



GEMEINDE NIENDORF

Satzung über die Ergänzung
des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Olldorf
sowie Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

Begründung

Satzungsbeschluss

12.11.2013

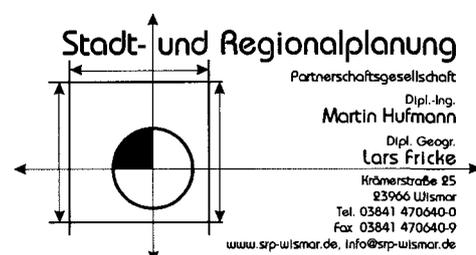
GEMEINDE NIENDORF

Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Ollndorf sowie Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Planungsziele	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	2
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	2
1.4 Eigentumsverhältnisse und Planungskosten	4
2. Planungskonzept	4
2.1 Derzeitiger Bestand	4
2.2 Städtebauliche Konzeption	6
2.3 Verkehrserschließung und Stellplätze	7
2.4 Flächenbilanz	8
3. Ver- und Entsorgung	8
3.1 Trink- und Löschwasserversorgung	8
3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	9
3.3 Energieversorgung	10
3.4 Abfallentsorgung/Altlasten	10
3.5 Telekommunikation	10
4. Immissionsschutz	11
5. Sonstiges	11
6. Eingriffe in Natur und Landschaft und Ausgleichsmaßnahmen	12
6.1 Vorbemerkungen	12
6.2 Bestandsdarstellung	12
6.3 Methodik	18
6.4 Eingriffsdarstellung	19
6.5 Minimierungsmaßnahme und Kompensationserfordernis	21
6.6 Ausgleichsmaßnahmen und Bilanzierung	21
6.7 Festsetzungen	22
6.8 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	23
6.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung	23
7. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften	24

Anlage Hydraulischer Nachweis



1. Einleitung

1.1 Planungsziele

Die Gemeinde Niendorf hat die Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Ollndorf gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt.

Durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung für die Ortslage Ollndorf wird, neben den nach § 34 BauGB bebaubaren Flächen, eine derzeitige Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen. Diese Fläche ist damit künftig als Innenbereich zu betrachten und für eine Bebauung geeignet. Durch die bauliche Wiedernutzung einer ehemals mit einem Wohngebäude bebauten Fläche soll die Ortslage zum Einen abgerundet und zum Anderen der Ortseingangsbereich definiert bzw. geordnet und aufwertet werden.

Ollndorf besitzt nach der Zahl der vorhandenen Gebäude sowie unter Berücksichtigung der Siedlungsstruktur in Mecklenburg Vorpommern ein ausreichendes städtebauliches Gewicht und weist eine organisch gewachsene Siedlungsstruktur auf.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Ortslage Ollndorf ist Teil der Gemeinde Niendorf und liegt im Westen des Landkreises Nordwestmecklenburg, südlich der Stadt Schönberg. Zentrale Verkehrsachse im Gemeindegebiet ist die Landesstraße 01.

Der ca. 0,28 ha große Geltungsbereich befindet sich am westlichen Ortseingang von Ollndorf, südlich der Dorfstraße.

Er wird im Norden, Osten und Süden von privaten Wohnbauflächen und im Westen von Flächen für die Landwirtschaft begrenzt.



Luftbild der Ortslage Ollndorf, Quelle: Gaia M-V

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Die Gemeinde Niendorf verfügt derzeit nicht über einen Flächennutzungsplan. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Erforderlichkeit, einen Flächennutzungsplan als vorbereitenden Bauleitplan aufzustellen, lag bislang in der Gemeinde nicht vor. Die städtebauliche Ordnung und

Entwicklung konnte bislang ohne Flächennutzungsplan ausreichend gesichert werden.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.1.1991),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.2006 (GVOBl. M-V S. 102), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,

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

Die in der Satzung genannten DIN-Vorschriften können im Bauamt des Amtes Schönberger Land eingesehen werden.

Als Plangrundlagen wurde ein Ausschnitt aus der Flurkarte der Flur 1, Gemarkung Ollndorf, ein Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Bauer, die topographische Karte im Maßstab 1:10000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern sowie eigene Erhebungen verwendet.

Die Gemeinde Niendorf gehört verwaltungstechnisch zum Amt Schönberger Land. In der Gemeinde leben 277 Einwohner (Stand 30.06.2012). Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm (RREP) liegt das Gemeindegebiet im Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Lübeck. Die Ortslage Ollndorf befindet sich im Süden der Gemeinde Niendorf und südlich der beiden Grundzentren Lüdersdorf und Schönberg. Das Gemeindegebiet grenzt im Westen an einen Tourismusedwicklungsraum, der durch den Verlauf der Landesgrenze definiert wird. Darüber hinaus liegt die Gemeinde innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft, d.h. die natürlichen Voraussetzungen für die Landwirtschaft werden hier von der Landesplanung als besonders günstig eingestuft.

Die Wohnbauflächenentwicklung außerhalb der zentralen Orte, somit auch der Gemeinde Niendorf, sind auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten. Im ländlichen Bereich, in dem sich die Ortslage befindet, soll die Siedlungsentwicklung schwerpunktmäßig auf die Innenentwicklung gelenkt werden, um der Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken. Diesen raumordnerischen Ansprüchen kommt die Gemeinde insofern nach, als dass sie mit der hier vorgelegten Satzung eine Fläche in unmittelbarer Anlehnung an bebaute Bereiche für die Siedlungsentwicklung im Rahmen des Eigenbedarfs überplant. Im Zuge der Satzung entsteht im Ortsteil Ollndorf eine neue Baufläche, durch die eine Abrundung und Ordnung der Ortslage, unter Beachtung der Belange des Orts- und Landschaftsbildes, gesichert wird.

Unter Beachtung der raumordnerischen Parameter geht die Gemeinde Niendorf davon aus, dass die geringfügige Erweiterung des Wohnstandortes Ollndorf mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Dies auch deshalb, weil die jetzt überplante Fläche zu einem früheren Zeitpunkt bereits baulich genutzt wurde.

Dass eine Vereinbarkeit zwischen den Zielen der Satzung sowie den raumordnerischen Belangen besteht, wurde auch in der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung bestätigt. Darüber hinaus wurde in dieser Stellungnahme zum Entwurf der vorliegenden Satzung bezüglich des Eigenbedarfs der Gemeinde ausgeführt. „Der Eigenbedarf einer Gemeinde ist bis zum Jahr 2020 mit ca. 3% des Wohnungsbestandes (Stand 2005) anzusetzen. Demzufolge hat die Gemeinde Niendorf ein Potenzial von 4-5 WE, abzüglich bereits fertiggestellter Wohneinheiten. Entsprechend statistischer Daten hat die Gemeinde Niendorf in den Jahren 2007 – 2012 eine Wohneinheit errichtet. Unter Einbeziehung bestehender Baulücken in den Ortsteilen Niendorf und Törpt schöpft die Gemeinde Niendorf mit der Ergänzungssatzung Ollndorf das Wohnbaupotenzial bis zum Jahr 2020 vollständig aus.“

1.4 Eigentumsverhältnisse und Planungskosten

Die Ergänzungsfläche innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich in Privatbesitz. Die Kosten für die Planung werden vollständig von dem privaten Eigentümer getragen. Die Sicherung der Kostenübernahme erfolgte im Städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde. Ebenso wurden die Ausführung sowie die Kostenübernahme der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen vertraglich geregelt.

