

BV/2022/785

Beschlussvorlage
öffentlich



Stellungnahme zur Abrundungssatzung für die Ortslage Sandhagen

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum:</i> 21.01.2022
<i>Bearbeitung:</i> Mathias Hermann	<i>Verfasser:</i> Mathias Hermann

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Planung, Umwelt und Landschaftsschutz (Entscheidung)	21.02.2022	Ö

Beschlussvorschlag

Es bestehen keine Anregungen, Hinweise und Bedenken.

Sachverhalt

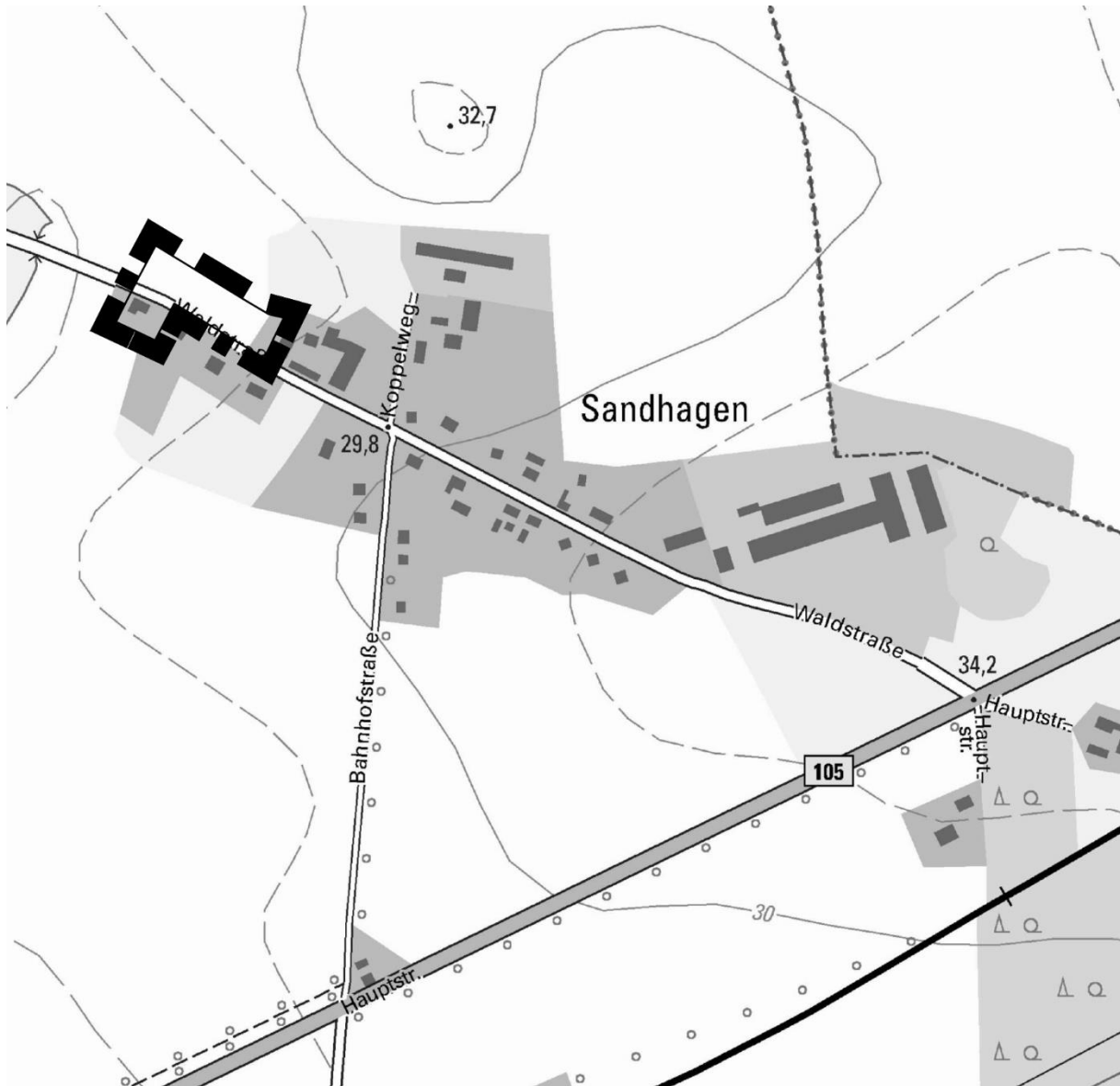
In der Gemeinde Biendorf besteht seit dem Jahr 1996 die Abrundungssatzung für die Ortslage Sandhagen. Die damaligen Ergänzungsflächen haben sich u.a. auf Flächen im Nordwesten der Ortslage, südlich der Waldstraße bezogen. Eine Wohnbebauung ist dort erfolgt. Westlich davon liegt ein bebautes Grundstück außerhalb des ursprünglichen Satzungsbereiches, für das nunmehr klargestellt werden soll, dass es innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt. Aus Sicht der Gemeinde Biendorf bieten sich auch die gegenüberliegenden Flächen, nördlich der Waldstraße für eine ergänzende Bebauung an und sollen daher in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

Ziel der vorliegenden Satzung ist daher die 1. Änderung und Ergänzung der bestehenden Abrundungssatzung für Flächen südlich und nördlich der Waldstraße in Sandhagen. Mit den Klarstellungs- und Ergänzungsflächen sollen die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortes Sandhagen festgelegt und akutell als im Außenbereich zu betrachtende Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ort einbezogen werden.

