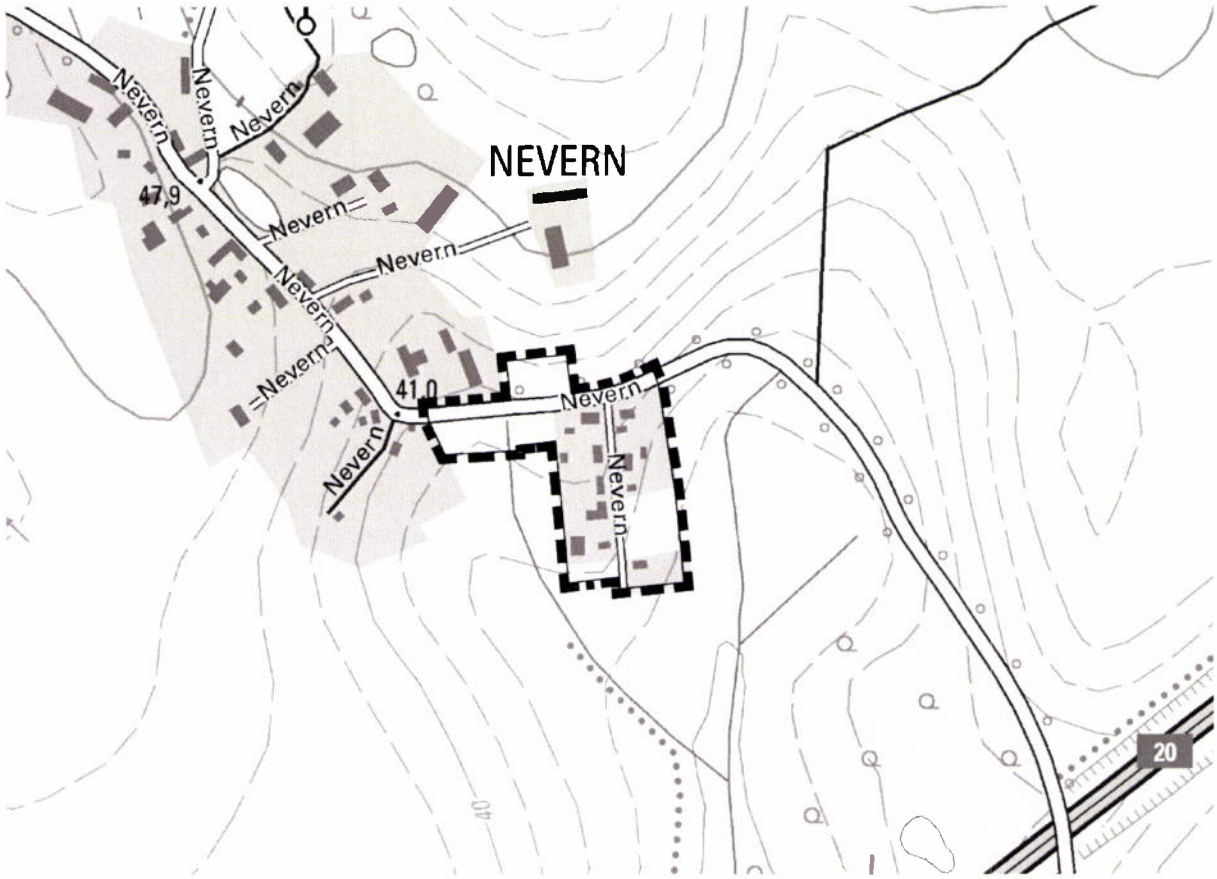


SATZUNG DER STADT NEUKLOSTER

über die Ergänzung und Entwicklung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Nevern - Teilbereich Ost

(Ergänzungs- und Entwicklungssatzung)

Begründung

Satzungsbeschluss

07.12.2020

Begründung

1. Einleitung 3
1.1 Ziele der Satzung 3
1.2 Lage und Geltungsbereich 3
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung 4
2. Planungskonzept 6
2.1 Derzeitiger Bestand 6
2.2 Städtebauliches Konzept 6
2.3 Verkehrserschließung und Stellplätze 8
2.4 Flächenbilanz 9
3. Ver- und Entsorgung 9
4. Immissionsschutz 12
5. Umweltbelange und Grünordnung 13
5.1 Vorbemerkungen 13
5.2 Bestandsdarstellung 13
5.3 Umweltschutzziele aus Fachplanungen 17
5.4 Betroffenheit von Schutzgebieten und Schutzobjekten 17
5.5 Artenschutzrechtliche Prüfung 20
5.6 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung 27
6. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten 36
7. Sonstiges 36
8. Referenzliste der verwendeten Quellen 37

Deckblatt: Auszug der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2020

1. Einleitung

1.1 Ziele der Satzung

Das Dorf Nevern ist ein Ortsteil der Stadt Neukloster. Der westliche Ortsbereich ist durch die historisch gewachsenen Hofstrukturen geprägt. Im Osten reiht sich die Bebauung vor allem entlang eines Anliegerweges auf. Zwischen diesen beiden Bereichen liegt ein bisher unbebauter Streifen.

Für den östlichen Bereich der Ortslage Nevern ist es Ziel der Stadt, einen Siedlungszusammenhang herzustellen und die planungsrechtliche Situation über eine Satzung nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu klären, um auch geringfügige bauliche Entwicklungen zu ermöglichen.

Die Stadtvertretung hat daher in ihrer Sitzung am 02.12.2019 den Beschluss zur Aufstellung einer Ergänzungs- und Entwicklungssatzung für die Ortslage Nevern – Teilbereich Ost beschlossen.

Mit den Ergänzungsflächen sollen Grundstücke, die aktuell im Außenbereich liegen, dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich) zugeordnet werden. Ziel für diese Grundstücke südlich und nördlich der Hauptstraße „Nevern" ist eine ergänzende Bebauung. Die überwiegend bereits bebauten Flächen am Stichweg „Nevern", derzeit ebenfalls dem Außenbereich zugeordnet, werden als Entwicklungsflächen Bestandteil des Satzungsgebietes.
Mit Rechtskraft der Satzung sind Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen des Satzungsgebietes als Wohnbauflächen dargestellt. Die Ziele der Satzung sind daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Stadt Neukloster befindet sich im Nordosten des Landkreises Nordwestmecklenburg, südöstlich der Hansestadt Wismar.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Satzung befindet sich im östlichen Bereich der Ortslage Nevern. Nevern liegt nordwestlich der Stadt Neukloster an einer Gemeindestraße.

Die Ergänzungsflächen mit einer Größe von etwa 0,4 ha liegen nördlich und südlich der Hauptstraße „Nevern" und umfassen Teile der Flurstücke 78/3, 93/8, 98, 99, 100 und 101/3 der Flur 1 in der Gemarkung Nevern.

Die Entwicklungsflächen mit einer Größe von etwa 1,2 ha beziehen sich auf die Grundstücke am Stichweg „Nevern" mit den Hausnummern 1 bis 8 mit Teilen der Flurstücke 87, 88, 90, 91/7, 95, 96, 97, 98 und 99 der Flur 1 in der Gemarkung Nevern.

Abbildung 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Satzungsgebietes (© GeoBasis DE/M-V 2020)

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Die Stadt Neukloster verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der 1997 durch das Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt genehmigt und durch die öffentliche Bekanntmachung am 18.02.1998 wirksam wurde. Seither wurden mehrere Änderungen des Flächennutzungsplanes vorgenommen, die jedoch das Satzungsgebiet nicht betreffen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen des Satzungsgebietes als Wohnbauflächen dargestellt. Die Ziele der Satzung sind daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

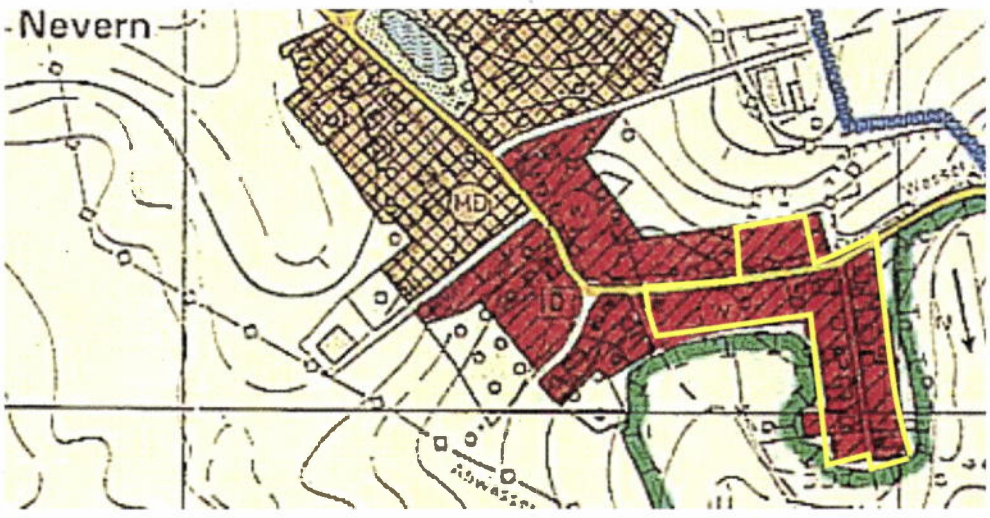


Abbildung 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung der ungefähren Lage des Satzungsgebietes

Die konkreteren Entwicklungsziele und Rahmenbedingungen in Bezug auf die Raumordnung und Landesplanung für das Stadtgebiet der Stadt Neukloster sind im Landesraumentwicklungsprogramm des Landes (LEP vom 27. Mai 2016) sowie im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Nordwestmecklenburg (RREP WM vom 31. August 2011) verankert.

Die Stadt Neukloster ist nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) als Grundzentrum im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis eingestuft. Grundzentren erfüllen in erster Linie Versorgungsfunktionen für den Verflechtungsbereich und sind bevorzugte Wohnstandorte. Neukloster liegt darüber hinaus im Tourismusentwicklungsraum sowie zu geringen Teilen im Vorbehalts- bzw. Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege, am Nordrand des Naturparks Sternberger Seenland.

Die Ortslage Nevern gehört zum Tourismusraum/Tourismusentwicklungsraum und befindet sich an einem regional bedeutsamen Radroutennetz.

Die Ortslage Nevern, und somit auch das Satzungsgebiet, liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenwasserfassung „Warnow-Rostock". Nordöstlich grenzen die Flächen der Trinkwasserschutzzone III der Grundwasserfassung „Perniek" an (gemäß Wasserschutzgebietsverordnung Perniek vom 17.12.2020). Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (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),

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

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Rathaus Neukloster, Bauamt (Hofgebäude), Hauptstraße 27, 23992 Neukloster, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Als Plangrundlagen dienen die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) aus dem Jahr 2020, die digitale topographische Karte (© GeoBasis DE/M-V 2020) sowie eigene Erhebungen.

2. Planungskonzept

2.1 Derzeitiger Bestand

Die Ortslage Nevern liegt nordöstlich von Neukloster. Der nordwestliche Teil des Ortes wird durch eine eher lockere Bebauung geprägt, wobei die ehemaligen Hofstrukturen noch gut erkennbar sind.

Die Gemeindestraße zwischen Neukloster und Ravensruh bzw. Zurow erschließt die Ortslage Nevern. Im Bereich des Satzungsgebietes ist nördlich der Fahrbahn, innerhalb des öffentlichen Wegeflurstücks, eine Baumreihe aus Linden vorhanden.