2. Planungskonzept

2.1 Derzeitiger Bestand

Ollndorf liegt im südlichen Teil des Gemeindegebietes von Niendorf. Die Ortslage wurde 1194 erstmals urkundlich erwähnt und als Angerdorf gestaltet.

Die Ortslage wird auch heute noch durch ihre ursprüngliche Bebauung geprägt, nur wenige Neubauten sind entstanden. Das Dorfbild wird im Wesentlichen von einer großen Teichanlage mit Grünfläche, einer benachbarten Wiesenfläche, von großen Hausgärten und altem Baumbestand geprägt. Die Teichanlage und die benachbarten Grünflächen bilden das Ortszentrum aus.



Die Landwirtschaft hat ihren ehemals vorhandenen Einfluss weitgehend verloren, die Ortslage stellt sich heute als Wohnstandort dar. Die Hausgärten sind als Ziergärten ausgebildet, die teilweise einen parkartigen Charakter besitzen. Mit Ausnahme der großen Bauernhäuser wird die Kubatur der vorhandenen Wohngebäude von einer ein- bis zweigeschossigen Bauweise mit Firsthöhen zwischen ca. 8,0 und ca. 10,0 m bestimmt.



Die Gebäude innerhalb der Ortslage orientieren sich lagemäßig einreihig an der Dorfstraße. Im Südosten teilt sich die Dorfstraße, die beiden Straßen enden jeweils vor Privatgrundstücken.

Die Ergänzungsfläche umfasst ca. 2.100 m² und stellt sich derzeit als ehemals bebaute Brache dar. Die Fläche ist im Wesentlichen mit mehrjährigen Stauden und vereinzelt Obstbäumen besetzt. Zwischen der Verkehrsfläche und dem Ergän-

zungsgrundstück befindet sich eine Siedlungshecke, die aufgrund ihrer Lage den Bereich des Ortseingangs erkennbar prägt.



Im Süden wird die Planfläche von Feldgehölzen, im Westen von Weideflächen und im Osten von einem Wohngrundstück mit dazugehörigen Ziergärten begrenzt.

2.2 Städtebauliche Konzeption

Die Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Olldorf umfasst einen rund 0,28 ha großen Ergänzungsbereich am westlichen Ortseingang, nördlich der Dorfstraße. Sie umfasst die Flurstücke 31/2 und 29 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Olldorf. Wie eingangs erläutert, soll durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung eine derzeitige Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Somit werden die Voraussetzungen für eine zusätzliche Wohnbebauung und im Einklang damit die Voraussetzungen für eine städtebauliche Ordnung bzw. Aufwertung des Ortseingangsbereichs geschaffen.

Durch die Einbeziehung des Flurstücks 31/2 und die Schaffung von Baurecht nach den Bestimmungen des § 34 BauGB wird die Möglichkeit geschaffen, den westlichen Ortseingang von Olldorf eindeutig zu definieren. Derzeit befinden sich auf der nördlichen Seite der Dorfstraße auf einer Länge von ca. 100 m bereits 3 Wohngebäude, bevor die Bebauung auf der Südseite beginnt. Mit der Einbeziehung des Flurstücks 31/2 wird dem ersten Gebäude auf der Nordseite eine Wohnbebauung gegenüber gestellt und somit der Eingangsbereich gefestigt.

Auf der Ergänzungsfläche können aufgrund der Festsetzung von Mindestgrößen für Baugrundstücke maximal 2 Einzelgebäude mit jeweils maximal 2 Wohneinheiten errichtet werden. Die maximal zulässige Firsthöhe von 9,50 m orientiert sich an bestehenden Gebäuden in der Ortslage. Dies gilt auch für die zulässigen Dachformen. Sattel-, Walm- und Krüppelwalm-, Mansarddächer sind Dachformen, die das Erscheinungsbild der gegebenen Dachlandschaft prägen.

Als Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe gilt die mittlere Höhe der vom Gebäude überdeckten, natürlich anstehenden Geländeoberfläche. Damit wird gesichert, dass sich die vorhandenen Gebäude in das Geländeniveau einfügen. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.

Die Ergänzungsfläche wird über eine Zufahrt an die Dorfstraße angebunden. Sofern eine Teilung erfolgt, kann die Zufahrt zum westlichen Grundstücksteil über die Grünfläche, die zum Zwecke der Erschließung durch Zufahrten unterbrochen werden darf, oder über eine privatrechtliche Vereinbarung erfolgen. Bei der Wahl zur Lage der Zufahrt sind auch die verkehrstechnischen Aspekte (Einsehbarkeit aufgrund der Kurvensituation) zu beachten.

Um eine angepasste Neubebauung zu gewährleisten und das Ortsbild zu bewahren, wird eine Satzung über die örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V aufgestellt (Kapitel 7.). Im Übrigen muss sich die Bebauung nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügen.

Eine Eiche sowie zwei Robinien sind zum Erhalt festgesetzt. Der Wurzelbereich dieser Gehölze, insbesondere der ortbildprägenden Eiche sind zu schützen. Innerhalb des Wurzelschutzbereiches ist die Herstellung von Zufahrten zulässig, aber nur wenn eine Gefährdung/ Beschädigung von Hauptwurzeln ausgeschlossen wird.

Aus den eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf der Satzung haben sich nachfolgend beschriebene Änderung in der Ergänzungssatzung ergeben:

- Als Bezugspunkt wurde nunmehr die natürlich anstehende mittlere Geländehöhe festgesetzt, um die künftigen Gebäude in das Geländeniveau einzubinden.
- Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers muss über Kleinklä- oder Sammelgruben erfolgen, da in Ollndorf kein zentraler Schmutzwasserkanal besteht.
- Der externe Ausgleich sollte durch die Belastung des Ökokontos der Stiftung Biosphäre Schaalsee erfolgen. Es jedoch keine Punkte mehr verfügbar. Der externe Ausgleich wird nunmehr einem Ökokonto im Bereich der Stadt Grevesmühlen zugeordnet. Die Sicherung der Ausgleichszahlung erfolgte durch vertragliche Regelungen.

Im Zuge der weiteren Bearbeitung der Satzung hat sich die Gemeinde mit den Festsetzungen bezüglich der vorhandenen Hecke an der Dorfstraße nochmals beschäftigt. Sie ist dabei zu dem Ergebnis gekommen, dass für diese Siedlungshecke nicht ein Erhalt festzusetzen ist, sondern die vorhandene Hecke lediglich innerhalb einer Grünfläche gekennzeichnet wird. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist der Erhalt der Hecke nicht zwingend. Aus städtebaulichen Gründen trägt die Hecke zu einer Betonung des Ortseingangsbereiches bei. Mit Festsetzung der Grünfläche stellt die Gemeinde ihr Ziel klar. Die Inhaltlichen Festsetzungen wurden zusätzlich dahingehend ergänzt, dass die Unterbrechung der Grünfläche für die Herstellung von Zufahrten zur Erschließung der Grundstücke zulässig ist.