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

1	21-12-07 Biendorf 1.ÄndErgänzSatzung-Entwurf-Begründung
2	Biendorf 1.ÄndErgänzSatzung-Entwurf-Gesamtplan



SATZUNG DER GEMEINDE BIENDORF

über die
1. Änderung und Ergänzung der Abrundungssatzung
für die Ortslage Sandhagen

Begründung

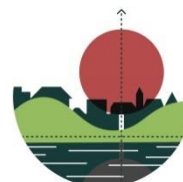
Entwurf

Bearbeitungsstand 07.12.2021

Begründung zum Entwurf

Inhalt	Seite
1. Einleitung.....	3
1.1 Ziele der Satzung	3
1.2 Lage und Geltungsbereich	3
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	4
2. Planungskonzept	5
2.1 Derzeitiger Bestand	5
2.2 Städtebauliches Konzept.....	6
2.3 Verkehrserschließung und Stellplätze	6
2.4 Flächenbilanz	7
3. Ver- und Entsorgung	7
4. Immissionsschutz	8
5. Umweltbelange und Grünordnung	9
5.1 Vorbemerkungen.....	9
5.2 Bestandsdarstellung	9
5.3 Umweltschutzziele aus Fachplanungen	9
5.4 Betroffenheit von Schutzgebieten und Schutzobjekten	10
5.5 Artenschutzrechtliche Prüfung.....	11
5.6 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....	15
6. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	19
7. Sonstiges.....	19

Deckblatt: Auszug der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2021



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fridke

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700

.....>
info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

1. Einleitung

1.1 Ziele der Satzung

In der Gemeinde Biendorf besteht seit dem Jahr 1996 die Abrundungssatzung für die Ortslage Sandhagen. Die damaligen Ergänzungsflächen haben sich u.a. auf Flächen im Nordwesten der Ortslage, südlich der Waldstraße bezogen. Eine Wohnbebauung ist dort erfolgt. Westlich davon liegt ein bebautes Grundstück außerhalb des ursprünglichen Satzungsbereiches, für das nunmehr klargestellt werden soll, dass es innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt. Aus Sicht der Gemeinde Biendorf bieten sich auch die gegenüberliegenden Flächen, nördlich der Waldstraße, für eine ergänzende Bauung an und sollen daher in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

Ziel der vorliegenden Satzung ist daher die 1. Änderung und Ergänzung der bestehenden Abrundungssatzung (nach den Maßgaben des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) für Flächen südlich und nördlich der Waldstraße in Sandhagen.

Mit den Klarstellungs- und Ergänzungsflächen sollen die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortes Sandhagen festgelegt und aktuell als im Außenbereich zu betrachtende Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ort einbezogen werden. Mit Rechtskraft der Satzung sind Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Biendorf liegt im Nordwesten des Landkreises Rostock. Die Flächen des Gemeindegebietes erstrecken sich südlich und nördlich der Bundesstraße B 105 zwischen den Städten Neubukow und Kröpelin. Die Ortslage Sandhagen, im Osten des Gemeindegebietes, liegt mit einer Anbindung an die B 105 und dem Haltepunkt an der Bahnstrecke Wismar-Rostock verkehrsmäßig sehr günstig.

Der Bereich der vorliegenden Satzung bezieht sich auf Flächen im Nordwesten der Ortslage Sandhagen, nördlich und südlich der Waldstraße (Kreisstraße K 2). Er umfasst Teile der Flurstücke 81/1, 81/3, 91/4, 92/4, 93/1 und 93/2 sowie Teile des Flurstückes 1/3 (Waldstraße) der Flur 1 in der Gemarkung Sandhagen und bindet direkt an die Grenze der ursprünglichen Abrundungssatzung an.

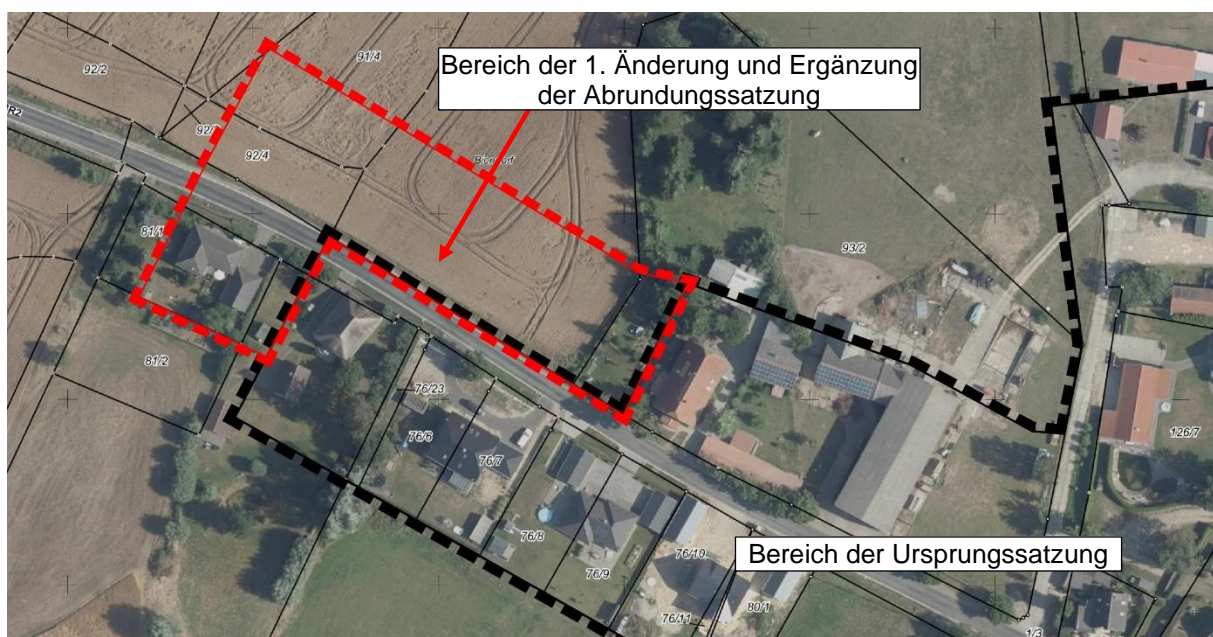


Abbildung 1: Luftbild mit ALK (Flurkarte) und Kennzeichnung der Flächen der 1. Änderung und Ergänzung (© GeoBasis DE/M-V 2021)

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Biendorf aus dem Jahr 1999 sind die hier betrachteten Ergänzungsflächen als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Direkt an den Geltungsbereich angrenzende Bereiche stellen sich als Gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar. Die in der vorliegende Satzung aufgenommene Klarstellungsfläche ist als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