Die verkehrliche Erschließung der nördlichen Ergänzungsfläche 1 ist über eine vorhandene Zufahrt gegeben. Das natürliche Gelände steigt über eine Böschung von der Straße in Richtung Norden an. Innerhalb der Grundstücksfläche stehen einige Einzelbäume. Die Freiflächen dienen aktuell teilweise als Lagerplatz für Baustoffe. Östlich der Ergänzungsfläche ist eine Scheune und westlich ein langestrecktes Wohn- und Wirtschaftsgebäude vorhanden.

Die Ergänzungsfläche 3, südlich der Straße, liegt etwa 1,50 m unterhalb des Straßenniveaus und umfasst Wiesenflächen. Im Osten der Wiesenfläche verläuft ein wasserführender Graben (LV 9/1 in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes „Obere Warnow"). Die Ergänzungsfläche 2, ebenfalls südlich der Straße, dient derzeit als Gartenfläche. Eine Abgrenzung zur Straße bildet eine hohe Hecke aus Koniferen.

Im Osten (Bereich der Entwicklungsflächen) reiht sich entlang eines Stichweges „Nevern" eine straßenbegleitende Bebauung mit Einzelhäusern auf. Die Wohngebäude sind trauf- als auch giebelständig zum Weg ausgerichtet. Innerhalb der Grundstücke sind verschiedene Nebengebäude vorhanden. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen sind Gartennutzungen anzutreffen. Die östlichen Entwicklungsflächen werden durch einen Gehölzsaum zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung abgegrenzt.

2.2 Städtebauliches Konzept

Mit Rechtskraft der vorliegenden Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 29 BauGB, unter Berücksichtigung der zusätzlich getroffenen Festsetzungen, nach den Bestimmungen des § 34 Abs. 1 bis 4 BauGB. D.h. für Bauvorhaben, die sich nach Art und Maß in die nähere Umgebung einfügen müssen, sind Bauanträge zu stellen.

Ergänzungsflächen

Ziel für die Flächen nördlich und südlich der Straße „Nevern" ist es, eine ergänzende straßenbegleitende Bebauung zu ermöglichen.
Diese Flächen werden als Ergänzungsflächen, mit einer laufenden Nummerierung, gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in die Satzung, in den Innenbereich, einbezogen. Innerhalb aller Ergänzungsflächen sind Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig. Damit wird das örtliche Spektrum beachtet.

Im Rahmen der Erschließung der Ergänzungsfläche 3 werden Geländemodellierungen erforderlich, um den Höhenunterschied zwischen Straße und Grundstücksflächen anzugleichen. Innerhalb der Ergänzungsfläche 3 sind Geländeauffüllungen maximal bis zur Straßenoberkante zulässig, um u.a. das Ortsbild zu schützen. Der dadurch entstehende Böschungsfuß ist innerhalb der Ergänzungsfläche 3 herzustellen. Die Aufschüttungen und Böschungsbereiche für die erforderlichen Geländemodellierungen sind außerhalb der Grünflächen vorzusehen, um die Gehölze, z.B. durch Bodenüberdeckungen der Wurzeln, und den Graben, z.B. durch Bodeneintrag, nicht zu beeinträchtigen. Eine Abgrenzung zum südlichen freien Landschaftsraum wird durch die Anpflanzung einer Hecke gebildet. Die Heckenanpflanzung soll einen naturnahen Übergang von der Ortslage zur offenen Landschaft bilden.

Die Herstellung einer Grundstücksein- und -ausfahrt für die Ergänzungsfläche 1 ist nur innerhalb des festgesetzten Einfahrtbereiches zulässig. Durch die Festsetzung eines Einfahrtbereiches kann eine Beeinträchtigung der geschützten Baumreihe, die sich innerhalb des öffentlichen Straßenraumes befindet, ausgeschlossen werden. Die Wurzelschutzbereiche der Baumreihe sind im Lageplan gekennzeichnet, hier ist die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen unzulässig.

Räumlich werden die Ergänzungsflächen 2 und 3, südlich der Straße, durch Gehölze sowie durch den Grabenverlauf des Gewässers LV 9/1 in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes „Obere Warnow" getrennt. Die Berücksichtigung dieser naturräumlichen Gegebenheiten erfolgt durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grabenbereich". Ebenso bilden Gehölze innerhalb einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Baumgruppe" im Westen einen Rahmen für die Ergänzungsfläche 3.

Innerhalb der privaten Grünflächen „Grabenbereich" sind Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten. Die Freiflächen außerhalb der Böschungsbereiche sollen als naturnahe Wiese entwickelt werden. Für Pflege- und Unterhaltungsarbeiten des Gewässers ist die Zugänglichkeit des Grabenbereiches, d.h. ein Mindestabstand von 7,0 m zur Böschungsoberkante, zu gewährleisten.

Durch die Ergänzung des Innenbereiches und die Umsetzung von Bauvorhaben werden naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, siehe dazu unter Punkt 5.6 der Begründung. Darüber hinaus sind weitere naturschutzrechtliche Belange, wie der Baumschutz für geschützte Einzelbäume und der Artenschutz, insbesondere im Bereich der Ergänzungsfläche 1, zu beachten.
Werden im Zuge von Bauvorhaben Baumrodungen erforderlich, ist im Rahmen der Baugenehmigungen ein entsprechender Antrag zu stellen. Darüber hinaus sind die erforderlichen artenschutzrechtlichen Nachweise bei Rodung von Gehölzen zu erbringen.

Entwicklungsflächen

Für die bereits bebauten Flächen werden, mit der Einbeziehung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB in den Innenbereich, Entwicklungsmöglichkeiten gemäß § 34 BauGB geschaffen. Über die Ergänzungsflächen wird dieser Bereich städtebaulich an den westlichen Teil der Ortslage angebunden.

Mit dem Entwurf der Satzung wurde im Zeitraum Juli/August 2020 die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Es ergeben sich aus den Stellungnahmen für das Satzungsexemplar keine wesentlichen Änderungen.

Aufgrund der Hinweise der unteren Bodenschutzbehörde hat eine Auseinandersetzung mit alternativen Standorten für eine bauliche Nutzung stattgefunden.
Die Stadt hat u.a. auf Anfrage eines Grundstückseigentümers die Aufstellung der Satzung beschlossen. Ziel ist die Arrondierung der Ortslage Nevern verbunden mit einer städtebaulichen Ordnung und Klarstellung. Bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Neukloster ist das Ziel einer baulichen Entwicklung mit der Ausweisung einer Wohnbaufläche dokumentiert.
Mit der Satzung wird das Ziel verfolgt, eine städtebauliche Abrundung in Nevern zu ermöglichen. Im nördlichen Teil von Nevern befindet sich auf einem Grundstück ein ruinöses Gebäude. Aktuell wird diese Fläche dem Außenbereich zugeordnet, eine Bebauung ist nicht möglich. Darüber hinaus bietet sich diese Flächen städtebaulich nicht für eine neue Bebauung an, da diese losgelöst von der vorhandener Bebauung zu betrachten ist. Devastierte Flächen im Osten sowie im Westen von Ravensruh befinden sich in Privateigentum. Eine Verfügbarkeit über die Flächen, um sie als alternative Bauflächen zu nutzen, besteht nicht.

Im Vergleich zum Entwurf sind für die Satzung folgende Inhalte zu beachten:

- Auf die Festsetzung zur Zulässigkeit eines Vollgeschosses wird verzichtet. Bauvorhaben müssen sich gemäß § 34 BauGB nach Art und Maß der Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.
- Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Baumgruppe“ im Westen wird als „privat“ festgesetzt, da eine öffentliche Nutzung nicht vorgesehen ist
- Eine nochmalige Auseinandersetzung mit dem gesetzlichen Baumschutz hat stattgefunden. Zu Gunsten einer geschützten ortsbildprägenden Weide wird die überbaubare Fläche innerhalb der Ergänzungsfläche 1 verkleinert. Für weitere geschützte Bäume in dieser Fläche ist im Rahmen von konkreten Bauvorhaben eine Fällgenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.
- Aufgrund des nun möglichen Erhalts der geschützten Weide in Ergänzungsfläche 1 entfällt die Artenschutzmaßnahme für Fledermäuse.
- Der vorhandene Leitungsbestand innerhalb der Ergänzungsflächen zieht die Anpassung von Baugrenzen nach sich.
- Vorhandene Höhenfest- bzw. Lagefestpunkte müssen bei Bauvorhaben beachtet werden.
- Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird angepasst. Der Flächenumfang für Kompensationsmaßnahme 3 hat sich erhöht. Eine Zuordnungsfestsetzung, die den Ergänzungsflächen 1 bis 3 die entsprechenden Kompensationsmaßnahmen zuordnet, wird aufgenommen.

2.3 Verkehrserschließung und Stellplätze

Das Satzungsgebiet liegt direkt an öffentlichen Straßen, zum einen an der Gemeindestraße „Nevern“ zwischen Neukloster und Ravensruh/Zurow und zum anderen am Anliegerweg „Nevern“, der sich als Stichweg darstellt.

Die verkehrliche Erschließung der Ergänzungsflächen ist über die Gemeindestraße „Nevern“ sowie der Entwicklungsflächen über den Anliegerweg „Nevern“ gesichert.

Als Grundstückszufahrt zu den nördlichen Ergänzungsflächen ist die bestehende Zufahrt zu benutzen, um nicht in Konflikte mit dem Schutz der Baumreihe zu geraten.

Die erforderlichen Pkw-Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken einzuordnen.

2.4 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungs- und Entwicklungssatzung beträgt etwa 1,9 ha. Die Flächen verteilen sich folgendermaßen:

Tabelle 1: Flächenbilanz, gerundete Werte

Flächennutzung	**Flächengröße in m²**
Ergänzungsflächen	3.900
Entwicklungsflächen	12.000
Grünflächen	530
Straßen-/Wegeflächen	3.000
Gesamtgröße	**19.430**

3. Ver- und Entsorgung

Vorhandene Leitungen und deren Schutzabstände sind bei allen Bau- und Pflanzmaßnahmen zu beachten. Im Rahmen der Erschließung werden weitergehende Abstimmungen mit den Trägern der Ver- und Entsorgung geführt. Die erforderlichen vertraglichen Regelungen zur Ver- und Entsorgung sind zwischen den jeweiligen Grundstückseigentümern und den Ver- und Entsorgungsträgern zu treffen.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgung erläutert.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird innerhalb des Stadtgebietes Neukloster vom Zweckverband Wismar als Versorgungsträger geregelt. Die Versorgung der Ortslage Nevern erfolgt über das Wasserwerk Perniek.
Eine Erschließung mit Trinkwasser erfolgt über die Herstellung neuer Anlagen mit Anbindung an das vorhandene Netz in der Ortsdurchfahrt, das auch private Grundstücksflächen berührt, und dem Stichweg „Nevern". Der zuständige Zweckverband hat mitgeteilt, dass grundsätzlich Anschlussmöglichkeit an die vorhandene Trinkwasserleitung besteht.
Es ist zu beachten, dass Trinkwasserversorgungsleitungen die Ergänzungsflächen 1 und 3 berühren. Diese Leitung darf nicht überbaut oder bepflanzt werden und es ist ein seitlicher Mindestabstand von beidseitig 2,50 m einzuhalten. Der ungefähre Leitungsverlauf mit diesem beidseitigen Mindestabstand ist innerhalb des dargestellten Leitungsrechtes beachtet. Der Zweckverband hat darüber hinaus mitgeteilt, dass perspektivisch eine Umverlegung dieser Trinkwasserleitung in den öffentlichen Raum beabsichtigt ist.

Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden. Zur Gartenbewässerung empfiehlt sich die Nutzung des Wassers von den Dachflächen.

