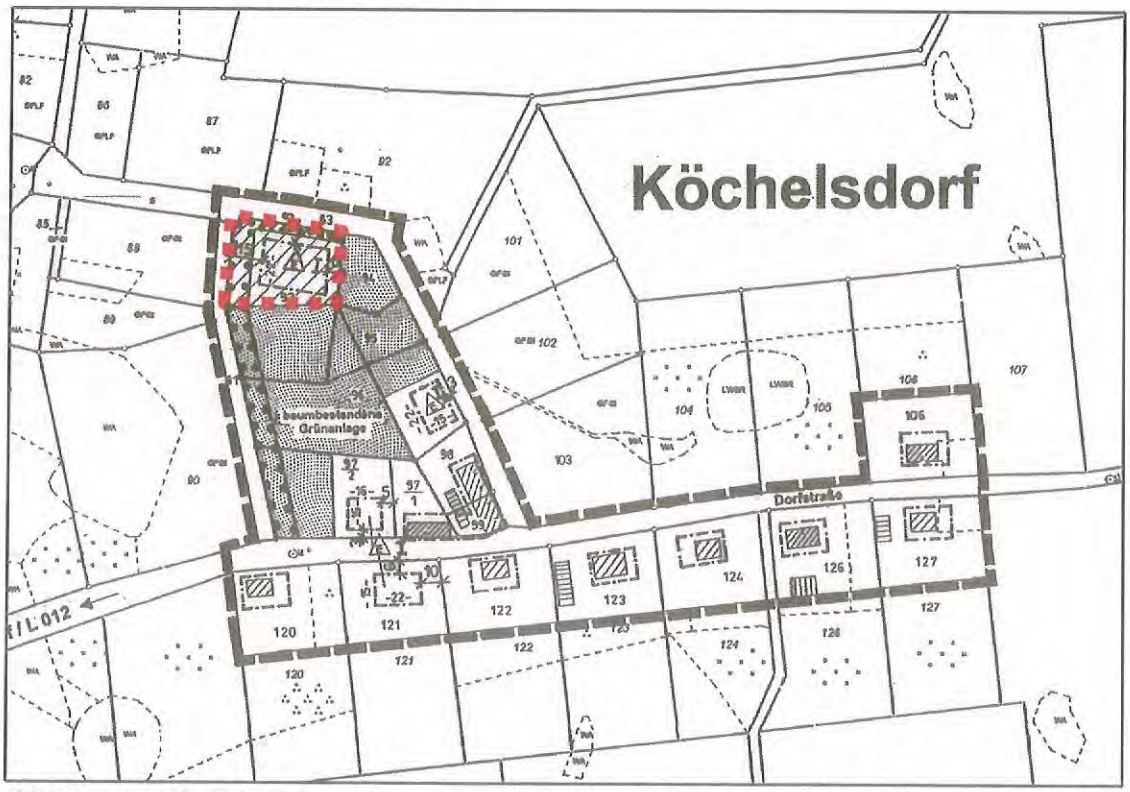


Abbildung 1: Geltungsbereich der Satzung mit Hervorhebung der eingriffsrelevanten Abrundungsflächen im Nordosten (rot gestrichelte Umrandung). Quelle: bab Büro für Architektur und Bauleitplanung 2011.

Anlass für die Erstellung des vorliegenden Fachbeitrags gibt die nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 i. V. m. Nr. 3 BauGB aufgestellte Klarstellungs- und Abrundungssatzung der Gemeinde Bobitz für den Ortsteil Köchelsdorf. Die Satzung rundet den klargestellten Innenbereich des Ortsteiles im Nordwesten des Geltungsbereiches um das ehemals mit Landwirtschaftsgebäuden bebaute Flurstück 93 ab (s. Abb. 1). Laut Satzung ist jedoch nur der nördliche Teil des Flurstücks für eine Bebauung vorgesehen, während der südliche Teil sowie die südlich und östlich angrenzenden Flächen als Grünanlage festgesetzt sind.

Der Fachbeitrag bezieht sich demnach nicht auf die nur klargestellten Innenbereichsflächen, sondern vorrangig auf die Abrundung im Nordwesten des Geltungsbereiches, da hier eine Neubebauung vorgesehen ist. Eine Bebauung von Abrundungsflächen ist im Gegensatz zur Bebauung im klargestellten Innenbereich in der Regel mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Der Fachbeitrag stellt die auf den Flächen gegebene Ausgangssituation dar, bewertet die mit der Planrealisierung etwaig verbundenen Veränderungen der Funktionsfähigkeit und Gestalt der jeweils vorhandenen Biotope und gibt Auskunft über die ggf. notwendige Kompensation des Eingriffes.