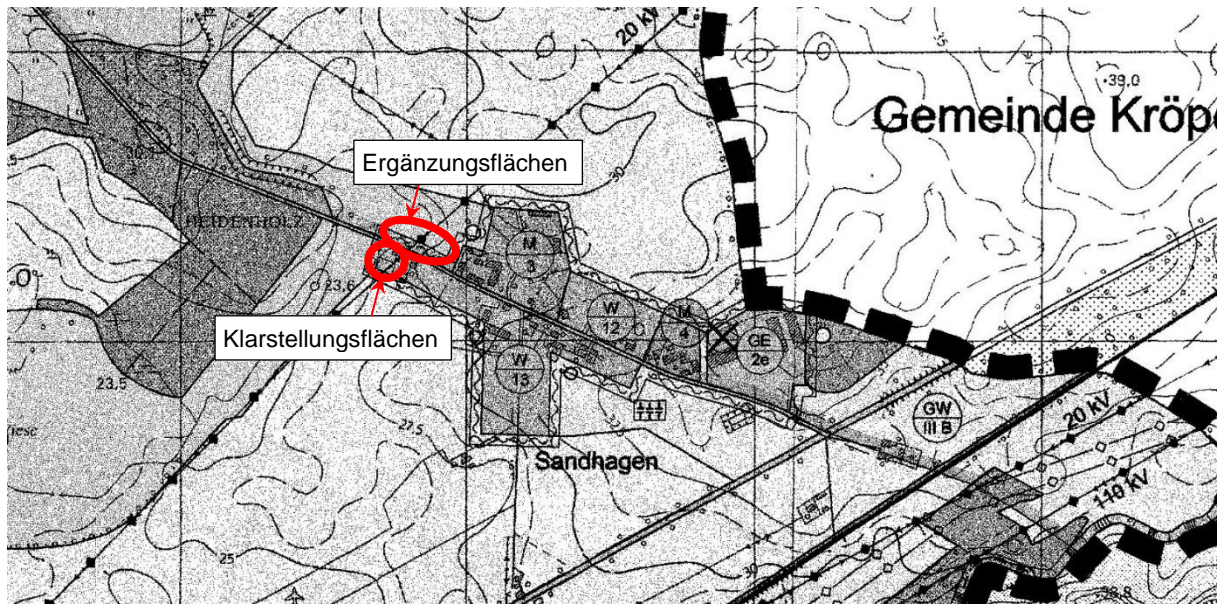


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Jahr 1999) mit Kennzeichnung der Lage der Klarstellungs- und Ergänzungsfläche

Die konkreteren Entwicklungsziele und Rahmenbedingungen in Bezug auf die Raumordnung und Landesplanung für das Gemeindegebiet der Gemeinde Biendorf sind im Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP vom 27. Mai 2016) sowie im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) verankert. Im RREP werden Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung festgelegt, die zu beachten bzw. bei der gemeindlichen Planung zu berücksichtigen sind.

Die Gemeinde Biendorf liegt im ländlichen Raum und zählt zum Nahbereich des Grundzentrums Stadt Neubukow. Das Gemeindegebiet gehört zum Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft sowie zum Vorbehaltsgebiet Tourismus.

Mit der Bundesstraße B 105 sowie der Bahnstrecke zwischen Wismar und Rostock liegt die Gemeinde am überregionalen Straßen- sowie Eisenbahnnetz. Die Flächen entlang des Hellbaches sind als Vorbehaltsgebiet und des Westenbrügger Holzes als Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen.

Durch die Satzung soll insbesondere die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet werden, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen. Im Rahmen des Eigenbedarfs kann die Gemeinde Wohnbauflächen bereitstellen. Im Bereich der bestehenden Abrundungssatzung Sandhagen liegen an der Bahnhofstraße noch wenige unbebaute Grundstücke, für die bereits teilweise Bauanträge gestellt wurden. Gegenwärtig stehen der Gemeinde keine anderen Wohnbauflächen zur Verfügung. Die Ergänzung der Ortslage Sandhagen für eine Bebauung mit drei bis vier Grundstücken bietet sich aufgrund der städtebaulichen Struktur sowie der guten verkehrlichen Lage an der Bundesstraße sowie dem Haltepunkt der Bahn an.

Das Satzungsgebiet liegt innerhalb einer Trinkwasserschutzzone, Schutzzone IV für Grundwasser. 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 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

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

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Neubukow-Salzhaff, Panzower Landweg 1 in 18233 Neubukow, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Als Plangrundlagen dienen ein Lageplan, Vermessungsbüro Manthey und Schmidt, Rostock, die digitale topographische Karte, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2021 sowie eigene Erhebungen.

2. Planungskonzept

2.1 Derzeitiger Bestand

Der Bereich der vorliegenden Satzungsergänzung bezieht sich auf Flächen im Nordwesten von Sandhagen, direkt nördlich und südlich der Waldstraße (Kreisstraße K 2).

Die Flächen nördlich der Waldstraße sind im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände ist relativ eben. Die Waldstraße liegt etwas höher als die Ergänzungsfläche. Parallel zur Waldstraße wird dies in einem Randstreifen durch eine Böschung abgefangen. In einem Teilstück parallel zur Waldstraße verläuft oberirdisch eine Versorgungsleitung. Östlich der landwirtschaftlichen Flächen liegt ein bebautes Grundstück, mit einem giebelständig ausgerichteten Wohnhaus und mit einer Gartenfläche.



Abbildung 3: Ergänzungsflächen, nördlich der Waldstraße, Blick von Westen



Abbildung 4: Waldstraße mit südlich davon gelegener Bebauung

Unmittelbar südlich der Waldstraße liegen Grundstücke mit einer Einfamilienhausbebauung. Diese Flächen sind, bis auf das westlichste Grundstück, als Ergänzungsflächen Bestandteil der Ursprungsplanung und wurden auf dieser Grundlage bebaut. Westlich, im Wesentlichen außerhalb der Satzungsflächen, verläuft eine Freileitung.

2.2 Städtebauliches Konzept

Durch die Aufstellung der Satzung soll Baurecht für eine ergänzende Bebauung mit Einfamilienhäusern, die die Ortslage städtebaulich sinnvoll abrunden, geschaffen werden.

Flächen nördlich der Waldstraße werden als Ergänzungsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in die Satzung, in den Innenbereich, einbezogen.

Die bestehenden Gartenflächen werden in den Satzungsbereich einbezogen, werden jedoch gemäß Bestandsnutzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt. Diese Flächen dienen dem bestehenden Wohngebäude als Außenwohnbereich. Ziel der Gemeinde ist darüber hinaus hier eine Grünzäsur zur Unterstützung einer lockeren Bebauung zu erhalten. Diese Gartenflächen werden, auch wenn sie nicht für eine Bebauung vorgesehen sind, Bestand des Geltungsbereiches, um einen Lückenschluss zur bestehenden Abrundungssatzung zu schaffen.