Hinsichtlich der Sicherung von Löschwasserversorgung fand eine Abstimmung mit dem Wehrführer statt: Die Löschwasserbereitstellung kann über den Teich (Gemarkung Nevern der Flur 1, Flurstück 1), der über ausreichend Wasser verfügt, gewährleistet werden. Der Teich liegt an der Gemeindestraße „Nevern", nördlich des Satzungsgebietes in einer Entfernung von etwa 250 m zum westlichen Satzungsgebietsrand. Der Ausbau einer langen Wegestrecke ist nach Auskunft des Wehrführers möglich.

Die Ortslage Nevern, und somit auch das Satzungsgebiet, liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenwasserfassung „Warnow-Rostock". Nordöstlich der Ortslage grenzen die Flächen der Trinkwasserschutzzone III der Grundwasserfassung „Perniek" an (gemäß Wasserschutzgebietsverordnung Perniek vom 17.12.2020). Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.
Eine Wohnbebauung widerspricht diesem Schutzzweck nicht.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Für die Ortslage Nevern existiert keine zentrale Schmutzwasserentsorgung. Der Zweckverband wurde von seiner Abwasserbeseitigungspflicht befreit. Die Abwasserbeseitigungspflicht ist somit auf den Grundstückseigentümer übergegangen.

Das innerhalb des Satzungsgebietes anfallende häusliche Abwasser ist über eine Kleinkläranlage zu reinigen oder in einer abflusslose Grube zu sammeln. Die Herstellung dieser Anlagen obliegt dem jeweiligen Bauherrn. Eine Einleitung des gereinigten Abwassers in den im Satzungsgebiet vorhandenen Graben, ist mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband abzustimmen und bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Die Pflicht zur Beseitigung des anfallenden Klärschlamms besteht weiterhin für den Zweckverband Wismar.

Aufgrund der örtlichen Situation ist davon auszugehen, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Satzungsgebietes nicht vollständig möglich ist. Auch hier ist in Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband die Einleitung in den vorhanden Graben vorzusehen und bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Ohne satzungsrechtliche Regelung (Versickerungssatzung) ist die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken erlaubnispflichtig und bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Sie ist allerdings insbesondere vom Grad der Verunreinigung des Niederschlagswassers, dem Flurabstand des Grundwassers, der Topografie und den Bodenverhältnissen abhängig. Die Einleitung von Niederschlagswasser aus Einzelanlagen in oberirdische Gewässer gilt als Gemeingebrauch und ist nicht erlaubnispflichtig.

Ungefasstes und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, ist kein Gewässernutzungstatbestand und damit nicht erlaubnispflichtig. Zu beachten sind grundsätzlich die topographischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses. Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Energieversorgung und Telekommunikation

Die Stromversorgung wird über Anschlusskabel der e.dis AG gewährleistet, die ebenso wie Telefonkabel parallel zu den öffentlichen Straßen verlegt sind. Innerhalb der öffentlichen Straßenräume verlaufen die Telefonleitungen teilweise als Freileitungen. Weiterhin befinden sich Hausanschlussleitungen im Satzungsgebiet, die im Rahmen aller Baumaßnahmen zu beachten sind.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie zu empfehlen. Die Möglichkeit zur Nutzung der Sonnenenergie sollte bei der Exposition der Gebäude und der Dachflächen beachtet werden.

Auf die Verwendung fester Brennstoffe zum Betrieb von Heizungen und Warmwasseranlagen sollte im Interesse der Reinhaltung der Luft verzichtet werden.

Abfallentsorgung/ Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg durch den Abfallwirtschaftsbetrieb. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die öffentlichen Straßen sichergestellt. Die Abfallbehälter sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer am Tage der Entsorgung an den öffentlichen Straßen bereitzustellen.
Die Stellplätze für Abfallbehälter sind so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll entsprechend Gewerbeabfallverordnung § 8 bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung vorbereitet werden (Glas, Kunststoff, Metalle, Holz, Dämmmaterial, Bitumengemische, Baustoffe auf Gipsbasis, Beton, Ziegel, Fliesen und Keramik) und ist zu dokumentieren.
Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

Innerhalb der Ergänzungsfläche 1 erfolgten in der Vergangenheit Baustoffablagerungen. Nach aktuellem Kenntnisstand ist nicht davon auszugehen, dass es sich um belastetes Bodenmaterial handelt.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Nach Angaben der unteren Bodenschutzbehörde sollen im Rahmen der Bauvorbereitung dennoch bereichs- und schichtenweise Voruntersuchungen erfolgen zur Chargenbestimmung nach DIN 18300. Dies ist erforderlich zur Vermeidung von Vermischungen von unterschiedlich belasteten Bodenmaterialien. Abstimmung mit der Unteren Abfallbehörde (UAbfB) bei Einstufungen > Z1.1 nach LAGA M20 TR Boden 2004 sind erforderlich, da solches Material in nur unter bestimmten technischen Voraussetzungen und in Trinkwasserschutzgebieten teilweise nicht einsetzbar ist. Die LAGA-M20 ist mit Probenahme nach LAGA PN 98 anzuwenden. Soweit Chargen < Z1.1 ermittelt werden, ist das weitere Vorgehen mit der UAbfB abzustimmen.

Hinweise

Eventuell vorhandene Drainleitungen und sonstige Vorflutleitungen sind im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. im Rahmen der Erschließung der Grundstücke zu beachten.

4. Immissionsschutz

Aufgabe von Planungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Satzungsgebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch in der Umgebung beachtet werden.

Da es sich bei dem Satzungsgebiet um einen in der Umgebung bereits weitestgehend bebauten Bereich handelt, ist bei der Immissionsbetrachtung durch Verkehr und andere Immissionsquellen von der vorhandenen Situation auszugehen. Durch die Planung wird ausschließlich Anliegerverkehr und damit kein nennenswerter zusätzlicher Verkehr erzeugt.
Mögliche Immissionen, die durch Verkehr auf der Bundesautobahn A 20 entstehen, sind für das Satzungsgebiet jedoch zu betrachten. Als Beurteilungsgrundlage wurde die Lärmkartierung 2017 gemäß EU-Umgebungslärmrichtlinie des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG) herangezogen.

Aus der Lärmkarte L_{den} ist ersichtlich, dass das überwiegende Satzungsgebiet in Flächen liegt, in der die Pegelwerte tagsüber kleiner als 55 dB(A) sind. Damit liegt keine Überschreitung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete vor.
Lediglich im Süd- bzw. Südosten sind für kleine Bereiche der Entwicklungsflächen Werte zwischen 55 und 60 dB(A) erkennbar. Es handelt sich hierbei um Bestandsflächen.

Für den Nachtzeitraum ist festzustellen, dass das gesamte Satzungsgebiet innerhalb von Pegelwerten zwischen 45 und 50 dB(A) liegt. Die Orientierungswerte von 45 dB(A) für allgemeine Wohngebiete sind damit überschritten. Bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel bis zu 55 dB(A) erfolgt die Zuordnung in den Lärmpegelbereich I. Die Anforderungen an den passiven Schallschutz im LPB I zum Schutz der Innenwohnräume werden bereits durch die erforderliche Wärmeschutzverglasung der Fenster erreicht. Die Umsetzung von anderen passiven Lärmschutzmaßnahmen wird nicht erforderlich.

Die gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse innerhalb des Satzungsgebietes können gewahrt werden.

Von landwirtschaftlichen Nutzungen gehen in der Ortslage Nevern keine dauerhaften Beeinträchtigungen aus. Temporäre landwirtschaftliche Einsatztage und ggf. -nächte, z.B. zur Erntezeit auf den angrenzenden Ackerflächen, sowie gelegentliche Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle können im ländlichen Raum auftreten.

5. Umweltbelange und Grünordnung

5.1 Vorbemerkungen

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Naturschutzgesetzgebung sind Veränderungen der Gestaltung oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Der Naturhaushalt umfasst das ganzheitliche Wirkungsgefüge aller natürlichen Faktoren.

Nach § 15 Abs. 1 und 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Dabei sind im Planverfahren die Umweltbelange frühzeitig zu behandeln und das Vorhaben im Sinne einer umweltschonenden Flächenentwicklung zu steuern. Durch die Ergänzungs- und Entwicklungssatzung der Stadt Neukloster für den Ortsteil Nevern werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu berücksichtigen sind. Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB ist auf die Satzung nach Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 (Ergänzungsflächen) ergänzend § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB anzuwenden. Die Eingriffsbilanzierung ist unter Punkt 5.6 dargestellt. Für die Entwicklungsflächen ist keine Eingriffsbilanzierung durchzuführen.

5.2 Bestandsdarstellung

Entwicklungsflächen: Innerhalb der Entwicklungsflächen befinden sich Hausgärten mit Einfamilienhäusern im Bestand. Im Südosten ist ein unbebautes Grundstück in Form einer Wiese vorhanden. Die Gärten an den Einfamilienhausgrundstücken sind vorrangig als Ziergärten ausgeprägt. In einigen Gärten ist ein Großbaumbestand aus Obstgehölzen oder heimischen Baumarten vorhanden. Insgesamt wird dieser Bereich als Lockeres Einzelhausgebiet (OEL) aufgenommen. Geschätzt sind etwa 20 % des

Gebietes versiegelt, weshalb ein Biotopwert von 0,8 zu Grunde gelegt wird (1 – Versieglungsgrad; Vgl. Hinweise zur Eingriffsregelung 2018).

Im Südosten grenzen eine Baumreihe aus älteren Weiden und im Süden Hecken und Gehölze aus heimischen Gehölzarten an die Entwicklungsflächen an. Diese teilweise geschützten Gehölze liegen außerhalb der Entwicklungsflächen.
Im Westen grenzen die rückwärtigen Bereiche der Hausgärten an die Entwicklungsflächen an.

Gemeindestraße Nevern: An der im Norden in die Satzung einbezogenen Gemeindestraße Nevern (OVL) stehen am nördlichen Straßenrand jüngere Linden als geschützte einseitige Baumreihe (BRR), die nach § 19 NatSchAG M-V geschützt ist.

Ergänzungsflächen: Die im Plan von 1 bis 3 durchnummerierten Ergänzungsflächen stellen sich im Bestand wie folgt dar:

Ergänzungsfläche 1: Die Fläche ist von einem Baumbestand aus älteren Weiden und Birken geprägt. Die Bäume sind größtenteils nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt.

Dazwischen befinden sich Ablagerungen aus Baumaterialen, teilweise Bauschutt und Sperrmüll. Die Fläche wird augenscheinlich auch als Stellplatz für Baufahrzeuge genutzt. Im Süden befindet sich parallel zur Straße ein niedriger Zaun und eine lückige Koniferenhecke. Im Südwesten der Fläche ist eine gepflasterte Zufahrt vorhanden. Das Gelände ist von Süden nach Norden stark ansteigend. Diese Fläche wird dem Biotoptyp Brachfläche der Dorfgebiete (OBD) zugeordnet.

Ergänzungsfläche 2: Diese Fläche stellt sich als Gartengrundstück dar, das von hohen Fichtenhecken umwachsen ist. Der Garten ist derzeit dem östlich gelegenen Wohngrundstück (künftig innerhalb der Entwicklungsflächen) zugehörig. Der Garten ist im Bestand als Ziergarten mit Zierrasen, Koniferen und Nebenanlagen einzustufen und wird dem Biotoptyp Lockeres Einzelhausgebiet (OEL) zugeordnet.