Die nachfolgenden standortbezogenen Aussagen basieren auf einer Standorterfassung vom 08.04.2011.

2. Standortmerkmale

2.1. Oberflächen- und Grundwasser

Grundwassergefährdungen sind im Zusammenhang mit einer ordnungsgemäßen Wohnbebauung der Grundstücke nicht zu erwarten. Oberflächengewässer sind auf dem Flurstück 93 nicht existent.

2.2. Boden

Die einstige Bebauung der Abrundungsfläche mit landwirtschaftlichen Gebäuden äußert sich im Gelände mit dem Vorhandensein von Fundamentresten und der in der Fläche vorherrschenden ruderalen Staudenflur, die bisweilen durch Gartenpflanzen durchsetzt ist. In der Abrundungsfläche herrschen demnach anthropogene Kultisole vor, die bereits vor Jahrzehnten im Zuge der Errichtung der vorgenannten Gebäude massiv umgeschichtet und planiert wurden. Das Substrat ist überwiegend sandig.

2.3. Klima und Luft

Eingriffsrelevante Merkmale ergeben sich durch geplante Wohnnutzung auf dem Flurstück 93 nicht.

2.4. Landschafts- und Ortsbild

Die Abrundung greift die historische, bauliche Nutzung der Fläche auf und ermöglich im Norden des Flurstücks 93 eine Wohnbebauung, die sich voraussichtlich in der Errichtung eines einzelnen Wohngebäudes sowie ggf. von Nebengebäuden äußern wird. Eine solche Nutzung orientiert sich hinsichtlich Art und Maß an der umgebenden Wohnbebauung in der Ortslage. Die zusätzliche Festsetzung der dazwischen liegenden, vorhandenen Gehölzstruktur als bebauungsfreie Grünanlage verhindert eine Überprägung des Ortsbildes und gewährleistet so eine maßvolle Ergänzung. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes sind damit ausgeschlossen. Dies gilt auch für die umlaufende, ebenfalls landschafts- und ortsbildwirksame Baumhecke, die laut Festsetzung vollständig zu erhalten ist. Dies ist realistisch, weil der nördliche Teil des Flurstückes 93 bereits jetzt schon sowohl westlich als auch nördlich über bestehende Zufahrten von den Wegeflurstücken 83 und 91 erschlossen ist.

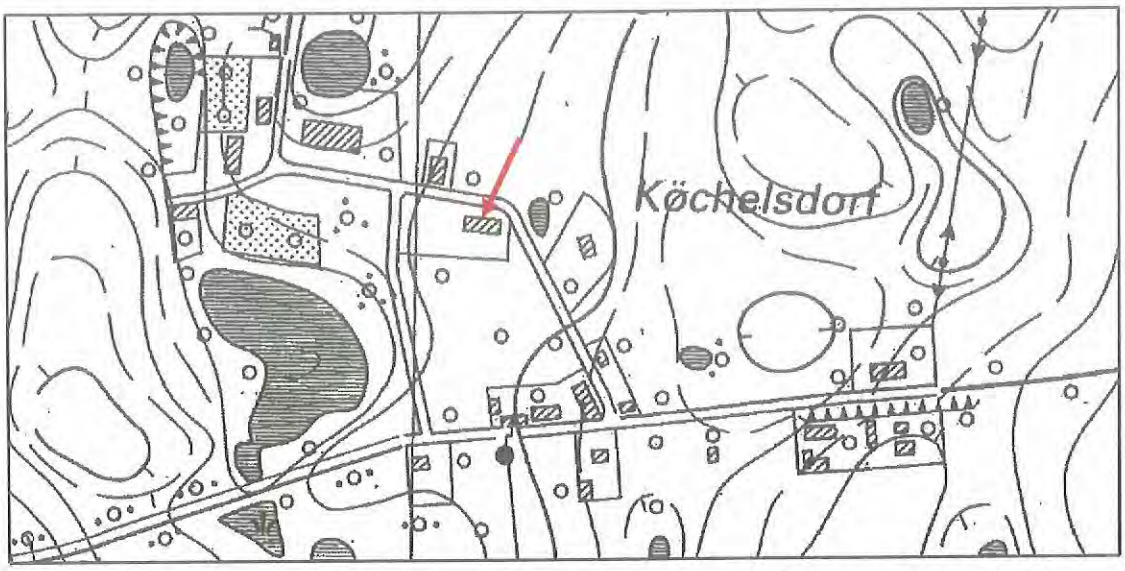


Abbildung 2: Aus dieser älteren Topografischen Karte geht das ursprüngliche Ortsbild und die einstige Bebauung der Abrundungsfläche (Pfeil) hervor. Auch der übrige Gebäudebestand der Gutsanlage nordwestlich der Abrundungsfläche ist aktuell bis auf Fundamentreste nicht mehr vorhanden. Quelle: TK 25 Stand ca. 1985.