2.3 Verkehrserschließung und Stellplätze

Die Erschließung der Ergänzungsfläche ist über die direkt nördlich angrenzende Dorfstraße gesichert. Der Ortseingang befindet sich nur rund 350 m östlich der Landesstraße 01, über welche die Autobahn A 20 schnell erreichbar ist. Somit besitzt Ollndorf insgesamt eine gute Anbindung an das überregionale Straßenverkehrsnetz.

Innerörtlich wird Ollndorf durch die "Dorfstraße" komplett erschlossen. Die Dorfstraße teilt sich im Bereich des Dorfteiches und endet jeweils vor privaten Grundstücken. Von dort aus führen unbefestigte landwirtschaftliche Wege entweder in Richtung der Landesstraße oder in die Feldflur.

Stellplätze sind entsprechend dem Bedarf auf der privaten Grundstücksfläche unter zu bringen. Sie sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen.

2.4 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung beträgt rund 0,28 ha. Diese Flächen verteilen sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße ca. in m ²
Ergänzungsfläche	2.100
Verkehrsfläche	700
Σ	2.800

3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb des Plangebietes sind vorhanden bzw. grenzen unmittelbar an. Für die leitungsgebundenen Anlagen existieren in ausreichendem Maße Anbindungspunkte an vorhandene Leitungssysteme der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger. Die Ver- und Entsorgungsträger wurden als Träger öffentlicher Belange in das Planungsverfahren eingebunden. Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur dargestellt.

Die vorhandenen Leitungen und deren Schutzabstände sind bei allen Bau- und Pflanzmaßnahmen zu beachten.

3.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist gesichert. Eine entsprechende Trinkwasserleitung mit Anbindungsmöglichkeiten verläuft im Bereich der Dorfstraße, außerhalb der Ergänzungsfläche, die für eine Bebauung vorgesehen ist. Die Wasserversorgung erfolgt über das Leitungsnetz des Zweckverbandes Grevesmühlen. Neuanschlüsse zur Wasserversorgung sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien (z.B. Brauchwasseranlagen) bevorzugt werden. Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z.B. zur Regenwassernutzung) ist gesondert beim Zweckverband Grevesmühlen zu beantragen und bedarf der Genehmigung.

Für das Satzungsgebiet liegt eine Löschwasserkonzeption vor. Die Löschwasserversorgung ist durch die Wasserentnahme aus dem Dorfteich, der in einer Entfernung von rund 250 m zum nordwestlichen Satzungsgebiet liegt, gesichert. Bis zum Aufbau

der Löschwasserversorgung wird das mitgeführte Wasser der Einsatzfahrzeuge genutzt.

3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

In der Ortslage Ollndorf existiert keine zentrale Schmutzwasserentsorgung. Die Pflicht zur Entsorgung des Schmutzwassers besteht für die Grundstückseigentümer. Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers muss durch die Errichtung einer Kleinkläranlage oder Sammelgrube erfolgen. Die Kleinkläranlage oder Sammelgrube ist dem aktuellen Stand der Technik anzupassen. Die Entsorgung des anfallenden Klärschlammes obliegt dem Zweckverband Grevesmühlen.

Für das Satzungsgebiet besteht die Satzung über die Versickerung von Niederschlagswasser (NSchlWS) des Zweckverbandes Grevesmühlen, damit ist die Versickerung des Niederschlagswassers erlaubnisfrei.

Zur Erstellung eines gesicherten Regenwasserkonzeptes wurde im Rahmen der Entwurfserarbeitung ein Gutachten über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse im Plangebiet erarbeitet. Der Gutachter kommt in seinem im Februar 2013 vorgelegten Gutachten zu dem Ergebnis, dass die anstehenden oberflächennahen Geschiebelehme einen hohen tonigen Anteil besitzen, so dass eine flächige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich ist. Der Gutachter empfiehlt, die Regenentwässerung in die Vorflut einzuleiten und von dort über bestehende Gräben abzuleiten. Gleichzeitig bestätigt er aber auch die Möglichkeit, durch eine Schachtversickerung in tiefer liegende Sandschichten zu entwässern. Weiter besteht auch die Möglichkeit durch Rigolen eine Versickerung sicher zu stellen.

Die Vorflut für die Ortslage bildet die Maurine (7/4), welche sich als Gewässer zweiter Ordnung in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes Stepenitz-Maurine befindet.

Der Gemeinde liegt mit Datum vom 01.08.2013 eine hydraulische Berechnung vor. Dort wurde auch errechnet, dass von den Dächern und sonstigen versiegelten Flächen rd. 8 l/s Regenwasser anfällt. Aufgrund der festgesetzten Mindestgrundstücksgößen von 1000 m² ist die Versickerung möglich.

Zur abschließenden Beurteilung, welche Form der Versickerung gewählt werden soll, sind tiefere, als die bislang erstellten Aufschlüsse erforderlich.

Das Regenwasserkonzept der Gemeinde sieht nun vor, das auf dem Ergänzungsgrundstück anfallende Regenwasser innerhalb dieser Fläche zur Versickerung zu bringen. Angaben über die anfallenden Regenwassermengen liegen vor. Im Rahmen dieser Ergänzungssatzung kann aber nicht abschließend über die geeignetste Form der Versickerung entschieden werden. Aus diesem Grund soll diese Entscheidung und der tatsächliche Nachweis der Versickerung (tiefere Aufschlüsse) auf die Ebene der Baugenehmigung verlagert werden.

In Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde, dem Wasser- und Bodenverband (insbesondere bei Einleitung in die Vorflut) sowie dem Zweckverband Wismar ist der Nachweis zur schadlosen Ableitung des Niederschlagswassers zu erbringen.

Die Gemeinde stellt aber fest, dass eine schadlose Abführung des anfallenden Regenwassers entweder durch Ableitung in das Grabensystem oder durch Versickerung möglich ist.

3.3 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die E.ON e.dis AG sichergestellt. Der Anschluss ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit den Versorgungsträgern abzustimmen. Der Verlauf der vorhandenen Leitungen ist zu beachten. Diese befinden sich in bzw. parallel zu Dorfstraße, außerhalb der für eine Bebauung vorgesehenen Ergänzungsflächen.

3.4 Abfallentsorgung / Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist gewährleistet und erfährt durch die Planung keine Änderung. Die grundstücksbezogene Abfallentsorgung erfolgt aktuell ohne Probleme und ist auch für die Ergänzungsfläche gesichert. Die Mülltonnen werden am Tag der Abfuhr an die Straße für die Abholung bereitgestellt. Stellplätze für Abfallbehälter sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und eine Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt. Aufgrund der Nutzungscharakteristik des Plangebietes bestehen seitens der Gemeinde auch keine entsprechenden Verdachtsmomente.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Die Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

3.5 Telekommunikation

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Deutsche Telekom AG und die Kabel Deutschland GmbH sichergestellt. Ein ausreichendes Leitungsnetz ist in Ollndorf vorhanden. Für einen notwendigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche mit den Versorgungsträgern zu führen.

Leitungen der Deutschen Telekom AG verlaufen im Bereich der Dorfstraße, außerhalb der Ergänzungsfläche, die für eine Bebauung vorgesehen ist.