Ergänzungsfläche 3: Diese Fläche liegt etwa 1,0 m tiefer als die zuvor beschriebenen Teilflächen und grenzt an das Fließgewässer LV9/1 an. Die Fläche wird periodisch von abfließenden Niederschlagswasser bzw. Sickerwasser durchfeuchtet. Darauf weisen das zerstreute Vorkommen der Gewöhnlichen Pestwurz *(Petasites hybridus)* und der sehr feuchte Boden am Begehungstag (20.03.2020) hin. Der angetroffene Mineralboden ist entsprechend anmoorig. Bei der Fläche scheint es sich um eine ehemalige Grünlandfläche zu handeln, die durch Befahrung und Ablagerungen stark gestört ist. Im Bereich der Fahrspuren und Ablagerungen ist der Boden verdichtet.
Im aktuellen Zustand ist die Fläche als Mosaik aus verdichteten Offenbodenbereichen (XAS) und artenarmen Frischgrünland (GMA) mit Dominanz von Obergräsern und geringem Kräuteranteil zu beschreiben. In der Eingriffsbilanzierung wird für die gesamte Fläche das Frischgrünland als Biotoptyp zugrunde gelegt, da die Offenbodenbereiche erst in der jüngeren Vergangenheit durch Baumaßnahmen entstanden sind. Am westlichen Rand ragen die Baumkronen von einer einzelnen älteren Esche sowie Weiden (PWX) der benachbarten dörflichen Grünfläche in die Ergänzungsfläche hinein.

Grünfläche: Innerhalb der Grünfläche endet der verrohrte Abschnitt des Grabens LV 9/1 und fließt dort als offener intensiv instandgehaltener Graben (FGB) weiter. Die westlichen und nördlichen Ufer werden als gestörte Uferbereiche (VSD) aufgenommen, da das Grabenufer an diesen Stellen anthropogen beeinträchtigt ist. Am östlichen Ufer stehen ältere Hänge-Birken *(Betula pendula)* mit etwas Weidengebüsch im Unterwuchs, die als standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern (VSZ) aufgenommen werden. Die Bäume sind aufgrund ihrer Stammumfänge überwiegend gesetzlich nach § 18 NatSchAG M-V geschützt. Ab einer Länge von 50 m fallen Gehölzsäume an Fließgewässern unter den Biotopschutz. Der hier vorgefundene Gehölzsaum hat etwa eine Länge von 20 m.
In den Festsetzungen werden bauliche Anlagen innerhalb der Grünfläche ausgeschlossen. Die notwendigen Geländeaufschüttungen für die Ergänzungsfläche 3 haben nur innerhalb der Ergänzungsfläche zu erfolgen.

Tabelle 2: Biotoptypen innerhalb des Satzungsbereiches

Code	Nummer	Biotoptyp M-V	Biotopwert	Schutzstatus nach NatSchAG M-V
BRR		Einseitige Baumreihe*		§ 19
FGB	4.5.2	Graben mit intensiver Instandhaltung	1,5	
VSZ	6.6.5	Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern	6	
VSD	6.6.8	Gestörter Uferbereich	0-1	
GMA	9.2.3	Artenarmes Frischgrünland	3	
PWX	13.1.1	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	3	§ 18
PER	13.3.2	Artenarmer Zierrasen	1,5	
OEL	14.4.2	Lockeres Einzelhausgebiet	0,8	
OVL	14.7.5	Straße	0	
OBD	14.11.2	Brachfläche der Dorfgebiete	1,5	§ 18

* Bewertung nach Alleenerlass M-V

Abbildung 3: Freier Bereich innerhalb der Entwicklungsfläche

Abbildung 4: Weide und gepflasterte Fläche im Westen von Ergänzungsfläche 1

Abbildung 5: Ergänzungsfläche 1

Abbildung 6: Baumbestand innerhalb von Ergänzungsfläche 1

Abbildung 7: Ergänzungsfläche 3, Blick von Nord nach Süd

Abbildung 8: Ergänzungsfläche 3, Blick nach Westen (links im Bild: Esche, außerhalb des PG)

Abbildung 9: Ergänzungsfläche 3, Bewuchs im Norden, Nahe des Grabens

Abbildung 10: Graben mit Hänge-Birken und gestörtem Ufer

5.3 Umweltschutzziele aus Fachplanungen

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan

Folgende Ziele werden im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM, Stand: 2008) für das Plangebiet und die Umgebung benannt:

- Karte - Analyse der Arten und Lebensräume: Im Osten grenzt an die Entwicklungsfläche ein mäßig entwässertes Moor mit extensiven Feuchtgrünland an, dass nach Süden hin mit dem NSG „Trollblumenwiese Neukloster" verbunden ist.
- Karte - Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen: Das oben genannte Feuchtgrünland ist durch pflegende Nutzung zu sichern.
- Diese genannten Flächen werden als Bereiche mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen (Vorschlag Vorranggebiet Natur- und Landschaftsschutz) dargestellt.

Aufgrund der Siedlungslage werden für das Plangebiet selbst keine Ziele für Natur und Landschaft benannt. Die östlich angrenzende Niederung hat für den Naturschutz eine herausragende Bedeutung. Es sind keine Emissionen mit dem Vorhaben zu erwarten, die das Feuchtgebiet beeinträchtigen könnten.
Die Ziele der Satzung stehen den Zielen des gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes somit nicht entgegen.

5.4 Betroffenheit von Schutzgebieten und Schutzobjekten

5.4.1 Geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V

Im Biotopverzeichnis ist innerhalb des Plangebietes das geschützte Biotop NWM-22258 mit dem Biotopnamen Gebüsch/Strauchgruppe (naturnahes Feldgehölz) vermerkt; beidseitig des Grabens wachsend mit einer Gesamtgröße von 0,06 ha. Die Kartierung und Codierung erfolgten im Jahr 1996. In der Zwischenzeit hat sich der Zustand des Gehölzes stark verändert. Die Gehölze sind in dem dargestellten Umfang nicht mehr vollständig vorhanden. Im ehemals südlichen Teil des Feldgehölzes und am westlichen Ufer wachsen keine Gehölze mehr. Im aktuellen Zustand befinden sich nur noch Gehölze zwischen dem Einzelhausgebiet und dem Graben. Damit erfüllt das Gehölz nicht mehr die Voraussetzungen für die Einstufung zum Feldgehölz. Die vorhandenen Birken mit dem Weidengebüsch werden daher als standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern aufgenommen. Insgesamt hat das Gehölz eine Länge von 20 m, so dass es nicht unter den gesetzlichen Biotopschutz fällt. Im Rahmen der Satzung wird der Gehölzsaum erhalten und in eine Grünfläche eingebunden.

Östlich angrenzend zur Entwicklungsfläche hat sich in der Niederung das geschützte Biotop NWM22267 „Feuchte Hochstaudenflur bei Nevern" (Hochstaudenflur feuchter Moor- und Sumpfstandorte) befunden. Dieses wird derzeit von Dauergrünlandnutzung überprägt. Mittelbare Beeinträchtigungen bestehen bereits durch vorhandene Verkehrsflächen und Wohngrundstücke.

Im Wirkradius des Vorhabens (bis 200 m) sind gesetzlich geschützte Feldgehölze vorhanden, die überwiegend die Ortsrandbegrünung bilden. Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten, da bereits Störeinflüsse auf die Feldgehölze durch vorhanden Bebauung wirken oder Wirkungsbarrieren durch Siedlungsbereiche oder

größere Gehölze bestehen (weitere Erläuterungen und Eingriffsbilanz siehe unter Punkt 5.6).

Abbildung 11: Geschützte Biotope gemäß Biotopverzeichnis M-V; Luftbild © GeoBasis DE/M-V 2020

Abbildung 12: Der im Hintergrund zu sehende Baumbestand wird als Gehölzsaum an Fließgewässern (VSZ) kartiert.

5.4.2 Baumschutz nach § 19 NatSchAG M-V (Alleen, Baumreihen)

An der nördlichen Seite der Straße „Nevern" steht eine geschützte Baumreihe aus Linden. Ihre Kronen- und Wurzelbereiche ragen teilweise in die Ergänzungsfläche 1 hinein. Um Beeinträchtigungen der Bäume zu vermeiden, wird als Zufahrt zur Ergänzungsfläche 1 die vorhandene gepflasterte Zufahrt festgesetzt und die Baugrenze wird soweit nach Norden angeordnet, dass ein Eingriff bzw. eine Beeinträchtigung der nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Bäume innerhalb der Ergänzungsfläche ausgeschlossen werden kann.
In Abbildung 13 wird ersichtlich, dass die festgesetzten Wurzelschutzbereiche für den Schutz der Wurzeln und der Baumkronen ausreichend bemessen sind.

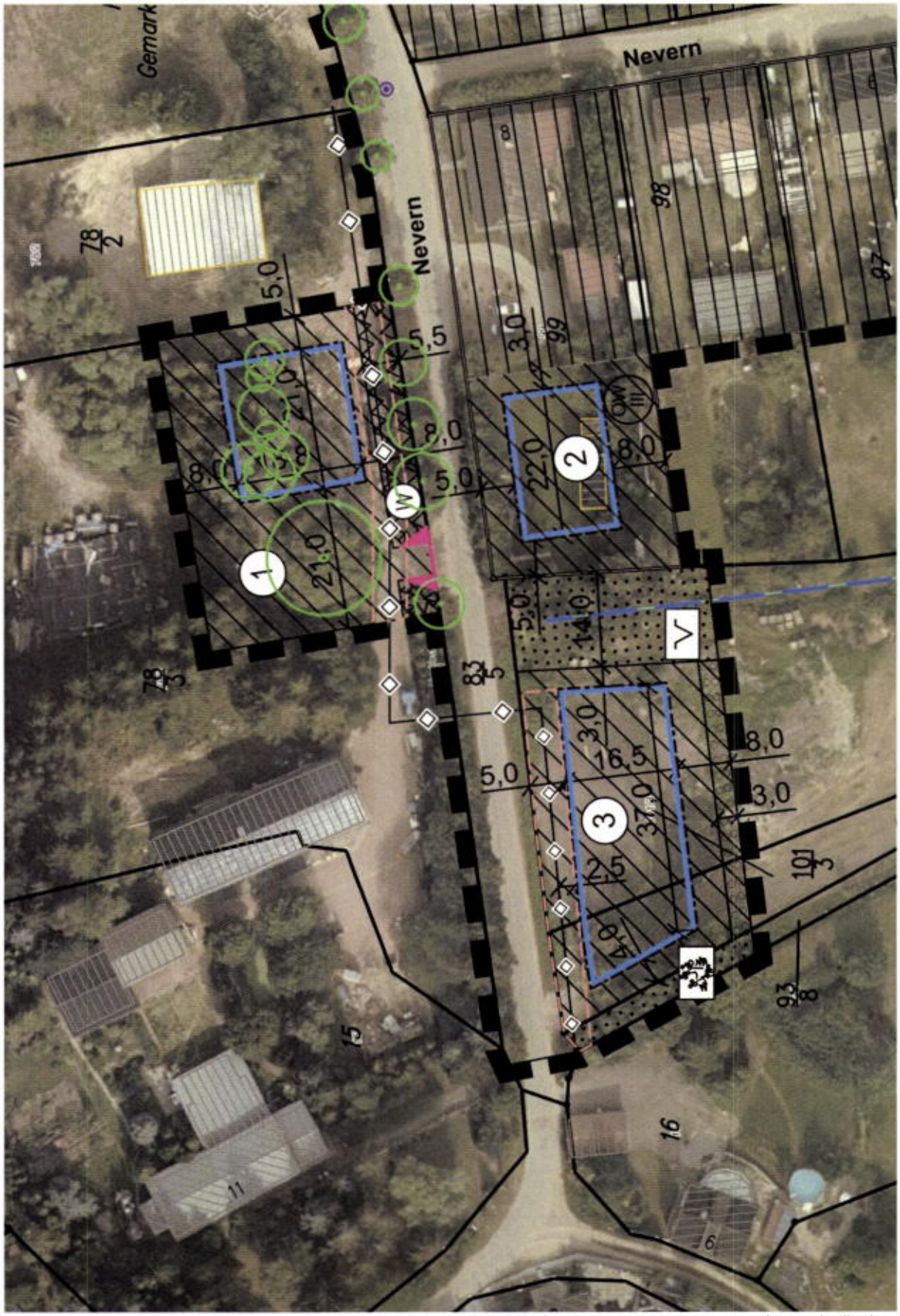


Abbildung 13: Ausschnitt aus dem Lageplan mit Luftbild und geschütztem Baumbestand innerhalb der Ergänzungsfläche 1 und der angrenzenden öffentlichen Straße, ohne Maßstab;
Luftbild © GeoBasis DE/M-V 2020

5.4.3 Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V (Einzelbäume)

Innerhalb von Ergänzungsfläche 1 stehen mehrere Weiden und Birken, die Stammumfänge von über 1,0 m aufweisen und somit gesetzlich geschützt sind (siehe Bestandsplan unter Punkt 5.6). Da sie teilweise innerhalb der Baugrenze liegen, wird bei tatsächlicher Bebauung eine Rodung erforderlich.
Für die Rodung der Bäume bedarf es infolge des Schutzstatus einer Fällgenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde. Da die Bebauung innerhalb von Ergänzungsfläche 1 erst in ferner Zukunft geplant ist, wird eine Rodung der Bäume zeitnah nicht notwendig sein. Die Stellung des Fällantrages wird daher auf die Bauantragsphase verlagert.

Die Birken am Graben unterliegen überwiegend ebenfalls dem gesetzlichen Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V. Durch die Einbindung in eine Grünfläche besteht kein Erfordernis zur Rodung. Aufgrund der Lage weit außerhalb von Baugrenzen ist eine Beeinträchtigung der Wurzelschutzbereiche ausgeschlossen.

Um eine Schädigung des Wurzelbereiches (Kronendurchmesser zuzüglich 1,50 m) in den Ergänzungsflächen zu vermeiden, sind jegliche bau- und anlagenbedingte Beeinträchtigungen an geschützten Bäumen auszuschließen. Wurzelverletzende bzw. bodenverdichtende Tätigkeiten im Wurzelbereich sind unzulässig. Es sind während der Bauphase die geltenden Standards bei der Bauausführung zu beachten. Es sind insbesondere Schutzmaßnahmen für den Wurzelbereich bei Bodenauf- und -abtrag, Gründung und der Baustelleneinrichtung vorzusehen.

5.4.4 Schutzgebiete

Es sind keine nationalen oder internationalen Schutzgebiete von dem Vorhaben betroffen.

5.5 Artenschutzrechtliche Prüfung

Für zulässige Vorhaben gelten gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Zugriffsverbote für europäische Vogelarten und Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten"). Das geplante Vorhaben zur Ergänzung der Satzung Neukloster in der Ortslage Nevern ist somit hinsichtlich Vorkommen und Gefährdung von europarechtlich geschützten Arten sowie allen streng geschützten Tier- und Pflanzenarten zu überprüfen.

Es ist verboten,

(Tötungsverbot)
wildlebende Tiere der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

> Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant erhöht, umfasst auch unbeabsichtigte, in Kauf genommene Tötung oder Verletzung und ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF") zu überwinden.

(Störungsverbot)
wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und

Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch Maßnahmen zur Stützung der lokalen Populationen vermieden werden.

(Schädigungsverbot)

Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF") im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.
Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

(Beschädigungsverbot für Pflanzen)

wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion des besiedelten Pflanzenstandortes und damit eine Erhaltung des Vorkommens der gesetzlich geschützten Pflanzenart nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF") im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.
Unvermeidbare Beseitigung oder Beschädigung von Pflanzen, die im Zusammenhang mit der Beschädigung des besiedelten Standortes auftreten, kann ebenfalls durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Artenschutzrechtlichen Potentialanalyse sind:

- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013,
- das Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) in der Fassung vom 23.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.05.2016,
- die Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13.05.2013 zur Anpassung bestimmter Richtlinien im Bereich Umwelt aufgrund des Beitritts der Republik Kroatien,
- die Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie), zuletzt geändert durch den Beschluss 2006/512/EG des Rates vom 22.07.2006,

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

Grundlage der artenschutzrechtlichen Potentialanalyse sind eine Begehung am 20.03.2020 sowie vorhandene Daten aus dem Geodaten-Portal Mecklenburg-Vorpommern. Anhand der Biotopausstattung (siehe Punkt 5.2) werden Rückschlüsse zum Artenvorkommen gezogen.
Als Eingriffsbereich werden die Ergänzungsflächen 1 bis 3 betrachtet. Die Ausstattung an Biotoptypen und auch der absehbare Zeitraum der Umsetzung der Planziele ist sehr unterschiedlich.

Tabelle 3: Biotopausstattung in den einzelnen Ergänzungsflächen und Umsetzungsabsichten

	Umsetzung	Biotopausstattung
Ergänzungsfläche 1	Nicht zeitnah	Geschützter Baumbestand (§ 18 NatSchAG M-V) aus Weiden mit jüngerem Baumbestand in den Randbereichen aus Birken; Baustoff- und teilweise -schuttablagerungen; Fahrspuren; Stellplatz für Baufahrzeuge; Koniferenhecke
Ergänzungsfläche 2	Nicht zeitnah	Ziergarten mit artenarmen Zierrasen, Geräteschuppen und Ziergehölzen in den Randbereichen
Ergänzungsfläche 3	Zeitnah	Offenbodenbereiche; partiell artenarmes Frischgrünland auf verdichtetem Boden; Vorbelastung durch Ablagerung von Baumaterial

Brutvögel

Die unterschiedlichen Habitatstrukturen aus Gehölzen und Freiflächen könnten beispielsweise potentielle Niststätten für Brutvögel darstellen und sind daher näher zu bewerten.

Tabelle 4: Potentieller Bestand an Brutvögeln

	Potentielle Lebensräume	Potentielle Arten
Ergänzungsfläche 1	Die Gehölze bieten potentiell Niststätten für Gehölz- und Baumhöhlenbrüter. An einem dickeren Ast der älteren einzeln stehenden (und gesetzlich geschützten) Weide wurde eine Baumhöhle festgestellt. Aufgrund der dörflichen Siedlungslage, ist mit kommunen Brutvogelarten zu rechnen.	Gehölz- und Höhlenbrüter, z.B. Gartenrotschwanz oder Kohlmeise
Ergänzungsfläche 2	In den vorhandenen Ziergehölzen und Fichtenhecken sind kommune Brutvogelarten des Siedlungsbereiches zu erwarten. Die Rasenflächen und der Geräteschuppen eignen sich nicht als Niststätte.	Gehölzbrüter, wie z.B. Amsel
Ergänzungsfläche 3	Aufgrund der starken anthropogenen Störung der Fläche durch Befahrung mit Baufahrzeugen und der daraus resultierenden Verdichtung des Bodens sowie durch Ablagerungen ist nur an wenigen Stellen Bewuchs festzustellen. Durch umliegende Störungen und durch die Siedlungslage sind entsprechend keine Bodenbrüter oder Rastvögel zu erwarten.	Keine
Graben und Ufer	Die uferbegleitenden Gehölze stellen potentielle Niststätten für Gehölzbrüter dar. Für Wasservögel hat der Graben keine Bedeutung.	Gehölzbrüter

Bewertung
Die potentiellen Fortpflanzungsstätten der genannten Gehölz- und Höhlenbrüter sind nicht gesetzlich geschützt, so dass bei Rodung kein Schädigungsverbot für die Fortpflanzungsstätten ausgelöst wird. Der Verlust der potentiellen Nistplätze an den Gehölzen sollte bei einer Rodung innerhalb von Ergänzungsfläche 1 dennoch ausgeglichen werden.
Um eine Tötung von potentiell vorkommenden Brutvögeln zu vermeiden, sind die gesetzlich vorgeschriebenen Rodungszeiten nach § 39 BNatSchG einzuhalten.
Andere von Eingriffen betroffene Bereiche haben artenschutzrechtlich keine Bedeutung für Brutvögel.

Fledermäuse

Bestand
Alle heimischen Fledermausarten sind nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 Buchstabe b) aa) und Nr. 14 Buchstabe b) BNatSchG streng geschützt.

Potentielle Quartiere für Fledermäuse bietet der vorhandene Baumbestand innerhalb der Ergänzungsfläche 1. Heimische Fledermausarten, die Baumhöhlen, Ritzen oder Spalten nutzen, sind Kleiner und Großer Abendsegler, die Fransen-, Bart- und Bechsteinfledermaus sowie an Gewässern auch die Wasserfledermaus. Dabei werden Bäume in Wäldern, Parks und Gärten bevorzugt.

Die vom Eingriff betroffenen Bäume sind überwiegend jung. Eine Weide ist schon relativ alt und weist eine kleine Höhle an einem Ast sowie kleine Spalten und Ritzen auf, die sich als Tagesversteck für Fledermäuse eigenen könnten. Größere Höhlungen sind allerdings nicht vorhanden, so dass ein Vorkommen schützenswürdiger Quartiere (Winterquartier, Wochenstube) ausgeschlossen werden kann.

Die vorhandene Baumreihe und der Graben sind als potentielle Jagdreviere anzusehen. Die Freifläche innerhalb der Ergänzungsfläche 3 hat als Jagdrevier keine Bedeutung. Hier ist aufgrund der Offenbodenbereiche mit einem nur sehr geringen Insektenaufkommen zu rechnen.

Bewertung
Die Baumreihe und der Graben werden nicht verändert, so dass potentielle Jagdreviere erhalten werden.
Da die Weide erhalten wird, sind auch keine potentiellen Tagesverstecke von Fledermäusen betroffen. Durch eine Beseitigung der Bäume werden somit das Störungs- oder Schädigungsverbot nicht ausgelöst. Da die Rodung der Bäume nicht unmittelbar stattfinden wird und sich bis dahin die Struktur der Bäume und damit das Quartierspotential für Fledermäuse verändern wird, wird folgende Vermeidungsmaßnahme empfohlen:
Die Rodung von Bäumen innerhalb der Ergänzungsfläche 1 hat außerhalb der Brutzeit von Vögeln bzw. der Aktivitätsperiode von Fledermäusen, also zwischen Oktober und Februar des Folgejahres, zu erfolgen, es sei denn, es wird von einer sachkundigen Person gegenüber der unteren Naturschutzbehörde nachgewiesen, dass die Bäume nicht als Niststätte oder Quartier genutzt werden.

Säugetiere (ohne Fledermäuse)

Bestand
Gemäß der Umweltdaten aus dem GeoDaten-Portal M-V gibt es keine Nachweise für den Fischotter *(Lutra lutra)* in diesem Gebiet. Darüber hinaus stellt der Graben mit seiner Siedlungslage, intensiven Pflege und seinem gestörten Ufer keinen geeigneten Lebensraum für den Fischotter dar. Der Graben kommt verrohrt aus Richtung Norden, öffnet sich südlich der Straße Nevern und verläuft weiter nach Süden in Richtung Neukloster See. Somit kann ausgeschlossen werden, dass der Fischotter das Gewässer zumindest als Wanderungskorridor nutzt.

Für den Biber *(Castor fiber)* ist das Gewässer sowie das umgebende Nahrungsangebot nicht ausreichend. Auch für die Haselmaus *(Muscardinus avellanarius)* sind keine geeigneten Habitate vorhanden. Sie bevorzugt gebüschreiche Waldgebiete.

Bewertung
Streng geschützte Säugetierarten (ohne Fledermäuse) sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können diesbezüglich nicht ausgelöst werden.

Reptilien

Bestand
Im gesamten Plangebiet konnten keine für Reptilienarten günstigen Habitatbedingungen festgestellt werden. Auch für die prüfrelevante Zauneidechse sind keine Lebensraumelemente vorhanden. Es fehlen geeignete, vegetationsfreie und grabbare Eiablageflächen sowie Sonnenbadeplätze und Winterquartiere. Die Baustoff- und Bauschuttflächen sowie Steinanhäufungen sind dafür nicht geeignet. Sie sind stark überwachsen und beschattet. Auch die intensiv genutzten Ziergartenfläche ist für die Zauneidechse ungeeignet.

Bewertung
Zusammenfassend ist festzustellen, dass es durch das geplante Vorhaben nicht zu Beeinträchtigungen von Reptilienarten kommen kann und auch keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden können.

Amphibien

Bestand
Als einziges potentielles Laichgewässer befindet sich im Norden der Entwicklungsfläche ein Gartenteich. Es ist potentiell ein Vorkommen von Grünfröschen möglich. Wanderungen zum Winterquartier sind von dort ausgehend in alle Richtungen, beispielsweise in die Gehölzgruppen am Siedlungsrand denkbar.
Mit Bebauung der Ergänzungsflächen bleiben mögliche Wanderkorridore erhalten, da es sich um eine kleinteilige Bebauung handelt.

Der Graben ist aufgrund der Fließgeschwindigkeit und der bestehenden Störungen als Laichgewässer ungeeignet.

Bewertung
Aufgrund fehlender Habitatstrukturen und der anthropogenen Überformung des Plangebietes und der umgebenden Bereiche wird ein Vorkommen streng geschützter Arten ausgeschlossen. Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten.

Tag- und Nachtfalter: Die genannten Biotoptypen weisen keine Habitate auf, die von geschützten Falterarten besiedelt werden. Die Bereiche des Frischgrünlandes (GMA, Ergänzungsfläche 3) sind durch die Nutzung der Fläche stark gestört. Auch an den Baustoff- und Bauschuttflächen innerhalb der Ergänzungsfläche 1 fehlen die typischen Futterpflanzen des Nachtkerzenschwärmers *(Proserpinus proserpina),* wie Weidenröschen- und Nachtkerzengewächse, so dass ein Vorkommen dieser Art ausgeschlossen werden kann. Ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten.

Käfer: Mit der Umsetzung der hier betrachteten Planungsziele werden keine Feuchtbereiche, Trockenstandorte oder ältere Bäume, die von prüfrelevanten Käferarten besiedelt werden, beseitigt. Erhebliche Beeinträchtigungen durch das Eintreten der nach § 44 BNatSchG formulierten Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Pflanzen: Aufgrund der anthropogenen Überformung des Plangebietes sind besonders bzw. streng geschützte Arten der Flora nicht zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen sind somit auszuschließen. Die weitere Analyse projektbedingter Wirkungen und deren Erheblichkeit für die geschützte Flora entfällt.

Fische und Rundmäuler: Eine Untersuchung der Fischfauna ist nicht notwendig. Der innerhalb des Plangebietes liegende Grabenabschnitt wird nicht durch bau-, anlagen- oder betriebsbedingte Wirkungen verändert.
Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatschG sind nicht zu erwarten.

Libellen: Bau-, anlagen- oder betriebsbedingte Beeinträchtigungen der Libellen sind aufgrund fehlender bzw. ungeeigneter Habitatelemente nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind ausgeschlossen.

Weichtiere: Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine bekannten Vorkommen oder geeignete Habitate von zu berücksichtigenden Weichtierarten.

Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange

Unter Beachtung der Fallkonstellationen (Punkt 7.1 bis 7.7) der „Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen" des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2012) werden nachfolgende Eingriffswirkungen betrachtet:

Gebäudeabbruch (1): Innerhalb der Baugrenze von Ergänzungsfläche 2 befindet sich ein neuwertiges Gartenhäuschen, das möglicherweise vor Errichtung eines neuen Gebäudes zurück gebaut wird. Das Gebäude weist keine Potentiale für die Besiedlung mit Fledermäusen oder die Nutzung als Niststätte von Gebäudebrütern auf.

Beseitigung von Bäumen (2): Innerhalb von Ergänzungsfläche 1 kommt es voraussichtlich zur Beseitigung von Bäumen, die eine potentielle Bedeutung als Niststätte für kommune Gehölzbrüter besitzen. Das bedeutet, dass die Beseitigung der Niststätten nicht zu einer Beeinträchtigung von geschützten Fortpflanzungsstätten führt (LUNG 2016).
Da generell ein Verlust an Lebensraumpotential zu verzeichnen ist, sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Die Rodung der Bäume ist außerhalb der Aktivitätsperiode und der Brutzeit zu realisieren.

Hecken und Buschwerk (3): Innerhalb von Ergänzungsfläche 1 und 2 stehen vereinzelt Gebüsch oder Hecken (Koniferen- und Fichtenhecken) aus überwiegend nicht-heimischen Gehölzen. Aufgrund der dörflichen Lage bzw. der Lage inmitten eines Ziergartens sind keine geschützten Gehölzbrüter, deren Fortpflanzungsstätte geschützt ist, zu erwarten. Bei einer eventuellen Rodung sind die gesetzlichen Vorgaben nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG einzuhalten.

Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern (4): Die vorhandenen Gewässer werden erhalten und durch das Vorhaben nicht verändert. Es sind keine bau-, anlagen- oder betriebsbedingten Umweltauswirkungen der Gewässer zu erwarten.

Umnutzung von Flächen (5): Die Ergänzungsflächen sind stark anthropogen als Ziergarten oder Lager- / Bauflächen vorgeprägt. Mit Ausnahme der älteren Bäume innerhalb von Ergänzungsfläche 1, haben die Flächen, die für einen Eingriff vorbereitet werden, keinerlei artenschutzfachliche Bedeutung. Die Überbauung wird sich somit nicht negativ auf geschützte Tier- oder Pflanzenarten auswirken.

Lärm (6): Es treten ausschließlich baubedingte Emissionen (befristete Störungen) auf. Die zu erwartenden betriebsbedingten Lärmemissionen sind vergleichbar mit den umliegenden Reizen, ausgehend von den bestehenden Wohngebieten.

Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen (7): Durch das Vorhaben werden keine faunistischen Verbindungswege zerschnitten und es werden keine immobilen Einrichtungen geplant, die zu einer Kollision mit Tieren führen könnten.

Artenschutzrechtlichen Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen
Die Rodung von Gehölzen hat außerhalb der Brutzeit und die Rodung von geschützten Bäumen hat außerhalb der Aktivitätsperiode von Fledermäusen zu erfolgen, es sei denn, es wird von einer sachkundigen Person gegenüber der unteren Naturschutzbehörde nachgewiesen, dass die Gehölze nicht als Niststätte oder Fledermausquartier genutzt werden.

Ausgleichsmaßnahmen
An dem verbleibenden Baumbestand innerhalb von Ergänzungsfläche 1 oder daran angrenzend sind 2 Nisthilfen für Brutvögel (Nisthöhle 2M, Fluglochweite 32 mm, Fa. Schwegler oder gleichwertig) in einer Aufhänghöhe von 2 bis 3 m anzubringen. Alternativ ist auch eine Anbringung an Gebäuden möglich. Die Nisthilfen sind einmal jährlich außerhalb der Brutzeit zu reinigen. Die Nisthilfen sind artgerecht vor Rodung bzw. Beseitigung der potentiellen Habitate anzubringen, d.h. erfolgt der Verlust der

Fortpflanzungsstätten außerhalb der Brutzeit, sind die Nisthilfen bis zum Beginn der nächsten Brutperiode anzubringen. Das Anbringen ist der Unteren Naturschutzbehörde zu dokumentieren.

5.6 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

5.6.1 Grundlagen

Gesetzliche Grundlage
„Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können." § 14 Abs. 1 BNatSchG
Durch die Einbeziehung von Ergänzungsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Sat 1 Nr. 3 BauGB werden Eingriffe dieser Art vorbereitet. Daher ist eine Bestandsdarstellung und Bewertung des Eingriffs in Form einer Eingriffsbilanzierung notwendig.

Methodische Grundlagen
Mit der Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile werden Eingriffe in die Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vorbereitet. Diese müssen im Rahmen der Eingriffsregelung bilanziert und ausgeglichen werden. Als Berechnungsgrundlage dienen die „Hinweise zur Eingriffsregelung; Neufassung 2018" des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG). Diese Hinweise zur Bewertung von Eingriffen wurden als Grundlage für eine einheitliche Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern entwickelt und werden für die Eingriffsbewertung im Rahmen der Bauleitplanung empfohlen.
Die Aufnahme der Biotoptypen erfolgte auf Grundlage der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern", Schriftenreihe des LUNG 2013, Heft 2.
Die Aufnahme der Biotoptypen erfolgte am 20.03.2020. Die Darstellung der Ergebnisse zur Bestandsaufnahme und die Bewertung der Biotoptypen sind unter dem Punkt 5.2 aufgeführt.

5.6.2 Eingriffsbilanzierung

Es sind die Eingriffe innerhalb der Ergänzungsflächen zu bilanzieren. Die Entwicklungsflächen werden von der Eingriffsbilanzierung ausgenommen (siehe Punkt 5.1).

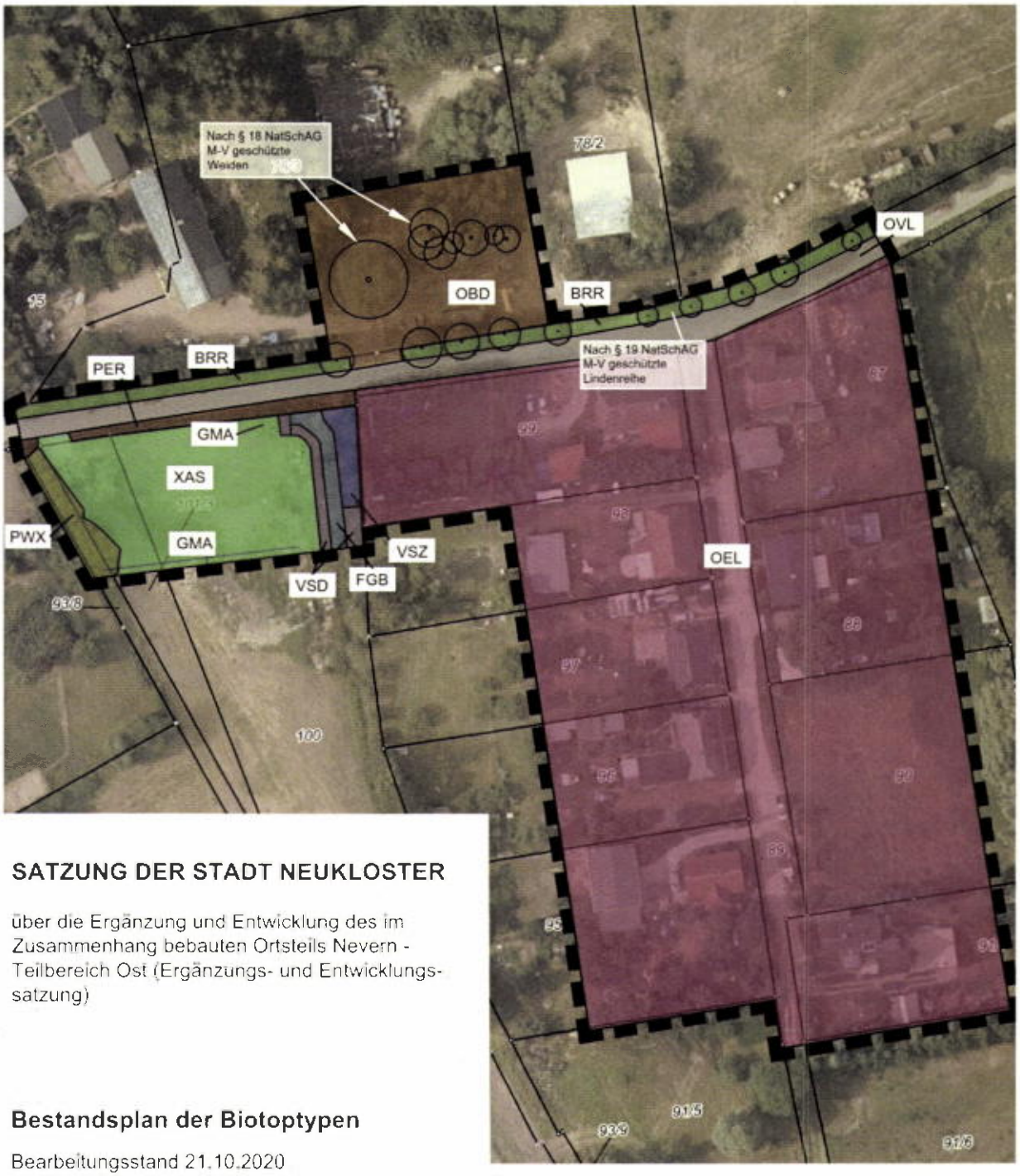
Folgende Vermeidungsmaßnahmen werden berücksichtigt:
- Anordnung von Baugrenzen außerhalb des Wurzelbereiches von gesetzlich geschützten Bäumen,
- Verkleinerung der Baugrenze in der Ergänzungsfläche 1 zum Erhalt einer wertgebenden mehrstämmigen Weide im Vergleich zum Entwurf der Satzung,
- Anpflanzgebot für eine Hecke zur landschaftsgerechten Eingrünung der Ergänzungsfläche 3,
- Einbindung wertgebender Lebensräume bzw. Landschaftsbestandteile in Grünflächen (Gewässer, Gehölze).

Durch die Überplanung der Ergänzungsflächen werden bisher unbebaute Flächen in Anspruch genommen und auf Dauer verändert. Der nachfolgenden Tabelle ist zu entnehmen, in welcher Weise die einzelnen Biotoptypen betroffen sind.

Tabelle 5: Betroffenheit von Biotoptypen und künftige Nutzung

Code	Biotoptyp M-V	Biotop-wert	Schutzstatus nach NatSchAG M-V	Flächengröße, gesamt in m²	Eingriff durch Ergänzungsfläche in m²	Bestanderhaltung in m² (künftige Grünfläche)	Bestanderhaltung in m² (künftige Entwicklungsfläche)	Bestanderhaltung in m² (künftige Verkehrsfläche)
BRR	Baumreihe*		§ 19	539				539
FGB	Graben mit intensiver Instandhaltung	1,5		112		112		
VSZ	Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern	6	(§ 18)	107		107		
VSD	Gestörter Uferbereich	0-1		65		65		
GMA	Artenarmes Frischgrünland	3		1.414	1.292	108		14
PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	3	(§ 18)	179	72	107		
OEL	Lockeres Einzelhausgebiet	0,8		14.157	814		12.060	1283
OVL	Straße	0		911				911
OBD	Brachfläche der Dorfgebiete	1,5	(§ 18)	1.663	1.634			29
PER	Artenarmer Zierrasen	1,5		180				180
				19.327				

Eingriffe, die im Rahmen der Satzungsaufstellung zu bilanzieren sind.



SATZUNG DER STADT NEUKLOSTER

über die Ergänzung und Entwicklung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Nevern - Teilbereich Ost (Ergänzungs- und Entwicklungssatzung)

Bestandsplan der Biotoptypen

Bearbeitungsstand 21.10.2020
Verfasser: Stadt- und Regionalplanung, Wismar

Plangrundlagen:
Automatisierte Liegenschaftskarte, Stand März 2020; digitale topographische Karte, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommer und Luftbild © GeoBasis DE/M-V 2020; eigene Erhebungen

Legende

Code	Biotoptyp M-V
BRR	Baumreihe
FGB	Graben mit intensiver Instandhaltung
VSZ	Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern
VSD	Gestörter Uferbereich
GMA	Artenarmes Frischgrünland
PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten
PER	Artenarmer Zierrasen
OEL	Lockeres Einzelhausgebiet
OVL	Straße
OBD	Brachfläche der Dorfgebiete
	Geschützter Baum nach §§ 18 od. 19 NatSchAG M-V

Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge auf den ermittelten Biotopwert berücksichtigt:

- < 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen = Lagefaktor 0,75
- > 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen = Lagefaktor 1,25

Die Ergänzungsflächen der Satzung liegen an Straßen und grenzen teilweise an Siedlungsflächen der Ortslage Nevern an. Dementsprechend wird für alle Flächen ein Lagefaktor von 0,75 veranschlagt.

Für Biotoptypen, die durch den Eingriff beseitigt oder verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch folgende Berechnung:

Fläche [m²] des betroffenen Biotoptyps	X	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps	X	Lagefaktor	=	Eingriffsäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ]

Tabelle 6: Bilanzierung der Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung in den Ergänzungsflächen

Biotoptyp M-V	Flächenverbrauch in m² (A)	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. -veränderung [m² EFÄ]
Artenarmes Frischgrünland	1.292	3	0,75	2.907
Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	72	3	0,75	162
Lockeres Einzelhausgebiet	814	0,8	0,75	488
Brachfläche der Dorfgebiete	1.634	1,5	0,75	1.838
Summe der Fläche:	3.812		Summe Eingriff:	**5.396**

Versiegelung

Für die Ergänzungsflächen wird für die versiegelten Flächen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 angenommen. Dies entspricht einer üblichen Bebauung in Wohngebieten. Mit 50 % Überschreitung für Nebenanlagen ergibt sich ein Wert von 0,45, der für die Bilanz zugrunde gelegt wird.
Die auf diese Weise ermittelte überbaute Fläche wird mit einem Versieglungsfaktor von 0,5 multipliziert.

Tabelle 7: Eingriff durch Versieglung innerhalb der Ergänzungsflächen

Biotoptyp M-V	Formel Flächenverbrauch	Flächenverbrauch in m²	Zuschlag Vollversiegelung	Eingriffsflächenäquivalent für Vollversieglung [m² EFÄ]
Artenarmes Frischgrünland	1.292 x 0,45	581	0,5	291
Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	72 x 0,45	32	0,5	16
Lockeres Einzelhausgebiet	814 x 0,45	366	0,5	183
Brachfläche der Dorfgebiete	1.634 x 0,45	735	0,5	368
	Summe versiegelte Fläche:	1.715	Summe:	**858**

Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen durch mittelbare Wirkungen

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d.h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen. Da die Funktionsbeeinträchtigung mit der Entfernung vom Eingriffsort abnimmt, werden zwei Wirkzonen unterschieden, denen als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet wird. Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen hängt vom Eingriffstyp ab. Die Eingriffstypen und die zu berücksichtigenden Wirkbereiche sind der Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung zu entnehmen. Bei Wohngebieten ergeben sich folgende Wirkbereiche:

Tabelle 8: Wirkzonen und Wirkbereiche (HzE, S. 5 und Anlage 5)

Wirkzone	**Wirkbereich**	**Wirkfaktor**
Wirkzone 1	50 m	0,5
Wirkzone 2	200 m	0,15

Im Umfeld der Ergänzungsflächen befinden sich mehrere Wirkungsbarrieren in Form von Gebäuden oder Baumbeständen. Diese verhindern, dass mögliche Umweltwirkungen, die von dem Vorhaben ausgehen, auf geschützte Biotope in der Umgebung wirken. Gesetzlich geschützte oder wertgebende Biotope, die sich im Wirkradius des Vorhabens befinden, werden bereits durch die vorhandene Siedlungslage beeinträchtigt, wodurch eine Berücksichtigung in der Eingriffsbilanzierung des zur Rede stehenden Vorhabens entfällt.

Tabelle 9:Überblick Eingriffsbilanz (Multifunktionaler Gesamteingriff)

Art der Beeinträchtigung	**Eingriffsflächenäquivalent in m²**
Biotopbeseitigung bzw. -veränderung	5.396
Versieglung	858
Mittelbare Beeinträchtigung	0
Summe EFÄ m²	**6.253**

Tabelle 10: Multifunktionaler Gesamteingriff differenziert nach den jeweiligen Ergänzungsflächen

Eingriff innerhalb der jeweiligen Ergänzungsfläche	**Eingriffsflächenäquivalent in m²**
Ergänzungsfläche 1	2.206
Ergänzungsfläche 2	672
Ergänzungsfläche 3	3.376
Summe des Eingriffs:	**6.253**

5.6.3 Externe Kompensationsmaßnahmen

Anpflanzung von Bäumen bzw. einer Baumreihe in der freien Landschaft
In der Nähe der Eingriffsbereiche sollen Bäume auf landwirtschaftlich genutzten Flächen angepflanzt werden.

Kompensationsmaßnahme 1

- Flurstück 100, Flur 1 in der Gemarkung Nevern,
- Es handelt sich um die südliche Grenze des vom Eingriff betroffenen Flurstücks der Ergänzungsfläche 3. Ausgangsbiotop ist demnach Artenarmes Frischgrünland. Als Baumarten zur Anpflanzung sind daher Schwarz-Erle (Alnus glutinosa) oder Weiden (z.B. Grau-, Korb- oder Ohrweide) gut geeignet. Zur Verfügung steht ein 20 m langer Abschnitt. Es sind drei Bäume zu pflanzen. Der Mindestabstand von 7,0 m zur Böschungsoberkante des Grabens ist einzuhalten.
- Es sind als Störquelle das Wohngebiet zu beachten.

Kompensationsmaßnahme 2

- Flurstück 78/9, Flur 1 in der Gemarkung Nevern,
- Dieser Standort befindet sich am nördlichen Rand des Flurstücks und grenzt an einen Hühnerauslauf mit Lagerflächen und Ackerflächen an. Hier ist die Anpflanzung von kleinkronigen typischen Baumarten der Feldgehölze Wild-Apfel *(Malus sylvestris)* und Wild-Birne *(Pyrus pyraster)* geeignet und naturschutzfachlich sinnvoll.
- Die Länge der Baumreihe beträgt 203 m. Als Störquellen sind die Lagerflächen auf der angrenzenden landwirtschaftlichen Anlage zu berücksichtigen. Es ergibt sich diesbezüglich ein Leistungsfaktor von 0,5 für Teilflächen, die sich innerhalb des 50 m-Radius befinden. Es wird eine Baumreihe mit 30 Bäumen angepflanzt. Daher ist ein Kompensationswert von 2,5 zugrunde zu legen.

Es sind folgende Vorgaben aus den Hinweisen zur Eingriffsregelung zu beachten:

- Maßnahmenumsetzung nicht auf wertvollen offenen Trockenstandorten (Karte III Punkt 6.1 GLRP) sowie in Rastvogelgebieten der Stufen 3 und 4 in ausgewiesenen Bereichen zur Strukturanreicherung in der Agrarlandschaft (Karte III Punkt 7.1 GLRP) - wird erfüllt,
- Verwendung von standortheimischen und gebietseigenen Baumarten,
- Verwendung von Hochstämmen mit Stammumfang mind. 16/18 cm mit Dreibockanbindung und Wildverbissschutz,

- keine Ackernutzung im Abstand von 2,5 m zum Stammfuß des Baumes und wirksame Ausgrenzung des Weideviehs in Weideflächen,
- freie Kronenentwicklung gewährleisten und keine Schnittmaßnahmen.

Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

- Ersatzpflanzungen bei Ausfall,
- bei Bedarf Bäume wässern, Instandsetzen der Verankerung und Schutzeinrichtung,
- Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen,
- Abbau der Schutzeinrichtungen bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren,
- Bezugsfläche für Aufwertung: je Einzelbaum eine Grundfläche von 25 m²,

Tabelle 11: Ausgleichsbilanzierung Baumanpflanzungen

Kompensationsmaßnahme	Anzusetzende Fläche in m²	Kompensationswert	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent in m²
Kompensationsmaßnahme 1 Anpflanzung von 3 Bäumen	75	2	0,5	75
Kompensationsmaßnahme 1 Anpflanzung einer Baumreihe mit 30 Bäume	750	2,5	0,5	938
				1.013

Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption als Mähwiese

Kompensationsmaßnahme 3

Innerhalb des Flurstücks 78/9, Flur 1 in der Gemarkung Nevern ist, wie in der nachfolgenden Abbildung 14 dargestellt, auf einer 3.759 m² großen Ackerfläche eine Brachfläche anzulegen mit der Nutzungsoption: Umwandlung von Ackerflächen in Dauergrünland als einschürige Mähwiese oder einer Mahd in einem zwei- bis dreijährigem Rhythmus.

Ein Teil der Fläche wurde im aktuellen Jahr (2020) als Brache belassen. In den Jahren davor wurde die Fläche durchgängig intensiv ackerbaulich genutzt. In der Ausgleichsbilanzierung wird für diese Teilfläche daher der Kompensationswert um den Wert des Ausgangsbiotops Ackerbrache (1,5) reduziert. Für diese Teilfläche ergibt sich somit ein Kompensationswert von 0,5. Für die verbleibende Maßnahmenfläche wird ein Kompensationswert von 2,0 zugrunde gelegt.
Die Mindestbreite von 10,0 m und die Mindestgröße von 2.000 m² werden erfüllt.

Für die Nutzungsoption sind folgende Vorgaben zu beachten:

- Mahd nicht vor dem 1. September mit Abfuhr des Mähgutes,
- je nach Standort höchstens einmal jährlich aber mindestens alle 3 Jahre mähen,
- Mahdhöhe 10,0 cm über Geländeoberkante mit dem Messerbalken,
- Jegliche weitere Maßnahmen auf der Fläche wie Düngung, Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Einsaaten, Umbruch, Bodenbearbeitung, Melioration u. ä. sind ausgeschlossen. Erfolgt eine Unterlassung der Mahd über einen Zeitraum von mehr als 3 Jahren sind die betroffenen Flächen dauerhaft der ungestörten natürlichen Entwicklung (freie Sukzession) zu überlassen.

Kompensationswert: 0,5 bzw. 2,0

Die Realisierung der Kompensationsmaßnahme wird voraussichtlich abschnittsweise erfolgen, da der Eingriff in die Ergänzungsflächen nicht zeitgleich erfolgt. Bei Bebauung einer Ergänzungsfläche ist spätestens ein Jahr nach Baubeginn der in den nachfolgenden Tabellen dargestellte Flächenumfang umzusetzen. In der Abbildung 14 werden die Teilflächen aufgezeigt.

Tabelle 12: Ausgleichsbilanzierung Kompensationsmaßnahme 3 / Ergänzungsfläche 1

Kompensationsmaßnahme 3 / Ergänzungsfläche 1	Anzusetzende Fläche in m²	Kompensationswert	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent in m²
Brache / Mähwiese	255	2	0,5	255
Brache / Mähwiese	976	2	1	1.952
Flächensumme	1.231			**2.207**

Der Ausgleich für Ergänzungsfläche 1 erfolgt auf einer 1.231 m² großen Teilfläche, was ein Kompensationsflächenäquivalent von 2.207 KFÄ ergibt.

Tabelle 13: Ausgleichsbilanzierung Kompensationsmaßnahme 3 / Ergänzungsfläche 2

Kompensationsmaßnahme 3 / Ergänzungsfläche 2	Anzusetzende Fläche in m²	Kompensationswert	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent in m²
Brache / Mähwiese	72	2	0,5	72
Brache / Mähwiese	300	2	1	600
Flächensumme	372			**672**

Der Ausgleich für Ergänzungsfläche 2 erfolgt auf einer 372 m² großen Teilfläche, was ein Kompensationsflächenäquivalent von 672 KFÄ ergibt.

Tabelle 14: Ausgleichsbilanzierung Kompensationsmaßnahme 3 / Ergänzungsfläche 3

Kompensationsmaßnahme 3 / Ergänzungsfläche 3	Anzusetzende Fläche in m²	Kompensationswert	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent in m²
Brache / Mähwiese (auf 1-jähriger Ackerbrache)	830	0,5	0,5	208
Brache / Mähwiese	308	2	0,5	308
Brache / Mähwiese	924	2	1	1.848
Flächensumme	2.062			**2.364**

Der Ausgleich für Ergänzungsfläche 3 erfolgt unter anderem auf einer 2.062 m² großen Teilfläche, was ein Kompensationsflächenäquivalent von 2.364 KFÄ ergibt. Da der Ausgleich von Ergänzungsfläche 3 nach derzeitiger Kenntnis in der zeitlichen Reihenfolge zuerst erfolgt, ist auch sichergestellt, dass die Mindestanforderungen an die Maßnahme gemäß Maßnahmenvorgaben unter Punkt 2.33 Maßnahmenkatalog / Hinweise zur Eingriffsregelung (Mindestflächengröße 2.000 m² und Mindestbreite 10,0 m) erfüllt werden.

In der Summe haben die externen Kompensationsmaßnahmen einen Wert von **6.256 m² KFÄ**. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die genannten externen Kompensationsmaßnahmen vollständig ausgeglichen.

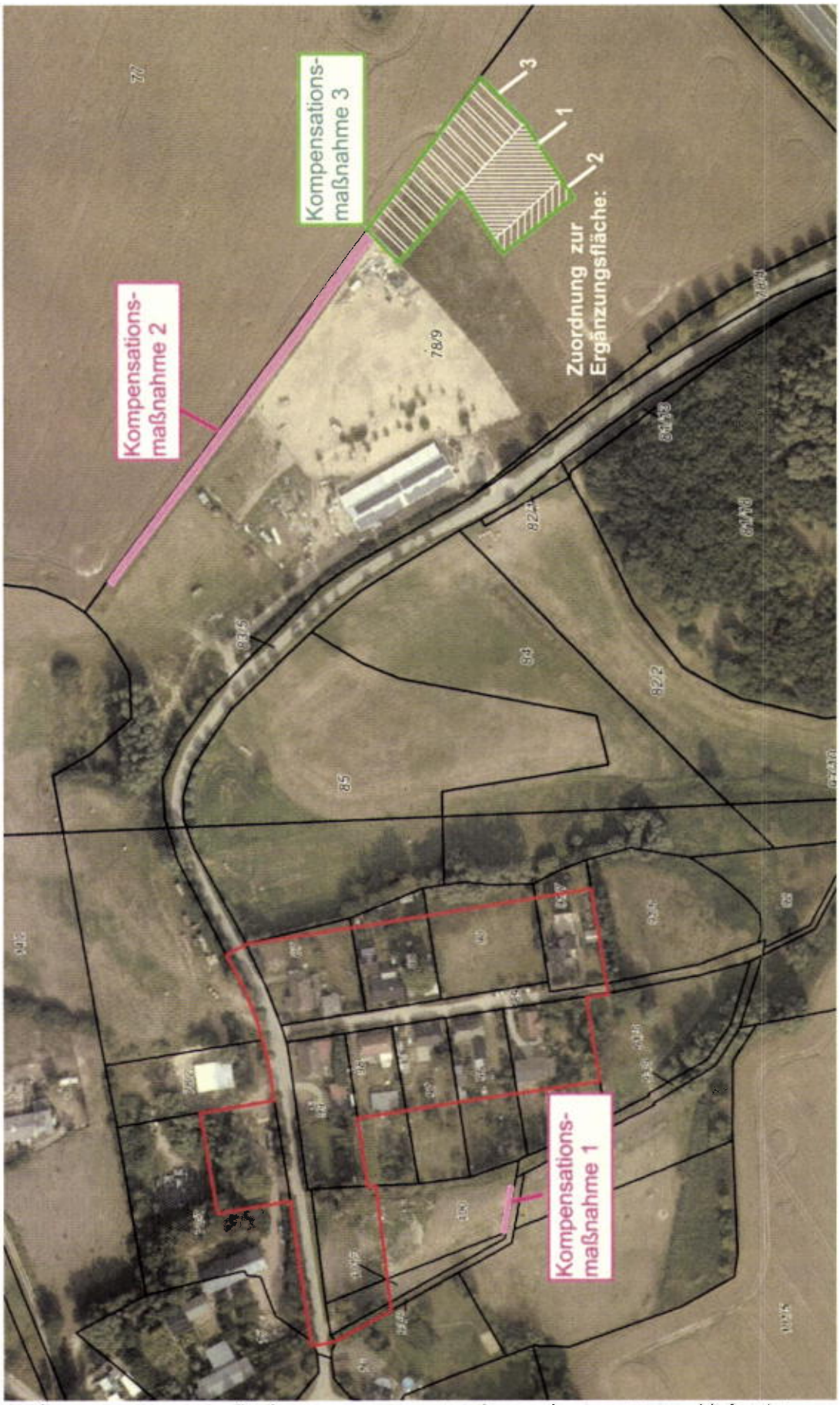


Abbildung 14: Standorte für die externen Kompensationsmaßnahmen; ohne Maßstab; Luftbild © GeoBasis DE/M-V 2020

Folgende Zuordnungsfestsetzung ist in der Satzung enthalten: Die Kompensationsmaßnahmen 1 und 2 sowie die Kompensationsmaßnahme 3 mit einer Teilflächengröße von 2.156 m² werden der Ergänzungsfläche 3 zugeordnet. Der Ergänzungsfläche 1 wird eine Teilfläche von 1.231 m² der Kompensationsmaßnahme 3 zugeordnet. Der Ergänzungsfläche 2 wird eine Teilfläche von 672 m² der Kompensationsmaßnahme 3 zugeordnet.

Der erste Teilabschnitt erlangt nur naturschutzfachliche Ausgleichfunktion, wenn er mindestens 2.000 m² groß und 10 m breit ist. Bei der Realisierung von weiteren Teilabschnitten der Kompensationsmaßnahme 3 ist darauf zu achten, dass sich diese an bereits fertiggestellte Flächen anschließen. D.h., dass die Teilabschnitte abweichend von der Abbildung 14 vertauscht werden können.

Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft sind die o.g. externen Kompensationsmaßnahmen jeweils spätestens ein Jahr nach Baubeginn zu realisieren.

6. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Bis auf die öffentlichen Straßen befinden sich die Grundstücke in Privatbesitz. Die Kosten für die Aufstellung der Satzung werden von einem privaten Eigentümer übernommen. Die Umsetzung und Finanzierung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen obliegt ebenfalls diesem Eigentümer. Die Kostenübernahme ist durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Die Verfügbarkeit der Flächen für die Kompensationsmaßnahmen ist vor Bekanntmachung der Satzung nachzuweisen.

7. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Satzungsbereich keine Bau- und/oder Bodendenkmale betroffen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Das Satzungsgebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Im Satzungsgebiet sind ein gesetzlich geschützter Höhenfestpunkt sowie zwei gesetzlich geschützte Lagefestpunkte des amtlich geodätischen Grundlagenetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern vorhanden.

8. Referenzliste der verwendeten Quellen

Umweltdaten und -informationen, Gutachten, Planungen

LUNG 2013: Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie/ Heft 2

LUNG 2016: Angaben zu den in Mecklenburg-Vorpommern heimischen Vogelarten, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, November 2016

LUNG 2018: Hinweise zur Eingriffsregelung, Neufassung 2018, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie/ Heft 3

Internetseiten

https://www.geoportal-mv.de/portal/

Stadt Neukloster, den 04. JAN. 2021

Meier, Bürgermeister