2.5. Schutzgebiete, Lebensräume und Flora

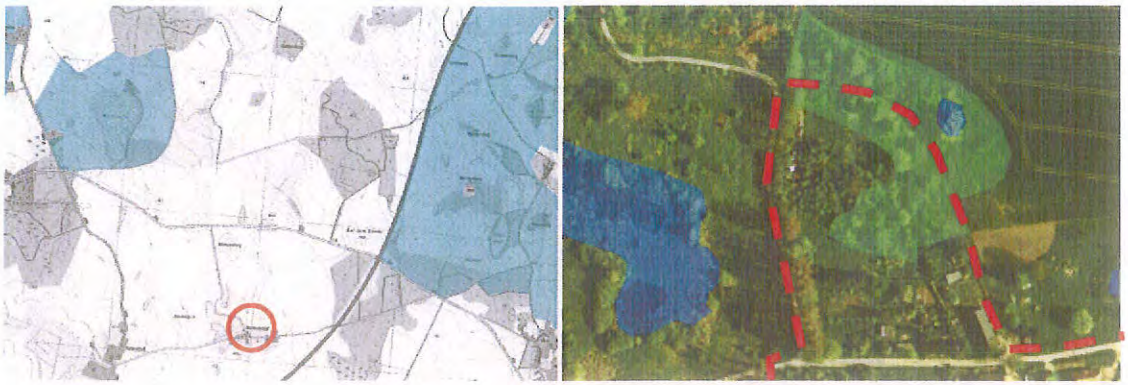


Abbildung 3: Die Ortslage Köchelsdorf (roter Kreis) ist mindestens 1.000 m von den nächstgelegenen internationalen und nationalen Schutzgebieten entfernt. (links). Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung existieren geschützte Biotope (rechts). Quelle: Luftbild Umweltkartenportal MV 2011.

Nationale und internationale Schutzgebiete werden von den Satzungsinhalten aufgrund der ausreichenden Entfernungen und der ausschließlich lokalen Wirkungen der Planrealisierung nicht beeinträchtigt.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung existiert ein geschütztes Flächenbiotop (Abb. 2 rechts).

Laufende Nummer im Landkreis:	NWM16971
Biotopname:	Gebüsch/ Strauchgruppe
Gesetzesbegriff:	Naturnahe Feldgehölze
Fläche in m^2:	4799