4. Immissionsschutz

Da es sich bei der Ortslage Ollndorf um einen bereits weitestgehend bebauten Bereich handelt, ist bei der Betrachtung der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen von der Bestandssituation auszugehen. Als mögliche Immissionsquelle kann nur der Verkehr auf der ca. 350 m entfernten Landesstraße definiert werden.

Bezüglich des Verkehrs ist davon auszugehen, dass durch die Planung keine nennenswerten zusätzlichen Verkehre verursacht werden. Durch die Entfernung zwischen Landesstraße und Ortslage ist davon auszugehen, dass keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erforderlich bzw. vorgesehen sind.

Von landwirtschaftlichen Nutzungen gehen keine dauerhaften Beeinträchtigungen aus. Landwirtschaftliche Einsatztage und ggf. -nächte, z.B. zur Erntezeit auf den angrenzenden Ackerflächen, sowie gelegentliche Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind im ländlichen Raum von den Anwohnern zu tolerieren.

5. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Bodendenkmale bekannt. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. 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 Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden 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.

6. Eingriffe in Natur und Landschaft und Ausgleichsmaßnahmen

6.1 Vorbemerkungen

Durch die Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Ollndorf werden im Geltungsbereich naturschutzrechtlich zu wertende Eingriffe vorbereitet. Eingriffe in Natur und Landschaft in 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. 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 bereits auf Ebene der Planung die Umweltbelange frühzeitig mit einzubinden und Vorhaben im Sinne einer umweltschonenden Flächenentwicklung zu steuern. Für die hier vorgelegte Satzung wird der erforderliche Ausgleich zum Teil innerhalb des Eingriffsgebietes vollzogen. Ausgleichserfordernisse, die nicht im Plangebiet zu erbringen sind, werden dem Ökokonto „Umwandlung von Intensivacker in Dauergrünland“ im Ortsteil Hoikendorf im Stadtgebiet der Stadt Grevesmühlen zugeordnet. Die rechtliche Absicherung für die Bereitstellung der Ausgleichsflächen und für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen ist durch vertragliche Vereinbarungen zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer gewährleistet.

Die Einbeziehung der Ergänzungsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil erfolgt an einer Stelle, an der eine Bebauung der Abrundung der Ortslage dient. Diese unbebaute Fläche ist derzeit aufgrund ihrer Lage als Außenbereichsfläche zu bewerten.

6.2 Bestandsdarstellung

Die Ergänzungsfläche umfasst das Flurstück 31/2 der Flur 1, Gemarkung Ollndorf im Westen der Ortslage. Sie wird im Westen von Flächen für die Landwirtschaft, im Norden und Osten durch die Dorfstraße begrenzt.

Die eingriffsrelevante Fläche umfasst ca. 2.071 m² von 2.784 m² des gesamten Geltungsbereiches und liegt derzeit brach.

Mit Hilfe der vorliegenden Planungen sollen die Voraussetzungen zur Ergänzung der Ortslage Ollndorf geregelt werden, so dass gültiges Baurecht für die Errichtung von zwei Wohnhäusern vorbereitet wird.

Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Fachplanungen:

Laut Gutachterlichem Landschaftsrahmenplan (GLRP) für die Region West-Mecklenburg wird dem Bereich des Untersuchungsgebietes eine hohe Schutzwürdigkeit zugewiesen.

Schutzgebiete:

Durch die Planaufstellung werden keine Schutzgebiete betroffen.

Das Biosphärenreservat „*Schaalsee*“, das EU-Vogelschutzgebiet [DE 2331-471] „*Schaalsee Landschaft*“ sowie das Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Nordwestmecklenburg (LSG) „*Biosphärenreservat Schaalsee*“ befinden sich in ihrer kürzesten Entfernung in ca. 3.500 m zur Eingriffsfläche.

Geschützte Biotope: Im Geltungsbereich des vorliegenden Vorhabens sind keine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope vorhanden.

Nördlich, südlich sowie südöstlich des Geltungsbereiches liegen in jeweils ca. 100 m Entfernung verschiedene Kleingewässer, welche durch den § 20 NatSchAG M-V geschützt sind. Auch befindet sich auf den umliegenden intensiv genutzten Ackerflächen eine Vielzahl weiterer gesetzlich geschützter Kleingewässerbiotope. In Form von Feldhecken ist außerhalb der Ortslage Ollndorf eine große Anzahl geschützter Gehölzstrukturen entlang der Felder und Wege zu finden.



Alle geschützten Biotope bleiben von den vorliegenden Planungen unberührt.

Erfassung des Baumbestandes

Im Zusammenhang mit der Biotop- und Nutzungskartierung wurde der Baumbestand des Untersuchungsraumes erfasst und dokumentiert.

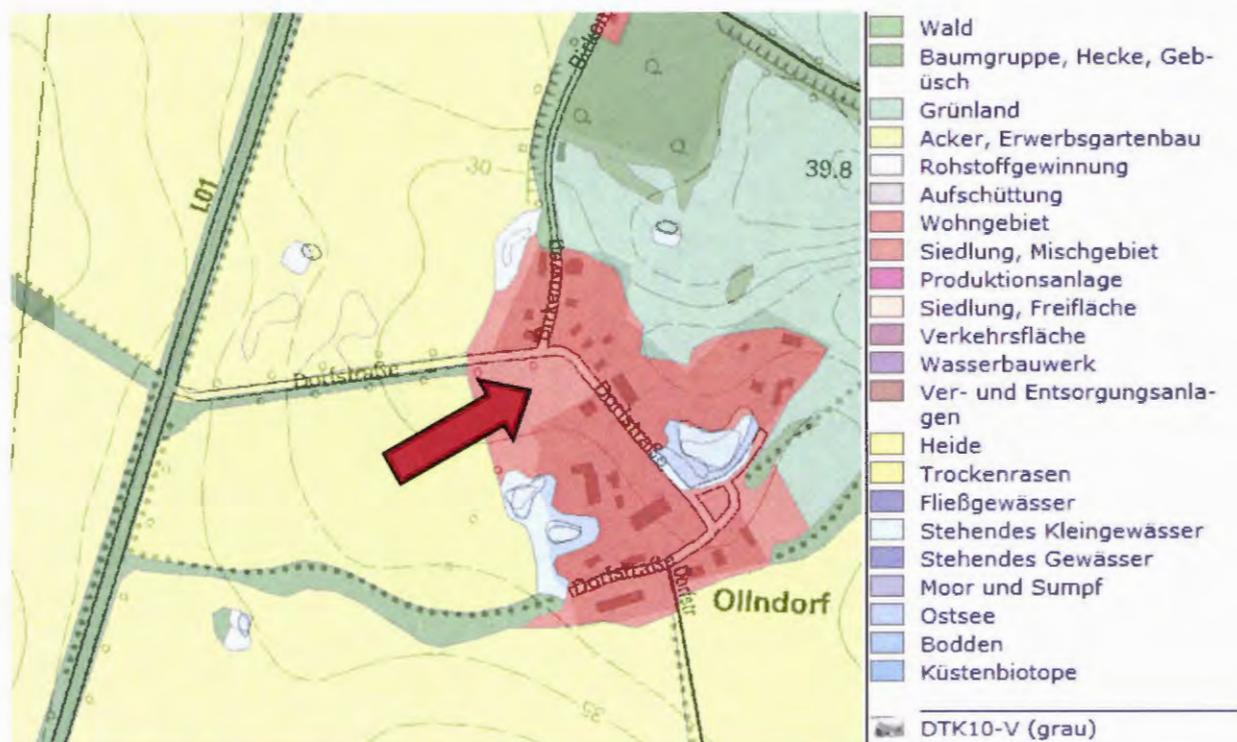
Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen auf Grundlage der Vermessungsunterlagen und eigenen Erhebungen für das Plangebiet erhoben worden.