In den nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogenen Ergänzungsflächen ist nur die Errichtung von eingeschossigen Gebäuden zulässig. Die Bebauung des südlich angrenzenden Bereiches ist durch eingeschossige Einfamilienhäuser geprägt, daher wird auch hier die Festsetzung zur zulässigen Eingeschossigkeit getroffen.

Zur Gestaltung des Ortsbildes wird bestimmt, dass Hauptgebäude nur mit symmetrischen Sattel- oder Krüppelwalmdächern mit einer Dachneigung von mindestens 42° zulässig sind. Damit sollen hier untypische Dachformen für Pult- und Flachdächer ausgeschlossen werden.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass Ferienhäuser und Ferienwohnungen i.S.v. § 13a BauNVO unzulässig sind. Die Nutzung als Ferienwohnung oder Ferienhaus wird ausgeschlossen, um Möglichkeiten für Dauerwohnungen im Rahmen des gemeindlichen Eigenbedarfes vorzubereiten und dadurch eine ständige Nutzung zu erreichen. Ein ausreichendes Angebot an Ferienwohnungen/-häuser besteht, z.B. in der Ortslage Wischuer.

Für die Ergänzungsflächen sind die Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Die allgemeinen Anforderungen an den Artenschutz sind zu beachten. Nähere Ausführungen zu den Umweltbelangen enthält der Punkt 5. der Begründung.

Um den im Zusammenhang bebauten Ortsteil zu definieren, wird das westlichste, bereits bebaute Grundstück südlich der Waldstraße als Klarstellungsfläche gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB Bestandteil der Satzung.

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.

2.3 Verkehrserschließung und Stellplätze

Der Bereich der Satzung wird über die Waldstraße (Kreisstraße K 2) verkehrlich angebunden. Die erforderlichen Grundstückszufahrten für die Ergänzungsflächen sind neu herzustellen.

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

2.4 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Satzung beträgt etwa 0,6 ha.

Tabelle 1: Flächenbilanz, gerundete Werte

Flächennutzung	Flächengröße in m²
Klarstellungsflächen	985
Ergänzungsflächen	4.075
private Grünfläche, Hausgarten	520
Waldstraße	490
Gesamtgröße	6070

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 Hausanschlüsse sind herzustellen und es sind vertraglichen Regelungen zur Ver- und Entsorgung 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 erfolgt durch Anschluss an die öffentlichen Trinkwasserleitungen des Zweckverbandes Kühlung.

Abstimmungen seitens der Gemeinde sind im Hinblick auf die Sicherung der Löschwasserversorgung, möglicherweise über das Hydrantennetz des Zweckverbandes, zu führen.

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.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb einer Trinkwasserschutzzone, Schutzzone IV für Grundwasser. 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.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Für die Ortslage Sandhagen 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.

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

Das Niederschlagswasser in der Ortslage Sandhagen wird dezentral innerhalb der privaten Grundstücke versickert. Auch für die Ergänzungsflächen ist das Regenwasser dezentral auf den eigenen Grundstücken zu versickern. Es ist darauf zu achten, dass Regenwasser nicht auf benachbarte Grundstücke abfließen kann.

Energieversorgung und Telekommunikation

Die Stromversorgung innerhalb der Gemeinde Biendorf ist durch die E.DIS AG gesichert. Die Gasversorgung erfolgt über die Versorgungsleitungen der HanseGas GmbH. Telekommunikationsdienstleistungen werden von verschiedenen Unternehmen angeboten.

Parallel zur bzw. die Waldstraße querend ist eine oberirdische Leitung, Telekommunikationsleitung, vorhanden. Darüber hinaus verläuft nordwestlich der Ergänzungsflächen eine weitere oberirdische Leitung. Diese sind bei allen weiteren Planungen zu berücksichtigen.

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 Rostock durch den Eigenbetrieb Abfallwirtschaft. Im Satzungsgebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die öffentliche Straße sichergestellt. Die Abfallbehälter sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer am Tage der Entsorgung an der öffentlichen Waldstraße bereitzustellen.

Die Stellplätze für Abfallbehälter auf den Grundstücken sind so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt 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 Rostock wird hingewiesen.

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.

Als Immissionsquellen kommen der Verkehrslärm der Bundesstraße B 105, mögliche Immissionen des Kompost-, Dünger- und Erdenwerkes sowie der Geflügelzuchtanlage in Frage. Zwischen dem Satzungsgebiet und den Emissionsquellen besteht jedoch ein größerer Abstand und im Bestand ist bereits Wohnbebauung vorhanden. Es ist somit davon auszugehen,

dass es nicht zu unzulässigen Beeinträchtigungen durch Immissionen innerhalb der Ergänzungsfläche kommen wird.

Von landwirtschaftlichen Nutzungen gehen 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 Ergänzung der Abrundungssatzung der Gemeinde Biendorf für die Ortslage Sandhagen 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 ergänzend § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB anzuwenden. Die Eingriffsbilanzierung ist unter Punkt 5.6 dargestellt.

5.2 Bestandsdarstellung

Der östliche Teil des Geltungsbereiches umfasst die Flächen eines Ziergartens (PGZ, Biotopwert 1,5) geprägt von Rasenflächen, heimischen und nicht heimischen Gehölzen. Im Norden ragen Baumkronen älterer heimischer Bäume in den Geltungsbereich hinein.

Der gesamte westliche Teil des Geltungsbereiches wird von intensiv bewirtschafteten Ackerflächen (Lehmacker: ACL, Biotopwert 1,0) eingenommen.

In der Umgebung sind folgende Biototypen vorhanden:

- im Osten befindet sich die Siedlungslage von Sandhagen,
- im Süden liegt die Gemeindestraße Waldstraße und Ackerflächen,
- im Westen schließen sich Ackerflächen und eine Hochspannungsleitung an und
- im Norden grenzen ebenso Ackerflächen an, die wiederum im Nordosten von einem Gehölz aus heimischen Baum- und Straucharten eingerahmt werden. Das Gehölz ist eingezäunt und Teil des östlich in den Geltungsbereich einbezogenen Hausgartens bzw. Hofes. Innerhalb des Gehölzes befindet sich ein permanentes Kleingewässer.