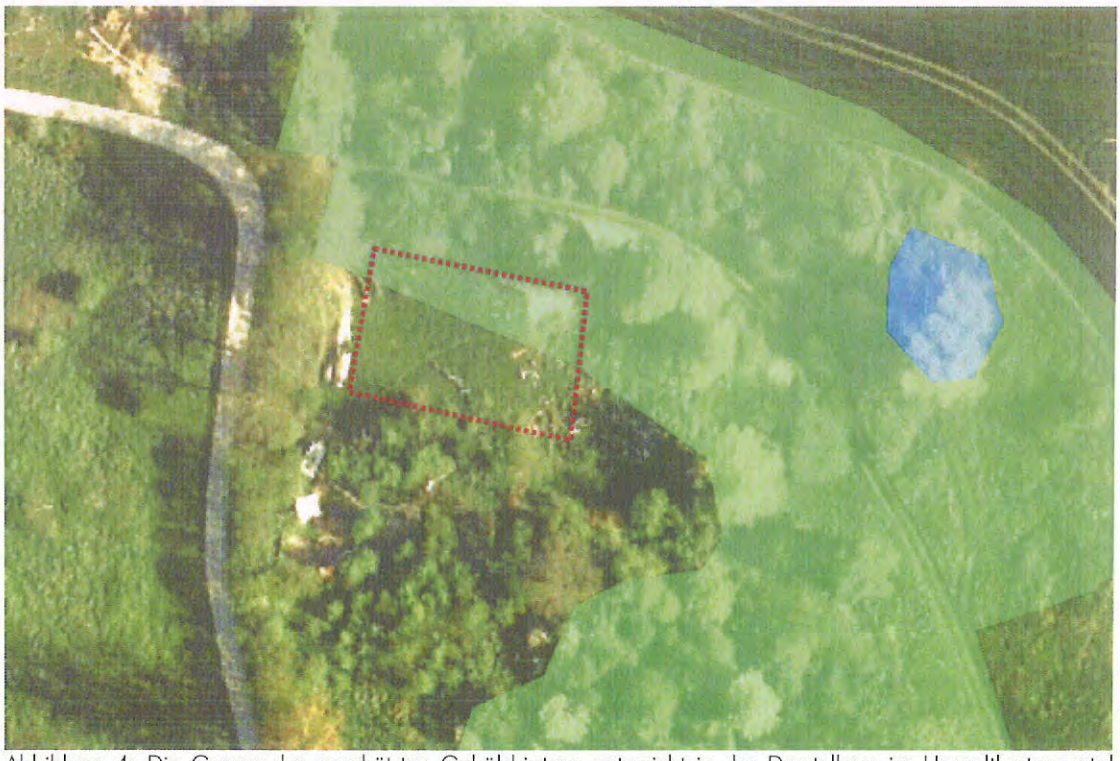


Abbildung 4: Die Grenze des geschützten Gehölzbiotops entspricht in der Darstellung im Umweltkartenportal nicht den örtlichen Gegebenheiten; Erläuterung im Text. Die rotgestrichelte Linie gibt in diesem Kontext die in der Satzung festgesetzte Baugrenze wieder. Quelle: Luftbild Umweltkartenportal MV 2011.

Abbildung 3 verdeutlicht die Lage und Abgrenzung des geschützten Biotopes auf dem Luftbild. Die Darstellung entspricht jedoch nicht den örtlichen Gegebenheiten. Für den Biotopschutz ausschlaggebend sind die Bäume und Gehölze entlang des nördlich und

östlich verlaufenden Weges. In der gezeigten Flächensignatur liegen jedoch in erheblichem Umfang auch gehölzfreie Flächen.

Abbildung 5: Überlagerung der Ergänzungsfläche mit dem auf dem Luftbild dargestellten geschützten Biotop. Kartengrundlage: Luftbild Umweltkartenportal MV 2011.

Bei der Überlagerung der Planzeichnung der Abrundungssatzung mit dem Luftbild und den darin dargestellten geschützten Biotopen ist erkennbar, dass die kennzeichnenden Bestandteile des geschützten Biotopes auch in der Abrundungssatzung als baumbestandene Grünfläche dargestellt sind und somit erhalten bleiben. Eine Bebauung dieser Grünfläche ist anhand der Festsetzungen der Abrundungssatzung nicht möglich.

Die neu bebaubare, in der Abrundungssatzung als Ergänzungsfläche dargestellte Fläche überlagert sich zum Teil mit den Darstellungen des geschützten Biotops. Wie in den Abbildungen 3 bis 5 jedoch verdeutlicht, ist nur der Gehölzbestand entlang des Weges als geschützt zu betrachten. Dieser Gehölzbestand wurde in den Darstellungen der Abrundungssatzung berücksichtigt und mit dem Erhaltungssymbol belegt. Eine Neubebauung des Flurstücks 93 ist ausschließlich auf den gehölzfreien, zuvor bereits bebauten Flächen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen möglich. Die für den Biotopschutz ausschlaggebenden Gehölze bleiben hiervon unberührt.

Nachfolgend wird der aktuelle Ausgangszustand der Abrundungsflächen in Wort und Bild erläutert.

Abbildung 6: Rundum-Blick über den nordwestlichen Teil des Flurstücks 93. Foto: Stadt Land Fluss 8.4.2011.

Das Flurstück 93 weist infolge seiner offenbar nicht lange zurück liegenden Vornutzung (landwirtschaftlicher Gebäudebestand, vgl. Abb. 2) die Merkmale einer Brachfläche der Dorfgebiete (OBD) auf. Die innerhalb der Baugrenzen gehölzfreie und von Großer Brennnessel, Filziger Klette, Rainfarn und Wiesenkerbel dominierte Ruderalflur ist allseitig von Gehölzen umgeben. Im Osten der Fläche sind die Fundamentreste des hier einst stehenden Gebäudes gut zu erkennen. Kleinflächige Abgrabungen deuten auf die Entnahme der Fundamentfeldsteine hin und zeigen lückige Pionierfluren.

Abbildung 7: Blick von der Nordostecke des Flurstücks 93 entlang des Weges und des beidseitig angrenzenden geschützten Biotops. In der Bildmitte erkennbar ist die nördliche Zufahrt zur Abrundungsfläche. Das kleines Foto rechts unten zeigt diese Auffahrt ausgehend von der festgesetzten Bebauungsfläche. Foto: Stadt Land Fluss 8.4.2011.