Im Zuge der Ergänzungsplanungen lässt sich ein Teil der im Geltungsbereich kartierten Bäume sinnvoll erhalten. Es handelt sich hierbei um die Eiche (*Quercus robur*) an der Dorfstraße sowie zwei Robinien (*Robinia pseudoacacia*) an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze. Bei den zu erwartenden Arbeiten sind diese gegen Beschädigungen und Bodenauffüllungen innerhalb der Traufbereiche zu schützen.

Die vorhandenen Obstbäume innerhalb der geplanten Bauflächen lassen sich nicht sinnvoll erhalten. Der Verlust der Obstbäume soll durch Festsetzungen, die das Anpflanzen neuer Obstbäume beinhalten, im Zuge der vorliegenden Planungen kompensiert werden. Die abgehenden Obstbäume sind nicht gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) geschützt. Artenschutzrechtliche Belange in Bezug auf vorkommende Höhlungen oder anderer Brutstätten an oder in den Obstbäumen sind nicht betroffen. Es wird jedoch festgesetzt, dass anfallende Fällarbeiten außerhalb der Brutzeiten (März - September) zu erfolgen haben.

Erfassung der Biotoptypen

Vorhandene Biotop- und Nutzungstypen wurden vor Ort im Rahmen einer Bestandsaufnahme aufgenommen. Basis für die Zuordnung einzelner Biotoptypen war das vom LUNG herausgegebene Heft 2, der Materialien zur Umwelt „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“.



Quelle: <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de>

Aufgenommene Biotop- und Nutzungstypen die innerhalb oder in unmittelbarer Nähe des Plangebietes gemäß der Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ kartiert wurden, sind in der *Tabelle 1* zusammengefasst.

Nr. Biotoptyp	Abk.	Biotoptyp	Betroffenheit
2.3.1	BHF	Strauchhecke (Feldhecke)	außerhalb des GB
2.7.1	BBA	Älterer Einzelbaum	Erhalt
5.3.3	SKC	Kleingewässer	außerhalb des GB
10.1.5	RHP	Ruderales Pionierflur (ehemaliges Gartenland)	Verlust
13.2.3	PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten	Teilverlust (Zufahrt)
14.4.2	OEL	Lockeres Einzelhausgebiet	außerhalb des GB
14.7.5	OVL	Straße	außerhalb des GB
			GB = Geltungsbereich

Tabelle 1 : Biotop- und Nutzungstypen, gem. Anlage 9/Hinweise zur Eingriffsregelung, LUNG 1999

Planwirkungen

Die derzeitige Charakteristik des Geltungsbereiches lässt sich durch eine siedlungstypische Brachflächensituation des ländlichen Raumes mit vereinzelt Obstbäumen am ehesten beschreiben. Das zu überplanende Areal der zukünftigen Bauflächen stellt sich aktuell als ehemalige Gartenfläche dar, auf der sich eine ruderale Staudenflur etabliert hat. Durch eine jährliche Mahd wurde der Aufwuchs von Pioniergehölzen bisher verhindert. In Bezug auf die grünordnerischen Verhältnisse des Geltungsbereiches lassen sich durchaus positive Planwirkungen ableiten.

Für die Realisierung der vorliegenden Planung muss somit eine Fläche in Anspruch genommen werden, die sich derzeit als aufgelassener, ehemaliger Garten darstellt. Das aktuell brachliegende Areal wird durch die Überplanung aufgelöst. Somit erhält die Fläche des Geltungsbereiches im Zuge der vorliegenden Planung eine städtebauliche Aufwertung.

Geschützte Biotope oder Arten sind von den Planungen nicht betroffen. Aufgrund der Kleinflächigkeit der vorliegenden Planung bzw. der bestehenden, nutzungsbedingten Beeinträchtigungen sind die zu erwartenden Eingriffe in das Landschaftsbild, den Wasserhaushalt sowie das Klima als sehr gering zu betrachten.

Bei Nichtausführung der Planungen würden die aktuellen Areale, Biotop- und Nutzungstypen im derzeitigen Bestand weiter bestehen. Es ist anzunehmen, dass die Fläche zukünftig durch das Einsetzen der natürlichen Sukzession verbuschen würde und sich somit erste Pioniergehölze ansiedeln würden.

Innerhalb der Planungsarbeiten wurde versucht, den Umweltbelangen hinsichtlich einer flächensparenden Entwicklung in Bezug auf das Gemeindegebiet gerecht zu werden. Darüber hinaus wurden die Umweltbelange durch den Erhalt von Bäumen und die Festsetzungen zur Neuanpflanzungen von heimischen Gehölzen berücksichtigt.



Artenschutzrechtliche Stellungnahme / Erfassung besonders geschützter Arten

Aufgrund der Auswertung der Biotop- und Nutzungskartierung und der somit erfassten Biotoptypen sowie deren Ausstattung und Artenzusammensetzung gibt es keine Hinweise auf das Vorkommen bzw. eine mögliche Betroffenheit von geschützten Arten oder europäischen Vogelarten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG bei der Umsetzung der vorliegenden Planung. Somit kann ausgeschlossen werden, dass durch die Planungsvorhaben artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt sind.

Bewertung

Im untersuchten Plangebiet konnten trotz mehrfacher Begehungen (Juni 2012 bis März 2013) und der Biotoptypenkartierungsarbeiten (Juni 2012) keine Individuen rechtlich geschützter Arten nachgewiesen werden, so dass die Planungen nicht gegen bestehende Artenschutzrechtsprechung verstoßen bzw. zwingende Vollzugshindernisse der Planumsetzung entgegenstehen.

Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange

Unter Beachtung der Fallkonstellationen (Punkt 7.1 bis 7.7) der „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern wurden nachfolgende Eingriffswirkungen abgearbeitet.

➤ Gebäudeabbruch

- entfällt -

➤ Beseitigung von Bäumen

Die Ergänzungsfläche ist mit 7 St. älteren Obstbäumen besetzt. Zusätzlich befinden sich straßenseitig an der westlichen Geltungsbereichsgrenze eine Eiche (*Quercus robur*) mit einem Stammdurchmesser von ca. 55 cm sowie drei Robinien (*Robinia pseudoacacia*) mit Stammdurchmesser bis 40 cm.

Die Eiche wird zum Erhalt festgesetzt, so dass mit artenschutzrechtlichen Abhängigkeiten nicht zu rechnen ist. Bei den entfallenden Obstbäumen konnten durch den jeweiligen geringen Stammumfang und geringen Höhen keine Baumhöhlen mit artenschutzrechtlicher Bedeutung nachgewiesen werden.