5.3 Umweltschutzziele aus Fachplanungen

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan

Gemäß den Angaben des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans Mittleres Mecklenburg/Rostock (GLRP MM/R) von April 2007 ist die Gemeinde der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ zugeordnet. Kleinräumiger betrachtet, befindet sich das Satzungsgebiet in der

Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland“ und in der Landschaftseinheit „Neubukower Becken mit Halbinsel Wustrow“ (s. Karte 1, GLRP MM/R 2007).

Für die Ergänzungs- und Klarstellungsflächen der Abrundungssatzung werden keine Ziele oder Maßnahmen für den Naturschutz im GLRP benannt. 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

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope.

Das nächstgelegene geschützte Biotop liegt innerhalb des Hausgartens nordöstlich des Satzungsgebietes in einer Entfernung von 32 m.

Folgende Kenndaten aus dem Biotopverzeichnis sind vermerkt:

- Biotopnummer: DBR01083
- Kartierjahr: 1997
- Größe: 900 m²
- Gesetzlicher Name: Stehendes Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation.

Die im Geodaten-Portal M-V angegebene Lage und Größe stimmen nicht mit der tatsächlichen Situation überein. Das Gewässer hat eine Größe von rund 200 m², mit den Ufergehölzen sind es insgesamt 800 m². Die Lage ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



Abbildung 5: Lage des geschützten Biotopes im Umfeld der Ergänzungsfläche (Luftbild © GeoBasis DE/M-V 2021, mit eigener Bearbeitung)

Das Kleingewässer ist Teil des vorhandenen landwirtschaftlichen Hofes und liegt in seinem Wirkungsbereich. Betriebsbedingte Umweltwirkungen des Hofes und der Siedlungslage (akustische und visuelle Störwirkungen, Prädationsrisiko z.B. durch Hauskatzen) sind bereits gegeben. Durch die Bebauung der ausgewiesenen Ergänzungsfläche ist mit einem leichten Zuwachs dieser Umweltwirkungen zu rechnen. Dies stellt keine erhebliche Beeinträchtigung des Biotops dar. Allerdings sind diese Umweltwirkungen in die Eingriffsbilanz einzubeziehen, um der genannten Steigerung Rechnung zu tragen.

5.4.2 Baumschutz § 18 NatSchAG M-V (Einzelbäume)

Nur im nördlichen Bereich des bestehenden Hausgartens befinden sich Bäume, die ggf. gesetzlich geschützt sind. Da dieser Bereich als Hausgarten festgesetzt wird, ist ein baulicher Eingriff bzw. eine anlagenbedingte Beeinträchtigung der Bäume nicht zu erwarten.

5.4.3 Schutzgebiete

Im Wirkungsbereich des Vorhabens befinden sich keine nationalen oder internationalen Schutzgebiete.

Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung „Westenbrügger Holz“ (DE-1936-301), das südöstlich der Ortslage von Sandhagen und der Bundesstraße B 105 liegt. Die Entfernung beträgt 1,0 km. Schutzzweck und Schutzziele beziehen sich auf das dort befindliche Waldgebiet. Beeinträchtigungen des Waldes sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Durch die Siedlungslage von Sandhagen und die Bundesstraße bestehen deutliche Wirkungsbarrieren.

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 Anhangs IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“). Das geplante Vorhaben über die Ergänzung der Abrundungssatzung für die Ortslage Sandhagen 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 03.08.2020 sowie vorhandene Daten aus dem Geodaten-Portal Mecklenburg-Vorpommern. Anhand der Biotopausstattung (siehe Punkt 5.2) werden Rückschlüsse zum Artenvorkommen gezogen. Als Eingriffsbereich wird die Ergänzungsfläche betrachtet.

Brutvögel

Die intensiv bewirtschaftete Ackerfläche war 2020 mit Raps bestockt. Auf der Fläche haben sich keine Bracheinseln befunden. Aufgrund der Störungseinflüsse durch Gemeindestraße (Waldstraße) und Siedlungslage sowie der geringen Tiefe der Ergänzungsfläche ist nicht zu erwarten, dass Bodenbrüter im Gebiet vorkommen.

Das Satzungsgebiet besitzt auch als Äsungsfläche für Rastvögel kaum eine Bedeutung aufgrund der Fluchtdistanzen. Bedeutende Rastflächen befinden sich weiter nördlich in etwa 300 m Entfernung gemessen von der nördlichen Satzungsgebietsgrenze.

Bewertung

In Bezug auf das potentielle Vorkommen von Brut- und Rastvögeln werden mit dem Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vorbereitet. Sollte die Baufeldvorbereitung im Zeitraum zwischen März und August stattfinden, sollte die Fläche bis zur Baufeldvorbereitung durchgehend kurzrasig gehalten werden. Bei durchgängigem Baubetrieb bzw. einer Bauflächenvorbereitung vor dem 01.03. kann auf die Bauzeitenregelung verzichtet werden.

Fledermäuse

Bestand

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

Es befinden sich innerhalb der Eingriffsfläche keine potentiellen Quartiersstrukturen von Fledermäusen. Der Acker besitzt als Jagdhabitat nur eine nachrangige Bedeutung, da über dem Acker nur ein geringes Insektenaufkommen zu erwarten ist.

Bewertung

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden in Bezug auf die Tiergruppe der Fledermäuse nicht ausgelöst.

Säugetiere (ohne Fledermäuse)

Bestand

Gemäß der Umweltdaten aus dem GeoDaten-Portal M-V nutzt der Fischotter (*Lutra lutra*) das etwa 130 m westlich gelegene Grabengewässer als Lebensraum bzw. Wanderkorridor. Das Satzungsgebiet selbst, besitzt keine geeigneten Habitatstrukturen und berührt diese auch nicht. Für den Biber (*Castor fiber*) ist das genannte 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 nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können diesbezüglich nicht ausgelöst werden.

Reptilien

Bestand

Im gesamten Satzungsgebiet konnten keine für Reptilienarten günstigen Habitatbedingungen festgestellt werden. Auch für die prüferelevante Zauneidechse sind keine Lebensraumelemente vorhanden. Es fehlen geeignete, vegetationsfreie und grabbare Eiablageflächen sowie Sonnenbadeplätze und Winterquartiere. Die Ackerfläche ist dafür nicht geeignet.