Hinsichtlich des Gehölzbestandes an der Westseite des Grundstücks hervorzuheben ist der aus Winterlinde (3 Stück), Bergahorn (1 Stück) sowie an der Nordseite aus Weißdorn, Birne und 2 Weißblühenden Rosskastanien bestehende Baumbestand. Zwischen diesen Gehölzen befindet sich eine Auffahrt (siehe Abb. oben). Diese Auffahrt soll der Erschließung des Grundstücks dienen, so dass in das geschützte Biotop kein Eingriff erfolgen muss. Eine Beseitigung von geschützten Gehölzen ist im Zuge der Umsetzung der Planinhalte der Abrundungssatzung nicht erforderlich. Dies gilt auch im Falle der Nutzung einer zweiten bestehenden Auffahrt im Westen der Fläche. Die hier vorhandene, verdichtete und teilweise

befestigte Fahrspur führt zwischen zwei der drei hier vorhandenen, alten Winterlinden hindurch.

Abbildung 8: Die provisorische „Wohnnutzung" des Geländes zieht sich weit bis in den südwestlichen Teil des Flurstücks. Fotos: Stadt Land Fluss 18.04.2011.

Ein auf der Fläche vorhandener Wohnwagen sowie Müllhaufen und auf dem Gelände provisorisch eingerichtete „Wohnnischen" zeugen von einer übergangsweisen Nutzung der Fläche als temporäre Wohnstätte. Daran östlich angrenzend befindet sich ein ehemaliger Obstgarten, dessen Baumbestand größtenteils aufgelöst und infolge fehlender Pflege und Nutzung nunmehr durch Sukzession von einem dichten Jungwuchs, bestehend aus Bergahorn, Gew. Esche und Weißdorn, überprägt wurde.

Abbildung 9: Dichter Jungwuchs von Bergahorn, Gew. Esche und teilweise Weißdorn nimmt infolge ungehinderter Sukzession einen Großteil des südlichen Abschnitts des Flurstücks 93 ein. Fotos: Stadt Land Fluss 18.04.2011.

Im südlich angrenzenden Flurstück 96 setzt sich die Sukzessionsfläche zunächst fort, geht dann aber in offenbar extensiv genutztes, jedoch artenarmes Grünland über. Eine dichte, ältere Fichtenhecke trennt die Flurstücke 97/1 und 97/2 vom nördlich angrenzenden Flst. 96 (Abb. 10).

Der östliche Teil des Flurstückes 96 weist eine ehemalige Streuobstwiese auf, deren Bestand jedoch infolge Nutzungsaufgabe ruderalisiert und entsprechend von Schwarzem Holunder, jungem Bergahorn sowie Schlehe und Weißdorn durchsetzt bzw. überprägt ist.

Abbildung 10: Flurstück 96 zeichnet sich durch eine nur geringfügig gehölzbestandene Grünfläche aus, die sich im Süden über eine ältere Fichtenhecke (rechtes Bild) vom anschließenden Wohngrundstück abgrenzt. Fotos: Stadt Land Fluss 18.04.2011.

Auch von der Nordostgrenze des Geltungsbereiches steht der Ruderalcharakter der Gehölzfläche im Vordergrund und wird durch größere, gehölzfreie Ruderalfluren betont (Abb. 11). Der Ostteil des Flst. 96 und das Flst 95 werden überwiegend von einem mesophilen Laubgebüsch (Schlehe, Weißdorn, Schwarzer Holunder, Hundsrose) eingenommen, das weiter nördlich zunächst in ein Ruderalgebüsch und dann in eine gehölzfreie Ruderalstaudenflur übergeht. Eine solitär stehende, alte Stieleiche sowie weiter nördlich zwei ältere Weißblühende Rosskastanien bilden die Grenze zwischen diesen Flächen und dem angrenzenden Wegeflurstück 83.

Abbildung 11: Der von den Flurstücken 94, 95 und einem Teil von 96 gebildete Nordosten weist Abschnitte eines verwilderten Obstgartens sowie größtenteils ruderalisierte Gebüsche mit gehölzfreien Staudenfluren auf. Foto: Stadt Land Fluss 18.04.2011.

Entgegen der in Abb. 5 wiedergegebenen, flächig und homogen erscheinenden Darstellung des geschützten Biotopkomplexes ist das Areal von einem kleinräumigen Wechsel größtenteils ruderaler Biotoptypen gekennzeichnet, die abschnittsweise gehölzfrei sind.