Während der Begehungen bzw. der Begutachtung der einzelnen Obstbäume konnten keine Hinweise auf Verstöße gegen bestehende Artenschutzregelungen festgestellt werden.

Um Verbotstatbestände des § 44 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten, sind Baumfällungen ebenfalls außerhalb der Vogelbrutzeit (März – September) durchzuführen.

➤ Beseitigung von Hecken und Buschwerk

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine Ortsbild prägende Hecke, welche sich zum Großteil aus Weißdorn (*Crataegus monogyna*) zusammensetzt. Lediglich aus Erschließungsabsichten bzw. aus Gründen der Verkehrssicherheit im Bereich der zukünftigen Grundstückszufahrten entfällt ein geringer Teil der Gehölzstruktur.

Reviere oder Brutplätze regelmäßig wiederkehrender Vogelarten wurden in den vorhandenen Gehölzstrukturen nicht nachgewiesen. Um Verbotstatbestände des § 44 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten, sind Baumfällungen ebenfalls außerhalb der Vogelbrutzeit (März – September) durchzuführen.



Blick entlang der westl. Plangebietsgrenze

➤ Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

- entfällt -

➤ Umnutzung von Flächen

Mit Umnutzung der Flächen durch die Überbauung von Lebensräumen ist mit Auswirkungen auf typische Tierarten, wie bodenbrütende Vögel, Amphibien sowie Reptilien zu rechnen.

Das festgestellte Vogelarteninventar weist keine Wertarten auf. Bei dem vorhandenen Artenspektrum handelt es sich um die typischen Arten des Siedlungsbereiches. Für diese Arten bleibt die Habitatfunktion, bei einer Realisierung des Vorhabens, auch weiterhin in einem räumlichen Zusammenhang erfüllt.

Damit kein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand in Bezug auf Amphibien- oder Reptilienarten besteht, ist sicherzustellen, dass die eventuelle Rodung einzelner Gehölze außerhalb der Aktivitätszeiten der Tierartengruppen erfolgt. Bei Umsetzung des Vorhabens bleiben der Landlebensraum bzw. eventuelle Migrationskorridore trotz geringer Funktionsverluste erhalten.

Es ist zu beachten, dass während der Bauarbeiten hohlraumreiche Ablagerungen nicht über einen längeren Zeitraum verbleiben, die als Quartiere von artenschutzrelevanten Tierarten aufgesucht werden und in denen diese Tierarten vernichtet werden könnten. Auf diese Weise ist zu erwarten, dass keine artenschutzrechtlichen Verbote übertreten werden.

➤ Lärm

Beeinträchtigung durch Lärm kann zur Störung lokaler Populationen geschützter Tierarten (Störungsverbot) und indirekt zum Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Individuen (Schädigungsverbot) führen. Durch die vorliegende Planung ist ausschließlich mit einer baubedingten Emission und somit mit befristeten Störungen zu rechnen. Da durch die vorliegenden Planungen keine Tierarten betroffen sind, die mit sensiblen Reaktionen auf befristete Störungen reagieren, können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

➤ Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

- entfällt -

Bewertung

Im untersuchten Ergänzungsgebiet konnten während der Begehungen und der Biotoptypenkartierungsarbeiten keine Individuen rechtlich geschützter Arten nachgewiesen werden. Es ist davon auszugehen, dass die Planungen nicht gegen bestehende Artenschutzrechtsprechungen verstoßen bzw. zusätzliche Ausgleichmaßnahmen nicht erforderlich sind. Vertreter der Avifauna (Amsel, Blaumeise, Sperling, Hausrotschwanz, Elster) nutzen das überplante Gebiet gelegentlich für die Nahrungssuche. Reproduktionsstätten (Nester, Bruthöhlen, etc.) wurden, bis auf ein Amselnest innerhalb der straßenbegleitenden Siedlungshecke nicht nachgewiesen. Die Begehungen erfolgten im Zeitraum Juni 2012 bis Mai 2013.

Aufgrund der Auswertung der Biotop- und Nutzungskartierung und der somit erfassten Biotoptypen sowie deren Ausstattung und Artenzusammensetzung kann das Vorkommen von Lebens- oder Überwinterungsräumen sowie der Fortpflanzung dienender Habitate und einzelner Individuen der gemäß §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) geschützten Arten sowie der Arten des Anhangs II und IV der FFH-Richtlinie oder der Roten Listen für Deutschland und Mecklenburg-Vorpommern ausgeschlossen werden.

6.3 Methodik

Das zentrale Thema der Grünordnung ist die Abarbeitung der oben erläuterten naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Zur umfassenden Beurteilung des Eingriffes und der zu erwartenden Eingriffsfolgen sind Naturhaushalt, Arten- und Lebensgemeinschaften sowie das Landschafts- und Ortsbild des Planungsraumes zu erfassen und zu bewerten. Der derzeitige Zustand wird als "Voreingriffszustand" mittels einer numerischen Einteilung bewertet.

Auch der Zustand, der sich nach vollständiger Realisierung der durch die Ergänzungssatzung ermöglichten Bebauung ergibt, wird nach gleichem Schema bewertet. So wird innerhalb der Bauflächen auf den hinzugezogenen Flächen die Wertigkeit des Planungsraumes abnehmen, innerhalb der Grün- und Maßnahmenflächen sowie auf den künftigen Hausgartenflächen sind dagegen Aufwertungen zu verzeichnen.

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache (gem. Biotoptypenkatalog/ Biotopkartieranleitung M-V), da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind. Nach den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" werden insbesondere

- die Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biototyps und
- die regionale Einstufung in die "Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD" als wertbestimmende Kriterien herangezogen. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biototyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung.

In der Tabelle 2 sind die eingriffsrelevanten Biotop- und Nutzungstypen zusammengefasst. Dabei sind - wie Eingangs erläutert - nur die Flächen zu berücksichtigen, die gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wurden.

Nr. Biototyp	Biototyp M- V	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationserfordernis
10.1.4	Ruderales Pionierflur	2.071	2	2,0

Tabelle 2 : Vorkommende und eingriffsrelevante Biotop- und Nutzungstypen

6.4 Eingriffsdarstellung

Versiegelung für Bebauung

Innerhalb der eingriffsrelevanten Außenbereichsflächen von 2.071 m² ist die Errichtung von insgesamt max. 2 Wohngebäuden möglich. Dabei wird eine maximale Versiegelung von ca. 360 m² für Gebäude und Nebenanlagen angenommen. Diese Zahl ergibt sich aus der Annahme, dass innerhalb der Grundstücksflächen für Gebäude mit Nebengebäuden max. 260 m² vollversiegelt werden. Maximal 100 m² sollen zusätzlich als teilversiegelte Fläche (für Hofzufahrten, Wege) berechnet werden. Die verbleibenden Flächen sollen für die Neuanlage von Vegetationsflächen bzw. von Hausgärten genutzt werden.