Bewertung

Durch das geplante Vorhaben kommt es nicht zu Beeinträchtigungen von Reptilienarten. Es werden voraussichtlich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst.

Amphibien

Bestand

Innerhalb des Satzungsgebietes befinden sich keine für Amphibien geeigneten Habitatstrukturen.

Als einziges potentielles Laichgewässer eignet sich das unter Kapitel 5.4.1 beschriebene Kleingewässer nordöstlich des Geltungsbereiches. Als Wanderkorridor besitzt das Satzungsgebiet keine Bedeutung.

Bewertung

Aufgrund fehlender Habitatstrukturen wird ein Vorkommen streng geschützter Arten ausgeschlossen. Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten.

Tag- und Nachtfalter: Die genannten Biototypen weisen keine Habitate auf, die von geschützten Falterarten besiedelt werden. Ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten.

Käfer: Mit der Umsetzung der hier betrachteten Ziele der Satzung 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 Ackernutzung im Satzungsgebiet 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.

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): keine Betroffenheit

Beseitigung von Bäumen (2): keine Betroffenheit

Hecken und Buschwerk (3): keine Betroffenheit

Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern (4): keine Betroffenheit

Umnutzung von Flächen (5): Es wird Acker für die Entwicklung von Wohnbaugrundstücken vorbereitet. Es erfolgt eine vollständige Umnutzung. Auswirkungen auf die Fauna sind nicht zu erwarten, wenn die zuvor genannte Vermeidungsmaßnahme beachtet wird.

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 Nutzungen.

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

Artenschutzrechtlichen Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen

Um potentiell vorkommende Arten gem. § 44 Abs. 1 Nr.1 bzw. Nr. 2 BNatSchG nicht direkt bei bau- und bauvorbereitenden Maßnahmen zu beeinträchtigen, ist die Baufeldvorbereitung auf den Zeitraum zwischen 1. August und 29. Februar zu beschränken. Sollte eine Baufeldvorbereitung außerhalb dieses Zeitraumes stattfinden, muss im Vorfeld die Fläche kurzrasig gehalten werden oder es sind Vergrümnungsmaßnahmen vorzusehen. Bei durchgängigem Baubetrieb bzw. einer Bauflächenvorbereitung vor dem 01.03. kann auf die Bauzeitenregelung verzichtet werden.

5.6 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

5.6.1 Grundlagen

Die gesetzliche Grundlage für die Eingriffsregelung bildet der § 14 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Demnach sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes 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.

Durch die Einbeziehung von Ergänzungsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB werden Eingriffe dieser Art vorbereitet. Daher ist eine Bestandsdarstellung und Bewertung des Eingriffs notwendig.

Methodische Grundlagen

Mit der Planung 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 03.08.2020. Die Darstellung der Ergebnisse zur Bestandsaufnahme und die Bewertung der Biotoptypen sind unter dem Punkt 5.2 aufgeführt.

5.6.2 Eingriffsbilanzierung

Es ist der Eingriff innerhalb der Ergänzungsfläche zu bilanzieren. Innerhalb des Hausgartens sind aufgrund der Festsetzung bauliche Eingriffe ausgeschlossen und innerhalb der Klarstellungsfläche findet kein zusätzlicher Eingriff statt. Wertgebende Biotope im Umfeld sind zu berücksichtigen.

Betroffener Biotoptyp innerhalb der Ergänzungsfläche:

12.1.2 Lehm- bzw. Tonacker (ACL); Biotopwert 1; Fläche: 4.075 m²

Betroffener Biotoptyp im näheren Umfeld:

5.4 Nährstoffreiches Stillgewässer (SE); Biotopwert 6; Fläche: 800 m²

Biotoptypbeseitigung 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 an Siedlungsflächen der Ortslage Sandhagen 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 [m ²] des betroffenen Biototyps	X	Biotopwert des betroffenen Biototyps	X	Lagefaktor	=	Eingriffsäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]
----------------------------------------------------	---	--------------------------------------	---	------------	---	---------------------------------------------------------------------------------------

Tabelle 2: Bilanzierung der Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung in der Ergänzungsfläche

Biototyp M-V	Flächenverbrauch in m ² (A)	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. -veränderung [m ² EFÄ]
Lehmacker	4.075	1	0,75	3.056
				3.056

Versiegelung

Für das Maß der baulichen Nutzung wird von einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 ausgegangen. Mit einer Überschreitung von 50 % zugunsten von Nebenanlagen ergibt sich ein Versiegelungsanteil von 37,5 %.

Die auf diese Weise ermittelte überbaute Fläche wird mit einem Versiegelungsfaktor von 0,5 multipliziert.

Tabelle 3: Eingriff durch Versiegelung innerhalb der Ergänzungsfläche

Biototyp M-V	Formel	Flächenverbrauch in m ²	Zuschlag Vollversiegelung	Eingriffsflächenäquivalent für Vollversiegelung [m ² EFÄ]
	Flächenverbrauch			
Lehmacker	4.075 x 0,375	1.528	0,5	764
				764

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

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

Nordöstlich des Satzungsgebietes liegt das unter 5.2 und 5.4.1 beschriebene Stillgewässer. Das Stillgewässer ist Teil des östlichen landwirtschaftlichen Hofes und liegt am nördlichen Rand der landwirtschaftlichen Anlage. Dadurch unterliegt es jedoch, als Teil des Hofes, Umwelteinflüssen wie akustische und visuelle Störwirkungen, die als Vorbelastung in der Eingriffsbilanzierung mit zu berücksichtigen sind.

Das Stillgewässer liegt innerhalb der Wirkzone 1. Dadurch, dass jedoch schon eine Vorbelastung besteht, wird ein abgeschwächter Wirkfaktor für die Eingriffsbilanz zugrunde gelegt. Es wird die gesamte Biotopfläche in Ansatz gebracht.