2.6. Fauna (Artenschutz)

Die zur Bebauung vorgesehene Abrundungsfläche weist ein geringes Habitatpotenzial für Vögel, Amphibien und Reptilien auf. Die bebaubare, gehölzfreie Ruderalfläche war zum Aufnahmezeitpunkt (18.4.2011) frei von Brutvögeln. Die Dominanz hochwachsender Stauden (Brennnessel, Klette, Rainfarn) ergibt in Verbindung mit weitestgehend fehlenden Sonnplätzen für Reptilien ein sehr geringes Habitatpotenzial. Auch für Amphibien ergibt sich eine eher geringe Eignung als Nahrungs- und Überwinterungshabitat, zumal das diesbezügliche Potenzial der gewässernahen, gehölz- und ebenfalls staudenreichen Strukturen nordöstlich und nordwestlich des Geltungsbereiches erheblich höher einzustufen ist. Die geplante Ergänzung um ein Wohngebäude innerhalb der festgesetzten Baugrenzen wird nicht zur signifikanten Verringerung des diesbezüglichen Habitatpotenzials führen. Es ist im Biotopkontext der Baufläche eher damit zu rechnen, dass häufig siedlungsnah auftretende Amphibien (Erdkröte, Laubfrosch, Grasfrosch), Reptilien (Zauneidechse, Ringelnatter) und Brutvögel (z.B. Gartenrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise, Blaumeise, Bachstelze, Grünling) von der Errichtung von Wohn- und Nebengebäuden profitieren werden.

In den von der Bebauung unberührt bleibenden, als Grünfläche festgesetzten Gehölzbiotopen waren zum Zeitpunkt der Aufnahme am 18.04.2011 folgende Brutvogelarten vertreten: Buchfink, Heckenbraunelle, Kohlmeise, Blaumeise, Amsel. Das Auftreten weiterer Arten wie Dorn-, Garten- und Mönchsgrasmücke ist wahrscheinlich – am 18.04.2011 waren diese Arten noch größtenteils auf dem Zug. Da die Gehölzflächen gemäß Festsetzung jedoch von baulichen Maßnahmen unberührt bleiben, wird sich das Artenspektrum diesbezüglich nicht verändern.

Mit dem Eintritt von Tatbeständen im Sinne von § 44 BNatSchG durch Planrealisierung ist nicht zu rechnen.

2.7. Kulturgüter

Im Geltungsbereich befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine Kulturgüter, Bau- und Bodendenkmale.

2.8. Sonstige Sachgüter

Eine negative Betroffenheit von sonstigen Sachgütern ist nicht zu erwarten.

3. Eingriffsermittlung

In der Satzung ist keine Grundfläche bzw. Grundflächenzahl festgesetzt. Somit orientiert sich die zukünftige Grundstücksnutzung hinsichtlich Art und insb. Maß an der Umgebung. Davon ausgehend, ist von einem maximal überbaubaren Flächenanteil von 30 % (entspr. GRZ 0,3) auszugehen. Bezogen auf die Größe der innerhalb der festgesetzten Baugrenzen befindlichen Fläche entspricht dies einer Fläche von max. ca. 350 m². Ein durchschnittliches Wohngebäude weist im ländlichen Raum eine Grundfläche von ca. 150 m² auf. Insofern ist davon auszugehen, dass auch Nebengebäude und Erschließung in der o.g. Fläche von max. 350 m² enthalten sein werden.

Innerhalb des Baufensters ist der Biotoptyp OBD betroffen. Dieser Biotoptyp weist gemäß Tabelle 2 Anlage 9 HZE M-V Wertstufen von 1 (Regenerationsfähigkeit) und 0 (Rote Liste der Biotoptypen der BRD) auf; das offenbar geringe Habitatpotenzial der Fläche begründet im Zusammenhang mit der Siedlungsnähe und Größe die Wahl eines Kompensationserfordernisses von 1,0 (innerhalb der zugeordneten Spanne von 1 – 1,5, s. Tab. unten).

Werteinstufung	Kompensationserfordernis (Kompensationswertzahl)	Bemerkungen
0[1]	0 - 0,9 fach	Bei der Werteinstufung „0" sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw.der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln.
1	1 - 1,5 fach	Bei der Werteinstufung 1, 2, 3 oder 4 sind Kompensationserfordernisse in ganzen oder halben Zahlen zu ermitteln
2	2 - 3,5 fach	
3	4 - 7,5 fach	
4	≥ 8 fach	Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2).

Tabelle 1: Zusammenhang zwischen Werteinstufung und Kompensationserfordernis gemäß Anlage 10, Tabelle 2 HZE M-V. Quelle: HZE M-V 1999, unverändert.

Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung wird stets von einer Vollversiegelung ausgegangen, der Zuschlag beträgt demnach 0,5. Auf die Einteilung der Bebauungsfläche in mehrere Wirkzonen wird aufgrund der in Bezug auf die vorgenannten Schutzgüter räumlich begrenzten Wirkung des Vorhabens verzichtet. So wird zur Ermittlung des Kompensationserfordernisses der Wirkfaktor (WF) mit 1,0 festgelegt (entsprechend der 100%-igen Wirkung des Eingriffs).

Gleichartige „Störquellen" in Form von umgebender Wohnbebauung und Erschließungswegen in Entfernungen von ≤ 200 m ergeben für den Freiraumbeeinträchtigungsgrad gem. Tab. 4 Anlage 10 HZE M-V einen Korrekturfaktor von 1,0.

So bemisst sich der Maximaleingriff auf Flurstück 93 insgesamt auf ein Flächenäquivalent von:

350 m² x (1,0+0,5) x 1 x 1,0 = 525 m² FÄQ

Ein darüber hinaus gehender, eingriffsrelevanter Funktionsverlust durch Umwandlung der Abrundungsfläche zu einem Siedlungsbiotop ist nicht zu erwarten, da das auf der Fläche vorhandene Artenspektrum von Fauna und Flora sehr gering ist und nicht über das Potenzial eines ländlich-typischen Siedlungsbiotopes hinaus geht.

Die Erschließung des Grundstücks ist sowohl von Westen als auch von Norden möglich. Voraussetzung einer Erschließung von Norden wäre eine wassergebundene oder bituminöse Befestigung des vorhandenen Weges (Flst. 83) ausgehend von der Nordwestecke des Geltungsbereiches auf max. 50 m Länge (Abb. 12 rechts). Für den ebenfalls für eine Bebauung vorgesehenen Teil des Flurstücks 96 innerhalb des klargestellten Innenbereichs ist eine zusätzliche Befestigung auf ca. 45 m anzunehmen (Abb. 12 links).

Abbildung 12: Das Wegeflurstück 83 im Bereich der Klarstellung des Innenbereiches auf Höhe des bebauten Teiles des Flurstücks 96 (links) sowie nördlich der Abrundungsfläche Flst. 93 (rechts.). Fotos: Stadt Land Fluss 18.04.2011.

Die Ausbildung des vorhandenen Weges als unversiegelter Wirtschaftsweg (OVU) begründet die Zuordnung der Wertstufe 0 gem. Anlage 9 HZE M-V. Aufgrund der Siedlungsnähe und der offensichtlichen Nutzung bleibt die Kompensationserfordernis bei 0. Allein der Zuschlag durch (potenzielle) Vollversiegelung schlägt mit 0,5 zu Buche. Daraus ergibt sich analog zur oben aufgeführten Vorgehensweise folgende Eingriffsermittlung:

95 lfd. m x 3 m x 0,5 x 1 x 1,0 = 142,5 m² FÄQ.

4. Kompensation

Abbildung 13: Am Rande des Wegeflurstücks 83 können auf

Die Kompensation des zu erwartenden Eingriffs soll über Baumpflanzungen im Gemeindegebiet erfolgen. Laut Anlage 11 HZE M-V sind Baumpflanzungen dem Maßnahmentyp I.-5. zuzuordnen. Für die Neuanlage und Ergänzung von Alleen ist demgemäß die Wertstufe 2 vergeben. Pro Baum wird eine Bezugsfläche von 25 m² zugrunde gelegt.

Die Breite des Wegeflurstücks 83 eröffnet die Möglichkeit, auf ca. 100 lfd. m eine Obstbaumreihe anzulegen und so eine Lücke im Biotopverbund zu schließen. Bei einem Pflanzabstand von 7,7 m ergibt sich eine Kapazität von 13 Bäumen. Es sind vorrangig Apfel- und Birnensorten der Qualität StU 10/12, 3x v. mit Ballen aus regionalen Baumschulen zu verwenden. Diese sind per Dreibock und Drahtkorb gegen Wind und Wildverbiss zu sichern. Im Rahmen der dreijährigen Pflege sind etwaige Ausfälle gleichwertig zu ersetzen und ein Erziehungsschnitt durchzuführen. Pro Jahr und Baum sind mind. 6 Gießgänge à 25 l / Baum einzuplanen.

Wegbegleitende Obstbäume sind dorfrandtypisch, führen insbesondere zur Aufwertung des Landschafts- und Dorfbildes und schließen eine potenzielle Biotopverbundachse. Als Kompensationswertzahl wird daher der Wert 2,5 (innerhalb der möglichen Spanne von 2 – 3,5) gewählt. Die Maßnahmenwertigkeit berechnet sich folgendermaßen:

25 m² / Baum x 2,5 x 1,0 x 13 Bäume = <u>812,5 m² FÄQ</u>

Ist die Maßnahme auf dem Flurstück 83 nicht umsetzbar, ist die Pflanzung an anderer Stelle innerhalb des Gemeindegebietes durchzuführen. Sollte dies nicht möglich sein, ist letzten Endes eine Ersatzzahlung gem. § 15 Abs. 6 BNatSchG möglich. Inkl. der darin aufgeführten Nebenkosten ist hierzu pro Obstbaum ein Wert von 250 Euro / Baum, insgesamt also 3.250 Euro anzusetzen.

5. Eingriffsbilanz

Satzungsbedingt kann es in der klargestellten und ergänzten Ortslage Köchelsdorf zu folgenden Eingriffen kommen:

1. Biotopteilverlust Flst. 93 (Wohnnutzung) 525,0 m² FÄQ
2. Wegversiegelung Flst. 83 Nord (50 lfd. m) 75,0 m² FÄQ
3. Wegversiegelung Flst. 83 Süd (45 lfd. m) 67,5 m² FÄQ

Gesamt: 667,5 m² FÄQ

Es ist vorgesehen, die Kompensation der zu erwartenden Maximaleingriffe per Obstbaumpflanzung vorzugsweise auf dem Wegeflurstück 83 vorzunehmen. Daraus ergibt sich folgende Kompensationszuordnung:

1. Biotopteilverlust Flst. 93 (Wohnnutzung) 9 Bäume
2. Wegversiegelung Flst. 83 Nord (50 lfd. m) 2 Bäume
3. Wegversiegelung Flst. 83 Süd (45 lfd. m) 2 Bäume

Gesamt: 13 Bäume (812,5 m² FÄQ)

Die Kompensationsmaßnahme weist einen Gesamtwert von 812,5 m² und gewährleistet die rechnerisch vollständige Kompensation des potenziellen Maximaleingriffs. Alternativ kann bei Nichtdurchführbarkeit von Baumpflanzungen im Gemeindegebiet eine Ersatzzahlung in Höhe von 3.250 Euro an das Land M-V geleistet werden. Die eingriffsbezogene Zuordnung und Aufteilung dieses Betrages auf die oben genannten Eingriffsbestandteile ist anteilig möglich.

6. Hinweise auf Schwierigkeiten

Nennenswerte Probleme oder Schwierigkeiten bei der Erstellung des Fachbeitrags traten infolge der klar umrissenen städtebaulichen Zielstellung und der eindeutigen Erfassungsergebnisse vor Ort nicht auf.

7. Quellenangabe

Bundesamt für Naturschutz (2000): Wiederherstellungsmöglichkeiten von Bodenfunktionen im Rahmen der Eingriffsregelung, Heft 31, Bonn Bad Godesberg.

Fischer-Hüftle, Peter (1997): Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft aus der Sicht eines Juristen; in Natur und Landschaft, Heft 5/97, S. 239 ff.; Kohlhammer Stuttgart.

Geologisches Landesamt M-V (1994): Geologische Übersichtskarten M-V; Schwerin.

Köppel, J./ Feickert, U./ Spandau, L./ Straßer, H. (1998): Praxis der Eingriffsregelung, Verlag Eugen Ulmer Stuttgart.

Landesvermessungsamt MV: Div. topographische Karten, Maßstäbe 1:10.000, 1:25.000, 1:100.000.

LUNG M-V (1999): Hinweise zur Eingriffsregelung M-V, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999 / Heft 3, einzelne Korrekturen 2001-

LUNG M-V (2011): Kartenportal Umwelt M-V, www.umweltkarten.mv-regierung.de-

LUNG M-V (2010): Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände, überarbeitete Fassung.

bab Wismar (2011): Planunterlagen zum Satzungsentwurf.

Weitere Gesetze und Richtlinien der EU, des Bundes und des Landes M-V:

- *Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (kurz: Vogelschutz-Richtlinie)*
- *Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen" (kurz: Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie = FFH-RL)*
- *Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) m.W.v. 01.03.2010*
- *Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege - amtliche Fassung vom 29. Juli 2009 - veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2009 Teil I Nr. 51, ausgegeben am 6. August 2009 m.W.z. 1.3.2010*
- *Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG in der Fassung vom 17.3.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 9.12.2004*
- *Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V, Drucksache 5/3260 vom 15.02.2010 m.W.z. 1.3.2010)*