Umwandlung vorhandener Biotope in Ziergärten

Die Fläche der einbezogenen Außenbereichsflächen beträgt 2.071 m². Die maximale Voll- und Teilversiegelung (inklusive Nebenanlagen) beträgt 360 m². Auf einer Fläche von 250 m² im südlichen Bereich der Ergänzungsfläche soll eine naturnahe Heckenanpflanzung erfolgen. Somit kann davon ausgegangen werden, dass die restlichen Flächen von etwa 1.461 m² in Ziergärten (Biototyp 13.8.4) umgewandelt werden. Die Neuanlage von Ziergärten wird als Minimierungs- bzw. kompensationsmindernde Maßnahme angerechnet.

Landschaftsbild

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erfolgt durch die Einbeziehung der bebaubaren Ergänzungsfläche nicht. Diese rundet die Ortslage lediglich ab. Der Ortseingangsbereich der Ortslage wird städtebaulich aufgewertet bzw. definiert und zur Abgrenzung der Ergänzungsfläche gegenüber die freien Landschaft erfolgt eine Heckenanpflanzung, die das Landschaftsbild aufwertet. Die mögliche Bebauung auf der Ergänzungsfläche fügt sich so in den Bebauungszusammenhang ein, so dass sich keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, eher eine Aufwertung ergibt.

Totalverlust

Der Berechnung des Totalverlustes wurde zu Grunde gelegt, dass die angenommene maximale Versiegelung (260 von 360 m²) für Gebäude und Nebenanlagen auf der Ergänzungsfläche erfolgen wird. (Biototyp 10.1.4).

Diese Annahme ergibt sich aus der Betrachtung des Ortsbildes und der entsprechenden Ausweisung des Baufensters. Die Gebäude werden in einem Abstand von mindestens fünf Metern zur Dorfstraße bzw. zu den Geltungsbereichsgrenzen entstehen und sich so in die Bauflucht der vorhandenen Bebauung einfügen. Zufahrten und Wege werden in diesem Zusammenhang ebenfalls von der Dorfstraße abzweigen.

Das resultierende Kompensationserfordernis geht aus Tabelle 2 hervor. Zusätzlich wird ein Faktor für Versiegelung addiert. Multipliziert man dieses Kompensationserfordernis mit der jeweils betroffenen Flächengröße, erhält man ein Flächenäquivalent, das durch geeignete Maßnahmen auszugleichen ist.

<u>Eingriff durch Biotop- und Funktionsverlust</u>							
Maßnahme	Biotoptyp	Flächenverbrauch in m ²	Wertstufe nach Anlage 9 (Eingriffsregelung)	Kompensationserfordernis	x	Korrekturfaktor Flächenbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation Eingriff (m ²)
Verlust Bauffläche	Staudenflur	2.071	2	2	x	0,75	3.107
Summe Flächenäquivalent Eingriff „Biotop- u. Funktionsverlust“						gesamt	<u>3.107</u>

Tabelle 3: Eingriffsberechnung durch den Biotop- und Funktionsverlust

Für die Berechnung der Voll- bzw. Teilversiegelung wird für jedes der beiden zu bebauenden Grundstücke eine Fläche von 130 m² für die Vollversiegelung sowie jeweils 50 m² für die Teilversiegelung angenommen.

<u>Eingriff durch Flächenversiegelung</u>							
Maßnahme		Flächenverbrauch in m ²		Zuschlag Versiegelung		Korrekturfaktor Flächenbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation Eingriff (m ²)
Zuschlag Vollversiegelung		2 x 130 m ²	x	0,5	x	0,75	98
Zuschlag Teilversiegelung		2 x 50 m ²	x	0,2	x	0,75	15
Summe Flächenäquivalent Eingriff „Flächenversiegelung“						gesamt	<u>113</u>

Tabelle 4: Eingriffsberechnung durch die Versiegelung von Flächen

Der Totalverlust durch Versiegelung und die Anlage von Ziergärten beträgt **3.220 Punkte**.

6.5 Minimierungsmaßnahme und Kompensationserfordernis

Die Anlage der Ziergärten wird als Minimierungsmaßnahme dem Totalverlust von 3.220 Punkten gegenüber gestellt.

In Tabelle 5 wird die Minimierungsmaßnahme dargestellt. Das endgültige Kompensationserfordernis ergibt sich anschließend aus der Differenz des Totalverlustes und dem Äquivalent der Minimierungsmaßnahme.

Biotop- typ	Maßnahme	Flächen- verbrauch/- größe	Wert- stufe	Kompensat- ions- Faktor	Faktor Flä- chenversieg- elung bzw. Entsiegelung	Freiraum- beeinträch- tigungs- grad	Flächen- äquivalent
13.8.4	Anlage von Ziergärten	1.711 m ² (- 250 m ² Hecke)	0	0,7	0	0,75	767
							767

Tabelle 5 : Minimierungsmaßnahmen

Aus dem Totalverlust von 3.220 Punkten, minimiert durch die Anlage einer naturnahen Hecke und der Ziergärten mit 767 Punkten, ergibt sich ein endgültiges Kompensationserfordernis von 2.453 Punkten.

6.6 Ausgleichsmaßnahmen und Bilanzierung

Innerhalb der Ollndorfer Ergänzungsfläche bestimmen v.a. die Bodenversiegelung und der Biotopverlust das Kompensationserfordernis. Als Ausgleichsmaßnahme ist die Anpflanzung einer naturnahen Hecke vorgesehen, wodurch auch eine Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes erreicht wird.

▪ Anpflanzung einer naturnahen Hecke

Entlang der südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenzen der Ergänzungsfläche (Flurstück 31/2, Flur 1, Gemarkung Ollndorf) soll auf einer Gesamtfläche von 250 m² eine mehrstufige aufgebaute gemischte Hecke entwickelt werden. Es sind ausschließlich Sträucher heimischer Arten, 2-mal verschult, gemäß Pflanzliste (in den Inhaltlichen Festsetzungen) im Verband 1,5 x 1,5 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

▪ Anpflanzung von Obstbäumen

Auf den beiden entstehenden Baugrundstücken sind jeweils drei Obstbäume neuanzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sortenauswahl ist dabei an regionalen und somit heimischen Sorten zu orientieren. Die Obstbäume müssen eine Mindestqualität von 12/14 cm Stammumfang aufweisen. Je Baum ist eine Baumscheibe von mindestens 12 m² freizuhalten.

Für die Kompensationsmaßnahmen ergibt sich die in Tabelle 6 dargestellte Bewertung.

Flurstück	Kompensationsmaßnahme	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationsfaktor	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent
31/2	Anlage naturnahe Hecke	250	2	2	0,75	375
31/2	Anpflanzung von Obstbäumen (6 St. á 25 m ²)	150	2	2	0,75	225
gesamt						600

Tabelle 6 : Kompensationsmaßnahmen

Bilanzierung

Dem durch den Eingriff verursachten Kompensationsbedarf mit einem Flächenäquivalent von 2.453 Punkten steht ein Flächenäquivalent von 600 Punkten (Tabelle 6) durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen gegenüber.