Tabelle 5: Eingriffsbilanzierung mittelbare Beeinträchtigung

Biotoptyp M-V	Flächenverbrauch in m ² (A)	Biotopwert	Wirkfaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. -veränderung [m ² EFÄ]
Nährstoffreiches Stillgewässer	800	6	0,15	720
				720

Tabelle 6: Eingriffsbilanz (Multifunktionaler Gesamteingriff)

Art der Beeinträchtigung	Eingriffsflächenäquivalent in m ²
Biotopbeseitigung bzw. -veränderung	3.056
Versiegelung	764
Mittelbare Beeinträchtigung	720
Summe EFÄ m²	4.540

5.6.3 Externe Kompensationsmaßnahme

Herstellung und Entwicklung einer extensiven Mähwiese

Innerhalb der Flurstücke 94/1 und 93/2, Flur 1 in der Gemarkung Sandhagen ist, wie in der nachfolgenden Abbildung dargestellt, auf einer 5.400 m² großen intensiv genutzten Weidefläche eine extensive Mähwiese anzulegen und dauerhaft naturschutzgerecht einschürig nach dem 1. Juli zu pflegen.

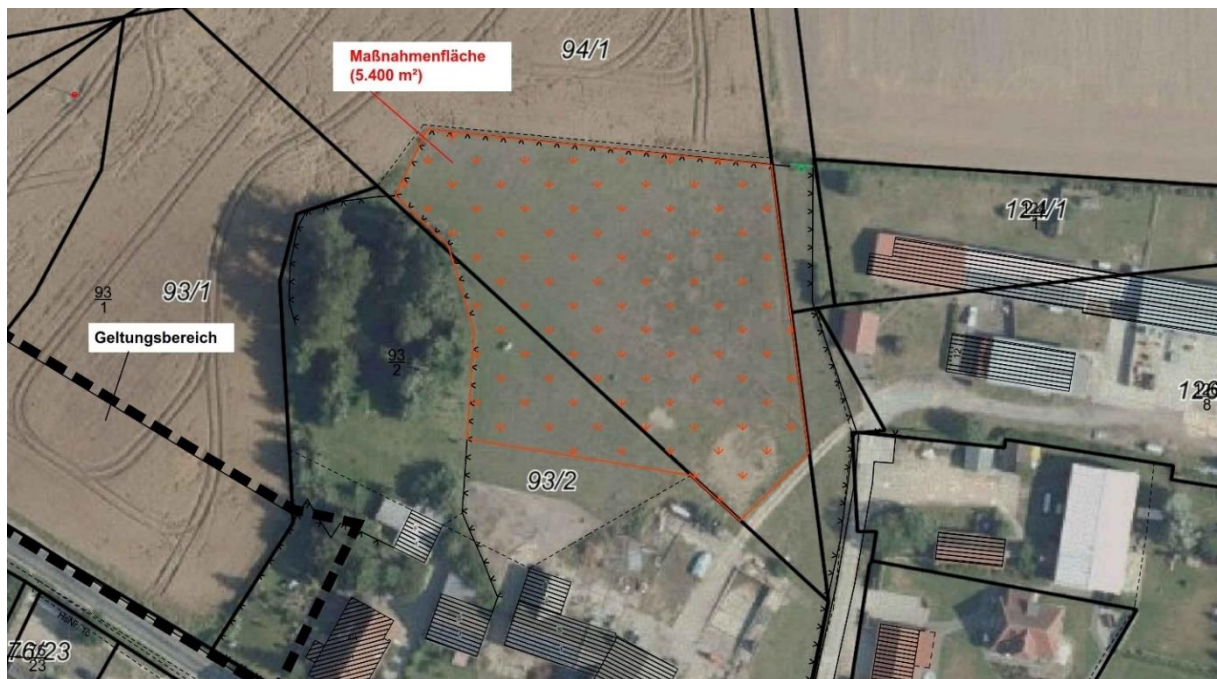


Abbildung 6: Lage der Kompensationsmaßnahme; Luftbild © GeoBasis DE/M-V 2021

Die Fläche liegt nördlich des östlich benachbarten Hofes und grenzt an das Gewässerbiotop sowie die Offenlandschaft an. Seit etwa 10 Jahren erfolgt hier eine intensive Beweidung durch

Pferde. Dadurch hat sich eine artenarme und aus Gräsern dominierte Vegetationsstruktur herausgebildet.



Abbildung 7: Pferdeweide im Bestand

Für die Kompensationsmaßnahme ist eine extensive Mähwiese mit einem hohen Kräuteranteil und einer dauerhaft naturschutzgerechten Nutzung herzustellen. Die Ersteinrichtung ist durch Einsaat auf etwa 50 % der Maßnahmenfläche mit regional- und standorttypischem Saatgut vorzunehmen. Vorhandene Zäune zur offenen Landschaft hin sollten entfernt werden. Die Mahd hat nach dem 1. Juli mit Abfuhr des Mähgutes und höchstens einmal jährlich, aber mindestens alle 3 Jahre zu erfolgen.

Folgende Anforderungen sind bei der Einrichtung der Maßnahme bzw. bei der Pflege zu beachten:

- dauerhaft kein Umbruch und keine Nachsaat
- Walzen und Schleppen nicht im Zeitraum vom 1. März bis zum 15. September
- dauerhaft kein Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmittel
- Ersteinrichtung durch Einsaat von bis zu 50% der Maßnahmenfläche mit regional- und standorttypischem Saatgut
- Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:
 - Bei vermehrtem Auftreten von Problempflanzen sind frühere Mahdtermine gestattet, solange bis der Bestand der Pflanze eingedämmt ist.
- Vorgaben zur Unterhaltungspflege:
 - Mahd nach dem 1. Juli mit Abfuhr des Mähgutes
 - höchstens einmal jährlich aber mind. alle 3 Jahre mähen
 - Mahdhöhe 10 cm über Geländeoberkante, Mahd mit Messerbalken

Die Maßnahme ist vertraglich und rechtlich zu sichern.

In Anlehnung an die Kompensationsmaßnahme 2.31 aus den Hinweisen zur Eingriffsregelung „Umwandlung von Acker in extensive Mähwiesen“ (Kompensationswert 3) wird für die Maßnahme abzüglich des Bestandwertes des Ausgangsbiotopes ein Kompensationswert von 1,5 in Ansatz gebracht.

Durch die Nähe zur Siedlungslage sind auch verminderte Leistungsfaktoren zu berücksichtigen. Ein Teil der Kompensationsfläche liegt in Wirkzone 1 (0-50 m: Leistungsfaktor 0,5) und ein Teil liegt in Wirkzone II (50-200 m: Leistungsfaktor 0,85).