Der durch die Planung vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen nicht vollständig ausgeglichen. Weitergehende Ausgleichsmaßnahmen sind somit in Höhe von 1.853 Punkten Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) erforderlich und sollen extern realisiert werden. Das verbleibende Kompensationsflächenäquivalent in Höhe von 1.853 Punkten wird als externer Ausgleich dem Ökokonto „Umwandlung von Intensivacker in Dauergrünland“ im Ortsteil Hoikendorf im Stadtgebiet der Stadt Grevesmühlen zugeordnet. Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft können somit vollständig ausgeglichen werden.

6.7 Festsetzungen

Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden und während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 zu schützen. Die notwendigen Pflege- und Erziehungsschnitte sind auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Die festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hecke“ dürfen zum Zwecke der Erschließung durch Zufahrten unterbrochen werden. Notwendige Gehölzrodungen sowie Schnittmaßnahmen an vorhandenen Gehölzen sind im Zeitraum von Oktober bis Februar (außerhalb der Vogelbrutzeiten) durchzuführen.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur außerhalb des Wurzelbereiches (Kronentraufbereich zzgl. 1,50 m) der zu erhaltenden Bäume zulässig.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche „Heckenanpflanzung“ ist eine mindestens 5 m breite, 3-reihige und mindestens 250 m² große Hecke anzulegen. Die Pflanzung hat mit einem Pflanzabstand von 1,50 m und einem Reihenabstand von ebenfalls 1,50 m zu erfolgen. Die Auswahl der Gehölze hat gemäß der nachstehenden Pflanzliste zu erfolgen. Die Strauchgehölze sind in Gruppen von je 3 bis 6 Pflanz-

zen in den Außen- bzw. Mittelreihen anzulegen. Die Anpflanzung der gemischten, naturnahen Hecke auf dem Flurstück 31/2 der Flur 1, Gemarkung Ollndorf wird dem Eigentümer der Ergänzungsfläche zugeordnet.

Für die Anpflanzungen der Hecke sind die Gehölze der nachfolgenden Pflanzenliste zu verwenden:

Strauchgehölze:

Prunus spinosa	-	Schlehe	30 %
Crataegus monogyna	-	Weißdorn	20 %
Acer campestre	-	Feld-Ahorn	15 %
Corylus avellana	-	Hasel	15 %
Rosa canina	-	Hundsrose	10 %
Rhamnus cathartica	-	Purgier-Kreuzdorn	5 %
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen	5 %

Innerhalb der im Lageplan dargestellten privaten Grundstücksflächen sind insgesamt 6 Obstbäume heimischer Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzung der festgesetzten sechs Einzelbäume auf den privaten Grundstücken sind heimische Obstbaumsorten, Hochstamm, 3xv, StU 12/14 zu verwenden. Die Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und Grundstückszuwegung gewählt werden. Die Bäume sind zu sichern und durch geeignete Maßnahmen gegen Verbiss und Verdunstung zu schützen.

Sämtliche Gehölzpflanzungen sind drei Jahre in der Entwicklungspflege zu halten sowie dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die notwendigen Pflege- und Erziehungsschnitte sind auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Das verbleibende Kompensationsflächenäquivalent in Höhe von 2.072 Punkten wird als externer Ausgleich dem Ökokonto „Umwandlung von Intensivacker in Dauergrünland“ im Ortsteil Hoikendorf im Stadtgebiet der Stadt Grevesmühlen zugeordnet.

6.8 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Gemäß § 15 Absatz 2 BNatSchG ist der Verursacher unvermeidbarer Eingriffe verpflichtet, diese durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw. zu ersetzen. Die Verwaltung der Gemeinde Niendorf und die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg kontrollieren die Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen nach einem Jahr sowie nach weiteren drei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes.

6.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft, welche durch die vorliegende Planung verursacht werden, sind unter Hinzunahme der Ausführungen der „Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V; LUNG 1999“ dargestellt und bewertet worden. Vorzufindende und beschriebene Eingriffe beschränken sich im Wesentlichen auf den kleinräumigen Verlust von Boden. Der Verlust ist hauptsächlich der Versiegelung anzurechnen, die durch die vorgesehene Bebauung und deren Erschließung ausgelöst wird.

Um das gesamte Kompensationserfordernis zu ermitteln, wurden die dem Ersatz und der Kompensation des zu erwartenden Eingriffs dienenden Flächen in das Endergebnis mit einbezogen.

Der notwendige externe Ausgleich der durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt zum Teil durch eine Belastung des Ökokonto „Umwandlung von Intensivacker in Dauergrünland“ im Ortsteil Hoikendorf im Stadtgebiet der Stadt Grevesmühlen in Höhe eines Flächenäquivalents von 1.853 Punkten. Die fehlenden 600 Punkte des Kompensationsflächenäquivalentes werden auf dem Flurstück 31/2 an der westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze, in Form einer Heckenpflanzung sowie durch die Anpflanzung von 3 Obstbäumen je Grundstück erzielt.

Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter „Mensch“, „Pflanzen u. Tiere“, „Boden“, „Wasser“, „Klima/Luft“ und „Landschaft“ sowie „Sach- und Kulturgüter“, die mit den Zielen der vorliegenden Planung verbunden sind, werden somit vollständig ausgeglichen.

7. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wird nach § 86 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) aufgestellt. Sie dient der Anpassung der Baulichkeiten an die örtlichen Verhältnisse in Ollndorf, ohne jedoch die gestalterischen Möglichkeiten zu sehr einzuschränken.

Die Festsetzungen dienen daher vorwiegend der Dach- und Fassadengestaltung sowie den Außenanlagen. Um das Ortsbild nicht durch unangepasste Bauweisen zu beeinträchtigen, wurden Bauvorschriften für das Gebäude auf der Ergänzungsfläche getroffen.

Als Dacheindeckungen sind nur nicht glasierte, einfarbig rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel zulässig. Die Dächer sind nur als Satteldächer, Walm- oder Krüppelwalmdächer oder als Mansarddächer zulässig.

Die Fassaden sind als verputzte Flächen in gebrochenen Tönen der Farben beige, gelb oder rot zulässig. Gebrochene Farben“ sind Grundfarben, die durch Beimischung einer anderen Farbe verändert wurden und daher weniger leuchtkräftig sind. Klinkerfassaden sind nur in naturrotem oder rotbraunem Klinker zulässig. Durch diese Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass der Charakter des Dorfes erhalten bleibt.

Für das gesamte Plangebiet gilt: Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Kunststoff-Fassaden oder -Dächern und von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Damit sollen Materialien vermieden werden, die das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen würden.

Einfriedungen sind nur als Laubholzhecken, als schmiedeeiserne Zäune, als Holzzäune oder als Feldsteinmauer zulässig. Die max. zulässige Höhe der Zäune an der Straßenseite beträgt 1,40 m. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Laubholzhecken und nur bis zu einer Höhe von max. 1,40 m zulässig. Feldsteinmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Krone der Feldsteinmauern ist zu bepflanzen.

Die nur außerhalb des Vorgartenbereichs zulässigen Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung oder Rankgittern zu versehen. Als Vorgarten gilt der Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht.

Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter auf den der zugehörigen Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksseiten ist nicht zulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

Es wird an dieser Stelle auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Der Verstoß kann mit Bußgeld geahndet werden.

Gemeinde Niendorf, den *19.11.2013*



Beu h
Die Bürgermeisterin