Tabelle 7: Ausgleichsbilanzierung

Maßnahme	Fläche in m ²	Kompensationswert	Leistungsfaktor	Kompensationswert in m ² KFÄ
Extensive Mähwiese	3.616	1,5	0,5	2.712
Extensive Mähwiese	1.784	1,5	0,85	2.275
	5.400			4.987

Mit dieser Kompensationsmaßnahme können die Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Überschuss an 446 m² Kompensationsflächenäquivalent.

6. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Grundstücke innerhalb des Bereiches der 1. Änderung und Ergänzung befinden sich, ausgenommen die Waldstraße, in Privateigentum. Die Kosten für die Aufstellung der Satzung werden von privaten Eigentümern übernommen. Die Umsetzung und Finanzierung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen obliegt ebenfalls den jeweiligen Eigentümer. Die Kostenübernahme ist durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

7. Sonstiges

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) M-V 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.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Gemeinde Biendorf, den

Die Bürgermeisterin

SATZUNG DER GEMEINDE BIENDORF über die 1. Änderung und Ergänzung der Abrundungssatzung für die Ortslage Sandhagen

Lageplan



Zeichenerklärung

Es gilt die Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), sowie die Zeichenerklärung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 89), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 34 Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Klarstellungsflächen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB)
- Ergänzungsflächen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Hauptversorgungsleitungen

(§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Abrundungssatzung - Ortslage Sandhagen

Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene Gebäude, aus Lageplan des Vermessungsbüros
- vorhandene Gebäude, aus Luftbild

Präambel

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Biendorf vom folgende Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung der Abrundungssatzung für die Ortslage Sandhagen, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen, erlassen:

Inhaltliche Festsetzungen

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich / Bestandteile der Satzung

- (1) Die Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung der Abrundungssatzung für die Ortslage Sandhagen umfasst das Gebiet, das innerhalb des im beigefügten Lageplan dargestellten Geltungsbereiches liegt.
- (2) Der Lageplan mit der Zeichenerklärung sowie die inhaltlichen Festsetzungen sind Bestandteile der Satzung.

§ 2 Art und Maß der baulichen Nutzung

- (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
(§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
(§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- (2) In den nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogenen Ergänzungsflächen ist nur die Errichtung von eingeschossigen Gebäuden zulässig.

§ 3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Die festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ ist als Hausgarten zu erhalten.

§ 4 Örtliche Bauvorschriften

(§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 i.BauO M-V)
Hauptgebäude sind nur mit symmetrischen Sattel- oder Krüppelwalddächern mit einer Dachneigung von mindestens 42° zulässig.

Hinweise

Innenhalb des Satzungsgebietes richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 29 BauGB nach den Bestimmungen des § 34 Abs. 1 bis 4 BauGB.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) M-V 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 liegt innerhalb einer Trinkwasserschutzzone, Schutzzone IV für Grundwasser. 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.

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

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

Um potentiell vorkommende Arten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bzw. Nr. 2 BNatSchG nicht direkt bei bau- und bauvorbereitenden Maßnahmen zu beeinträchtigen, ist die Baufeldvorbereitung auf den Zeitraum zwischen 1. August und 29. Februar zu beschränken. Sollte eine Baufeldvorbereitung außerhalb dieses Zeitraumes stattfinden, muss im Vorfeld die Fläche kurzzeitig gehalten werden oder es sind Vergrünungsmaßnahmen vorzunehmen. Bei durchgängigem Baubetrieb bzw. einer Baufeldvorbereitung vor dem 01.03. kann auf die Baustellenregelung verzichtet werden.

Als Kompensationsmaßnahme ist innerhalb der Flurstücke 94/1 und 93/2, Flur 1 in der Gemarkung Sandhagen, siehe Darstellung im Lageplan, auf einer 5400 m² großen, intensiv genutzten Weidefläche eine extensive Mähwiese anzulegen und dauerhaft naturschutzgerecht einschürig nach dem 1. Juli zu pflegen.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Baumt des Amtes Neubukow-Salzshaff, Panzower Landweg 1 in 18233 Neubukow, während der Öffnungszeiten

Verfahrensvermerk

1. Aufgestellt aufgrund der Aufstellungsbeschlüsse der vom Die örtliche Bekanntmachung der am durch Veröffentlichung im „Ötase-Anzeiger“ erfolgt.
2. Die Gemeindevertretung Biendorf hat am den 1. Änderung und Ergänzung der Abrundungssatzung für die Ortslage Sandhagen, bestehend aus dem Lageplan und zur öffentlichen Auslegung des BauGB bestimmt.
3. Der Entwurf der Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung der Abrundungssatzung für die Ortslage Sandhagen und der Entwurf der Begründung dazu hat zum im Baumt des Amtes Neubukow-Salzshaff veröffentlicht und waren im Internet auf der Seite „Auslegungen/Bauleitplanung“ verfügbar. Die öffentliche Auslegung während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abg. Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleibt. Veröffentlichung im „Ötase-Anzeiger“ und zusätzlich im Intern. „Ötliche Auslegungen/Bauleitplanung“ bekannt gemacht worden.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom informiert und gemäß § 34 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.
5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der betroffenen Behörden und sonstigen am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
6. Die Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung der Abrundungssatzung für die Ortslage Sandhagen wurde am von der Gemeindevertretung dazu wurde gebilligt.

Gemeinde Biendorf, den (Siegel) Die

Gemeinde Biendorf, den (Siegel) Die

Gemeinde Biendorf, den (Siegel) Die

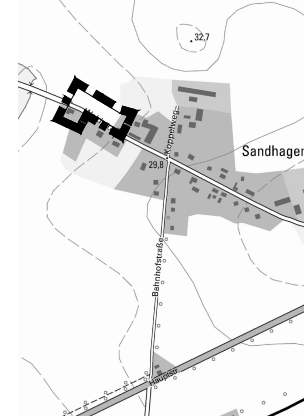
Gemeinde Biendorf, den (Siegel) Die

Gemeinde Biendorf, den (Siegel) Die

Gemeinde Biendorf, den (Siegel) Die

Gemeinde Biendorf, den (Siegel) Die

Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte