

Amt Schönberger Land

Beschlussvorlage Gemeinde Lüdersdorf	Vorlage-Nr:	VO/4/0244/2015 - Fachbereich IV		
	Status:	öffentlich		
	Sachbearbeiter:	F.Behrens		
	Datum:	19.11.2015		
	Telefon:	038828/330-150		
	E-Mail:	f.behrens@schoenberger-land.de		
Klarstellungs- u. Ergänzungssatzung der Gemeinde Lüdersdorf für den Ortsteil Klein Neuleben nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss				
Beratungsfolge		Abstimmung:		
02.12.2015	Bauausschuss Lüdersdorf	Ja	Nein	Enth.
08.12.2015	Gemeindevertretung Lüdersdorf			

Sachverhalt:

Anlass der Aufstellung der Satzung ist die Einbeziehung und Arrondierung von Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Klein Neuleben, um Möglichkeiten für zusätzliche Wohnbebauung zu schaffen.

Aufgrund der heterogenen Bebauungsstruktur innerhalb der Ortslage Klein Neuleben soll mit der Klarstellungssatzung definiert werden, welcher bereits zum heutigen Zeitpunkt als im „Zusammenhang bebaut“ zu betrachtender Bereich eine Ergänzung erfahren soll.

Mit der Ergänzungssatzung beabsichtigt die Gemeinde Lüdersdorf, die im Zusammenhang bebaute Ortslage durch zusätzliche Wohnbebauung östlich der Dorfstraße bzw. der Straße „An der Trocknung“ sowie westlich der Straße „An der Trocknung“ zu arrondieren. Aus diesem Grund sollen die Flächen, die bisher dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zugeordnet sind, durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Klein Neuleben einbezogen werden. Diese Flächen sind damit künftig als Innenbereich zu betrachten und für eine Bebauung nach § 34 BauGB geeignet. Die konkrete Ausformung der künftigen Wohnbebauung ist jeweils im Rahmen einer Bauantrages zu regeln.

Die Gemeindevertretung wird gebeten, den Entwurf zu billigen und die öffentliche Auslegung zu beschließen. Zeitgleich zur öffentlichen Auslegung soll die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgen

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lüdersdorf beschließt, den Aufstellungsbeschluss vom 26.05.2015 um die Aufstellung einer Klarstellungssatzung zu ergänzen. Die Aufstellung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klein Neuleben erfolgt gemäß § 34 i.V.m. § 13 BauGB. Der Geltungsbereich umfasst Flächen der Ortslage Klein Neuleben, gelegen südwestlich der Raddingsdorfer Straße (Landesstraße L02). Der Geltungsbereich der Satzung ist in der Anlage dargestellt. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Es wird folgendes Planungsziel verfolgt:
Durch die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sollen die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortes Klein Neuleben festgelegt und die als Außenbereich zu betrachtenden Flächen der Flurstücke 82/3 (teilw.), 24/5, 24/6 und 79/1 (teilw.) der Flur 2 in der Gemarkung Neuleben, in den im Zusammenhang bebauten Ort einbezogen werden. Mit der

Satzung soll somit für die Ergänzungsflächen Baurecht gemäß den Festsetzungen des § 34 BauGB geschaffen werden.

3. Der Entwurf der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klein Neuleben und der Entwurf der dazugehörigen Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.
4. Der Entwurf der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klein Neuleben einschließlich der Begründung ist gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Den berührten Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden ist gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben.
5. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Beschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

anteilige Planungskosten

Anlagen:

- Lageplan sowie Zeichenerklärung, A3-A4 Format
- Präambel, inhaltliche Festsetzungen und Hinweise, A4-Format
- Begründung
- Gesamtplan mit Lageplan und Festsetzungen

Gemeinde Lüdersdorf

Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Klein Neuleben



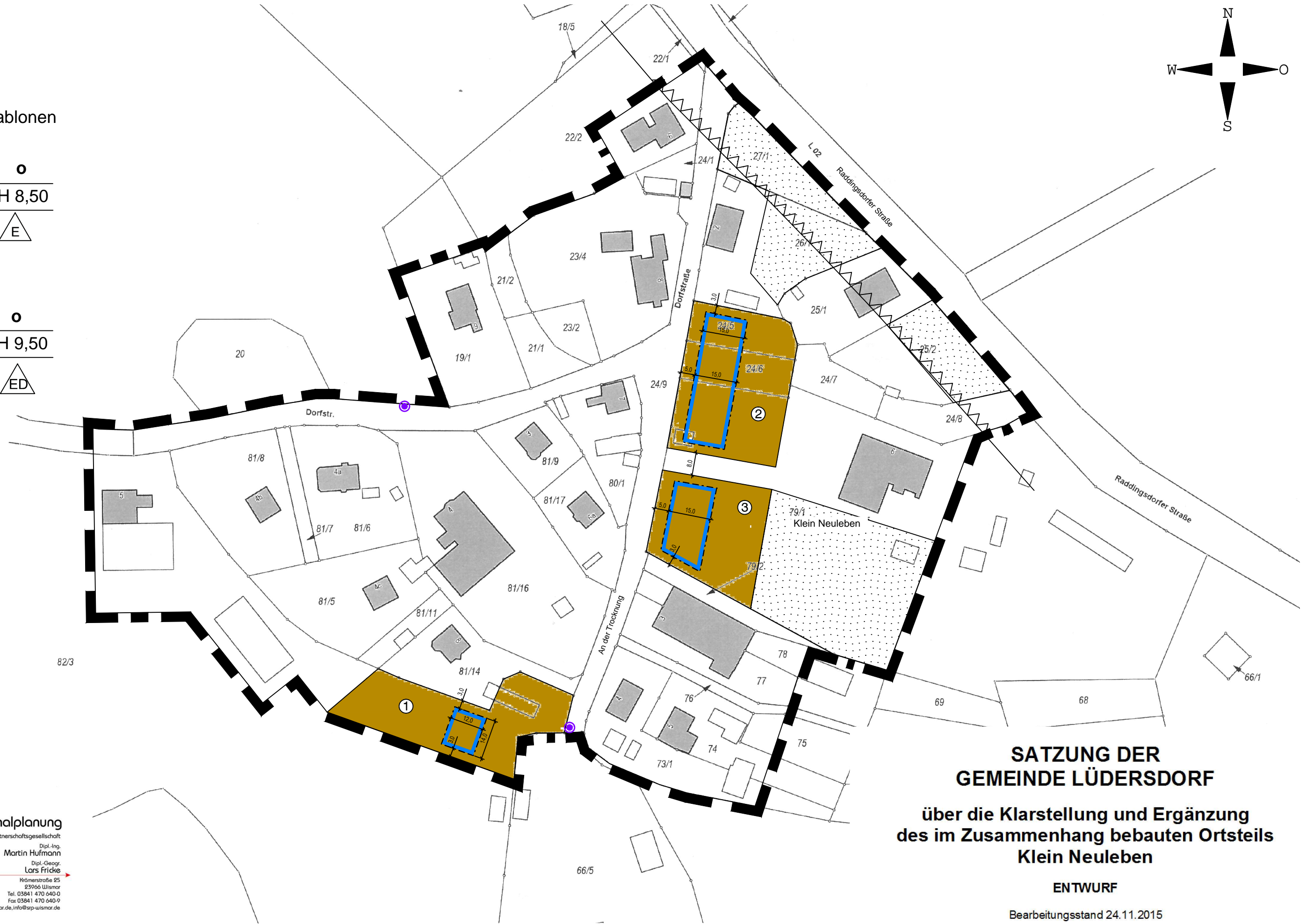
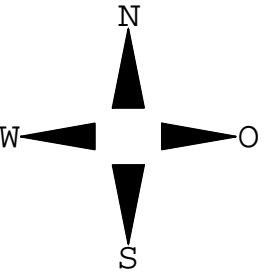
Lageplan

Maßstab 1: 1250

Nutzungsschablonen

Ergänzungsfläche 1	○
DN 38° - 45°	FH 8,50
	△ E

Ergänzungsflächen 2+3	○
DN 38° - 45°	FH 9,50
	△ ED

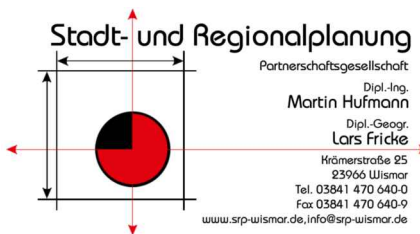


SATZUNG DER GEMEINDE LÜDERSDORF

über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klein Neuleben

ENTWURF

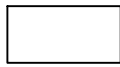
Bearbeitungsstand 24.11.2015



Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing.
Martin Hüfmann
Dipl.-Geogr.
Lars Fricke
Hörnerstraße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 470 640-0
Fax 03841 470 640-9
www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de

Zeichenerklärung

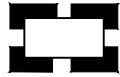
1. Festsetzungen



Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB)



Ergänzungsflächen, mit lfd. Nummerierung
(§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 34 Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 7 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

FH Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt

Bauweise/ Baugrenzen

(§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1, 2, § 23 Abs. 1, 3 und 5 BauNVO)

o offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig



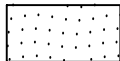
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

DN zulässige Dachneigung



Baugrenze

Grünflächen (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Grünflächen

2. Nachrichtliche Übernahme



20 m Anbauverbotszone zur Landesstraße L 02
(§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)

3. Darstellungen ohne Normcharakter



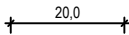
vorhandene bauliche Anlagen



vorhandene Flurstücksgrenzen

$\frac{79}{1}$

Flurstücksnummern



Bemaßung in m



vorhandene Hydranten

Präambel

Aufgrund des § 34 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Lüdersdorf vom folgende Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klein Neuleben, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen, erlassen:

Inhaltliche Festsetzungen

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich/ Bestandteile der Satzung

- 1.1 Die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klein Neuleben umfasst das Gebiet, das innerhalb des im beigefügten Lageplan dargestellten Geltungsbereiches liegt.
- 1.2 Der Lageplan einschließlich der Zeichenerklärung sowie die inhaltlichen Festsetzungen sind Bestandteil der Satzung.

§ 2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 6 BauGB und §§ 16, 22 BauNVO)

- 2.1 Innerhalb aller Ergänzungsflächen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben mit Ausnahme der Festsetzungen in den Punkten 2.2 bis 2.3 nach den Bestimmungen des § 34 BauGB.
- 2.2 Innerhalb der Ergänzungsfläche 1 sind nur Einzelhäuser und in den Ergänzungsflächen 2 und 3 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Hierbei sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.
- 2.3 Die zulässige Firsthöhe der Hauptgebäude beträgt innerhalb der Ergänzungsfläche 1 maximal 8,50 m und innerhalb der Ergänzungsflächen 2 und 3 maximal 9,50 m über dem Bezugspunkt. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Als Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche.

§ 3 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, und 14 BauNVO)

Innerhalb der Ergänzungsflächen 2 und 3 ist die Errichtung von Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter im Vorgartenbereich unzulässig. Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der öffentlichen Straße und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht einschließlich deren seitlicher Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze.

§ 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 1a, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 sowie Abs. 1a BauGB)

- 4.1 Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, der durch die Einbeziehung der Ergänzungsflächen verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft, werden im weiteren Planverfahren bestimmt.
- 4.2 Die Ausgleichsmaßnahmen, die unter dem Punkt 4.1 festgesetzt werden, werden den jeweiligen Eigentümern (Eingriffsverursacher) der Ergänzungsfläche zugeordnet.
- 4.3 Die beim Rückbau vorhandener Altanlagen anfallenden Abfälle und Baumaterialien sind ordnungsgemäß zu entsorgen oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
- 4.4 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
- 4.5 Stellplätze und Zufahrten sind unversiegelt zu belassen oder in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.
- 4.6 Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) rückstandslos zu beseitigen.
- 4.7 Gehölzbeseitigungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Ebenso sind Abbrucharbeiten (Rückbau von hochbaulichen Anlagen) nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen und in oder an den Gebäuden keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Hinweise

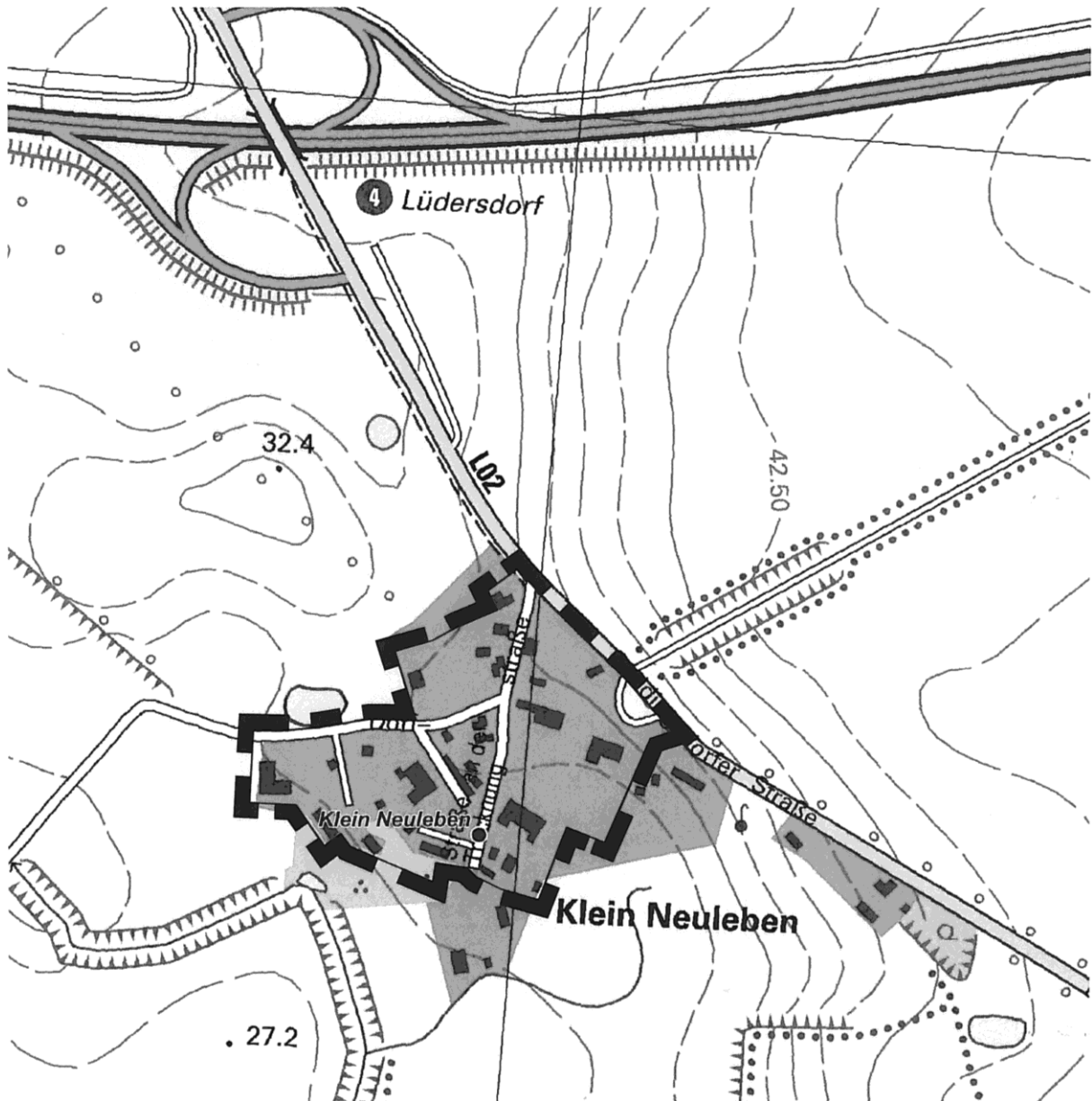
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Bodendenkmale bekannt. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten 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.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem 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 Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

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.

Die der Satzung zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen sind in der Verwaltung des Amtes Schönberger Land, Fachbereich Gemeindeentwicklung, Dassower Straße 4, 23923 Schönberg, während der Öffnungszeiten einsehbar.

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



Satzung der Gemeinde Lüdersdorf

über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klein Neuleben

Begründung

Entwurf

Bearbeitungsstand 24.11.2015

Satzung der Gemeinde Lüdersdorf über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klein Neuleben

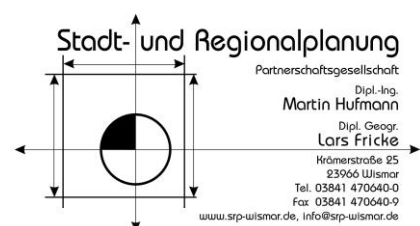
Begründung

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Einleitung.....	2
1.1 Planungsanlass und Planungsziele	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	2
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplan und Raumordnung.....	3
1.4 Eigentumsverhältnisse und Planungskosten.....	4
2. Entwicklungskonzept	4
2.1 Derzeitiger Bestand.....	4
2.2 Städtebauliche Konzeption	5
2.3 Verkehrserschließung und Stellplätze.....	6
2.4 Flächenbilanz.....	6
3. Ver- und Entsorgung	7
3.1 Trink- und Löschwasserversorgung	7
3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	7
3.3 Energieversorgung.....	8
3.4 Abfallentsorgung / Altlasten	8
3.5 Telekommunikation	8
4. Immissionsschutz.....	8
5. Zusätzliche Eingriffe in Natur- und Landschaft, Ausgleichsmaßnahmen. 9	
5.1 Vorbemerkungen	9
5.2 Bestandsdarstellung.....	9
5.3 Methodik Eingriffsberechnung.....	10
5.4 Eingriffsdarstellung	11
5.5 Ausgleichsmaßnahmen.....	16
5.6 Zusammenfassung Bilanzierung	16
5.7 Landschaftsbild	16
5.8 Artenschutz	16
5.9 Fazit zu den Betrachtungen der artenschutzrechtlichen Belange	20
6. Sonstiges.....	20

Deckblatt: Auszug aus der topographischen Karte, Quelle: GeoBasis DE/M-V 2015

1.

Planverfasser:



1. Einleitung

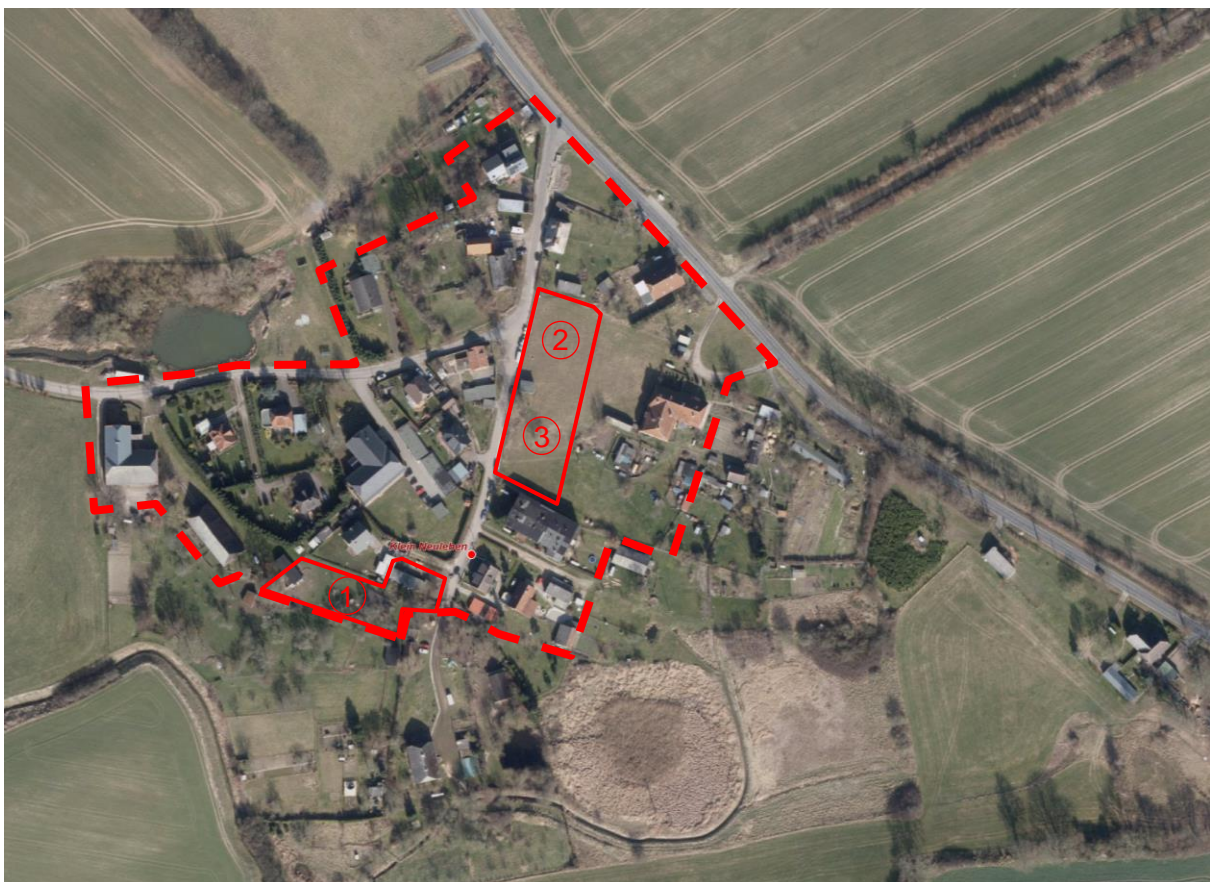
1.1 Planungsanlass und Planungsziele

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lüdersdorf hat in ihrer Sitzung am 26.05.2015 die Aufstellung einer Ergänzungssatzung für den Ortsteil Klein Neuleben beschlossen. Nach intensiven Abstimmungsgesprächen mit dem Landkreis Nordwestmecklenburg ist es nunmehr das Ziel, eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB für den Ortsteil Klein Neuleben aufzustellen.

Mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sollen die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortes Klein Neuleben festgelegt und einzelne als im Außenbereich zu betrachtende Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Mit der Satzung soll somit Baurecht gemäß den Regelungen des § 34 BauGB für weitere Wohngebäude geschaffen werden.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Ortslage Klein Neuleben gehört zur Gemeinde Lüdersdorf. Das Gemeindegebiet liegt im Westen des Landkreises Nordwestmecklenburg. Der Geltungsbereich erstreckt sich auf Flächen südwestlich der Landesstraße L02 (Raddingsdorfer Straße) und bezieht sich auf die überwiegenden Flächen der Ortslage Klein Neuleben. Das Satzungsgebiet besitzt eine Größe von 4,7 ha.



Lage des Satzungsgebietes und der Ergänzungsflächen in der Ortslage Klein Neuleben (Quelle: Auszug aus dem Orthophoto – Quelle: GeoBasis DE/M-V 2015)

Bei den in den Zusammenhang einbezogenen Flächen, handelt es sich um Flächen entlang der Straße „An der Trocknung“ bzw. der Dorfstraße. Die Ergänzungsfläche 1 umfasst Teile des Flurstücks 82/3 der Flur 2 in der Gemarkung Neuleben. Innerhalb der Ergänzungsflächen 2 und 3 liegen die Flurstücke 24/5, 24/6 und 79/1 (teilw.) der Flur 2 in der Gemarkung Neuleben.

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplan und Raumordnung

Die Gemeinde Lüdersdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Die gesamte Ortslage Klein Neuleben, auch die hier betrachteten Klarstellungsbereiche und Ergänzungsflächen, sind darin als Baugebiet - Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO dargestellt.

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. 133), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.01.1991) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen.

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

Die der Satzung zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen sind in der Verwaltung des Amtes Schönberger Land, Fachbereich Gemeindeentwicklung, Dassower Straße 4, 23923 Schönberg, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Als Grundlage für die Satzung wurden ein Auszug aus der Liegenschaftskarte der Flur 2 in der Gemarkung Neuleben, die Topographische Karte im Maßstab 1:10.000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (GeoBasis DE/M-V 2015) sowie eigene Erhebungen genutzt.

Die Gemeinde Lüdersdorf gehört verwaltungstechnisch zum Amt Schönberger Land. In der Gemeinde leben etwa 5.280 Einwohner (Stand 31.12.2014). Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm (RREP) liegt das Gemeindegebiet im Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Lübeck. Lüdersdorf ist als Grundzentrum ausgewiesen.

Die Ortslage Klein Neuleben befindet sich im südlichen Gemeindegebiet, das durch die Bundesautobahn BAB 20 gequert wird. Das Gemeindegebiet ist als Tourismusraum / Tourismusedwicklungsraum dargestellt. Flächen des Gemeindegebietes sind Bestandteile unterschiedlicher nationaler und internationaler naturschutzrechtlicher Schutzgebiete. Klein Neuleben wird nicht von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten berührt.

Die Siedlungsentwicklung soll schwerpunktmäßig auf die Innenentwicklung gelenkt werden, um der Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken. Diesen raumordnerischen Zielen kommt die Gemeinde nach, da sie mit der hier vorgelegten Satzung Flächen in unmittelbarer Anlehnung an bebaute Bereiche, als Ergänzung und Arrondierung der Ortslage Klein Neuleben, betrachtet.

1.4 Eigentumsverhältnisse und Planungskosten

Die nördliche Hälfte der Ergänzungsfläche 2 befindet sich im gemeindlichen Eigentum. Bei den übrigen Ergänzungsflächen handelt es sich um Flächen im Privateigentum. Die Kosten für die Planung werden anteilig durch die jeweiligen Eigentümer getragen. Die Sicherung der Kostenübernahme durch Private erfolgt im Städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde. Ebenso werden die Ausführung sowie die Kostenübernahme der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen vertraglich geregelt.

2. Entwicklungskonzept

2.1 Derzeitiger Bestand

Die Ortslage Kleinen Neuleben liegt im südlichen Bereich der Gemeinde Lüdersdorf, unmittelbar an der Landesstraße L02 (Raddingsdorfer Straße).

Die Satzung umfasst die überwiegenden Flächen der Ortslage Klein Neuleben. Die ursprünglichen Hofstrukturen sind teilweise noch an den vorhanden großen Hofgebäuden zu erkennen. In den vergangenen Jahrzehnten wurden verschiedene Wohngebäude innerhalb der Ortslage errichtet.

Heute stellt sich das Dorf insgesamt mit einer heterogenen Bebauung dar. Neben den großen Gebäuden der ehemaligen Höfe sind Einfamilienhäuser errichtet worden. Die Bebauung unterscheidet sich daher hinsichtlich der Kubatur und auch der Höhenentwicklung. Bei der Gebäudegestaltung zeigen sich verschiedenste Materialien, z.B. Backstein- und verputzte Fassaden, Sattel- Walm und auch Krüppelwalmdächer.

Im Süden von Klein Neuleben liegt eine ehemalige Hofstelle etwas abgelegen von der übrigen Bebauung und ist daher nicht in das Satzungsgebiet einbezogen. Eine Grundstücksfläche im unmittelbaren Anschluss an die Bebauung wird als Ergänzungsfläche 1 aufgenommen.

Inn mitten von Klein Neuleben liegt parallel zur Dorfstraße bzw. zur Straße „An der Trocknung“, eine überwiegend unbebaute Fläche (Ergänzungsflächen 2 und 3). Nur eine Garage ist hier im Bestand vorhanden. Diese Fläche wird planungsrechtlich aktuell als Außenbereich im Innenbereich beurteilt.

2.2 Städtebauliche Konzeption

Innerhalb des Satzungsgebietes werden Klarstellungsbereiche sowie Ergänzungsflächen aufgenommen.

Durch die Ausweisung von Klarstellungsbereichen möchte die Gemeinde den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Klein Neuleben definieren. Aufgrund der vorhandenen heterogenen Bebauungsstruktur ist diese Klarstellung aus Sicht der Gemeinde erforderlich.

Die Ergänzungsfläche 1 bezieht sich auf eine Fläche im Süden der Ortslage, gelegen westlich der Straße „An der Trocknung“. Hier beabsichtigt die Gemeinde eine Arrondierung durch die Errichtung eines Einfamilienhauses. Da es sich bei dieser Fläche um einen Bereich am südlichen Ortsrand handelt, soll das künftige Gebäude hinsichtlich der Kubatur auf eine maximale Firsthöhe von 8,50 m beschränkt werden. Es soll auch nur ein Einzelhaus innerhalb der festgesetzten Baugrenze errichtet werden können. Auch hier möchte die Gemeinde regulierend Einfluss nehmen, um die Errichtung eines Doppelhauses, das meist im Vergleich zum Einzelhaus größer ist, am Rand von Klein Neuleben auszuschließen. Damit wird der besonderen Situation des Übergangs vom Siedlungsbereich in die freie Landschaft Rechnung getragen.

Da es sich mit den Ergänzungsflächen 2 und 3 nicht, wie bei der Ergänzungsfläche 1, um eine in Ortsrandlage handelt, sind Einzel- und auch Doppelhäuser mit einer maximalen Firsthöhe von 9,50 m zulässig.

Die beschriebenen unbebauten Flächen innerhalb der Ortslage sollen als Ergänzungsflächen 2 und 3 in den im Zusammenhang bebauten Ort einbezogen werden. Ziel der Gemeinde ist hier eine straßenbegleitende Bebauung, daher erfolgt die Festsetzung von Baugrenzen mit einer Tiefe von 15 m. Somit ist gesichert, dass die künftige Bebauung straßennah errichtet wird. Zur positiven Gestaltung des Straßensbildes wird darüber hinaus bestimmt, dass im Vorgartenbereich die Errichtung von Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter unzulässig ist. Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der öffentlichen Straße (Dorfstraße und Straße „An der Trocknung“) und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht einschließlich deren seitlicher Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze.

Für die Ergänzungsfläche 1 ist aus Sicht der Gemeinde die Festsetzung eines Vorgartenbereiches nicht erforderlich. Das künftige Wohngebäude liegt etwas zurückgesetzt, aber in Flucht mit vorhandener Bebauung. Vorgelagerte Flächen haben für die Ortsbildgestaltung hier nur eine untergeordnete Bedeutung, bei der Errichtung von Garagen sind die Abstände gemäß der Garagenverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu beachten. Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 3 Metern Länge vorhanden sein.

Zwischen den Ergänzungsflächen 2 und 3 wird ein Bereich von 8,0 m freigehalten, um die Zufahrt auf das rückwärtige Grundstück weiterhin zu ermöglichen.

Innerhalb der zulässigen Einzelhäuser sind maximal zwei Wohnungen und innerhalb einer Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohnung zulässig.

Die künftigen Gebäude sollen Dächer mit Dachneigungen zwischen 38° und 45° erhalten. Damit können „klassische“ Einfamilienhäuser entstehen, was zu einer positiven Ortsbildgestaltung beiträgt.

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

Die im Satzungsgebiet aufgenommenen Grünflächen sind aus städtebaulicher Sicht nicht für eine Bebauung geeignet. Zum einen handelt es sich um Flächen, die innerhalb der 20 m-Anbauverbotszone zur Landesstraße L02 liegen und zum anderen würde sich durch eine Bebauung eine ungewollte 2. Reihe ergeben.

2.3 Verkehrserschließung und Stellplätze

Klein Neuleben liegt direkt an der Landesstraße L02 (Raddingsdorfer Straße). Gemäß § 31 Abs. 1 des Straßen- und Wegegesetzes Mecklenburg-Vorpommern dürfen an Landesstraßen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrten bauliche Anlagen jeder Art in einer Entfernung von 20 m zum äußeren Fahrbahnrand nicht errichtet werden. Diese 20 m- Anbauverbotszone ist im Lageplan nachrichtlich dargestellt.

Von dieser Landesstraße L02 wird Klein Neuleben über innerörtliche, öffentliche Straßen (Dorfstraße und Straße „An der Trocknung“) verkehrlich angebunden. Die Erschließung der Ergänzungsfläche ist über diese öffentlichen, gemeindlichen Straßen gesichert.

Stellplätze sind entsprechend dem Bedarf auf der privaten Grundstücksfläche unter zu bringen. Stellplätze und Zufahrten sind unversiegelt zu belassen oder in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen. Zur Versickerung und aus Gründen der Eingriffsminimierung wird festgesetzt, dass private Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen bzw. unversiegelt zu belassen sind.

2.4 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung beträgt rund 4,7 ha. Diese Flächen verteilen sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße ca. in m² (gerundet)
Ergänzungsfläche 1	1.675 m ²
Ergänzungsfläche 2	2.020 m ²
Ergänzungsfläche 3	1.440 m ²
Grünflächen	4.995 m ²
Klarstellungsbereiche und Verkehrsflächen	36.690 m ²
Summe - Satzungsgebiet	46.820 m²

3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsanlagen für die Ergänzungsflächen sind an die vorhandenen Anlagen und Leitungen in den öffentlichen Straßen anzubinden. Die Ver- und Entsorgungsträger werden als Träger öffentlicher Belange in das Aufstellungsverfahren eingebunden. Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur dargestellt.

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

3.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den zuständigen Zweckverband Grevesmühlen aus dem Wasserspeicher in Wahrsow. Die neuen Hausanschlüsse sind an das Wasserversorgungsnetz des Zweckverbandes Grevesmühlen anzuschließen. 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) sind gesondert beim Zweckverband Grevesmühlen zu beantragen und bedürfen der Genehmigung.

Für das Satzungsgebiet liegt eine Löschwasserkonzeption vor. Die Löschwasserversorgung erfolgt durch die Wasserentnahme aus zwei Hydranten, die Bestandteil des Vertrages zwischen der Gemeinde und dem Zweckverband Grevesmühlen zur Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sind. Nach vorliegender Kenntnis haben die beiden Hydranten, die im Lageplan nachrichtlich dargestellt sind, eine Leistung von $< 48 \text{ m}^3$. Die Gemeinde geht davon aus, da sich beide Hydranten in einem Radius von 150 m zu den Ergänzungsflächen befinden, dass die Löschwasserversorgung durch Nutzung beider Hydranten gesichert werden kann.

3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

In der Ortslage Klein Neuleben 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. Eine Versickerung ist nicht zulässig, soweit Belange des Nachbarnschutzes beeinträchtigt werden. Von einer Beeinträchtigung ist insbesondere dann auszugehen, wenn Niederschlagswasser oberirdisch oder unterirdisch auf ein Nachbargrundstück abfließen kann.

Nach Kenntnis der Gemeinde quert eine Vorflutleitung die Ergänzungsfläche innerhalb der Ortslage. Die genaue Lage und Dimensionierung ist im Rahmen der Behördenbeteiligung zu bestimmen.

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.

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 sind am Tag der Abfuhr an der öffentlichen Straße für die Abholung bereitzustellen.

Stellplätze für Abfallbehälter sollten so gestaltet werden, dass eine leichte Reinigung möglich ist und eine Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem 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 Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

3.5 Telekommunikation

Für einen notwendigen Ausbau zur Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation sind Abstimmungsgespräche mit den Versorgungsträgern zu führen.

4. Immissionsschutz

Da es sich bei der Ortslage Klein Neuleben um einen bereits weitestgehend bebauten Bereich handelt, ist bei der Betrachtung der auf das Satzungsgebiet einwirkenden Immissionen von der Bestandssituation auszugehen. Als mögliche Immissionsquelle kann nur der Straßenverkehr auf der mindestens 50 m entfernten Landesstraße L02 definiert werden. Durch vorhandene, dichter an der Landesstraße gelegene Bebauung erfolgt eine gewisse Abschirmung gegenüber den Ergänzungsflächen.

Bezüglich des Straßenverkehrs ist davon auszugehen, dass durch die Bebauung der Ergänzungsflächen keine nennenswerten zusätzlichen Verkehre verursacht werden. Durch die Entfernung zwischen Landesstraße und Ergänzungsflächen sowie der Abschirmung durch vorhandene Gebäude ist davon auszugehen, dass keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erforderlich 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. Zusätzliche Eingriffe in Natur- und Landschaft, Ausgleichsmaßnahmen

5.1 Vorbemerkungen

Mit der hier betrachteten Planung zur Einbeziehung von Außenbereichsgrundstücken in der Ortslage Klein Neuleben werden naturschutzrechtlich zu wertende Eingriffe vorbereitet.

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 Wirkungsggefüge 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 bereits auf Ebene der Planung die Umweltbelange frühzeitig mit einzubinden und Vorhaben im Sinne einer umweltschonenden Flächenentwicklung zu steuern.

Die Eingriffsbilanzierung ist unter Punkt 5.4 dargestellt. Der erforderliche Ausgleich soll gegebenenfalls durch den Erwerb von Ökopunkten aus einem Ökokonto der Gemeinde Selmsdorf erfolgen.

5.2 Bestandsdarstellung

Mit der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klein Neuleben werden bisherige Außenbereichsflächen als Ergänzungsflächen 1 bis 3 einbezogen und damit wird Baurecht gemäß den Bestimmungen des § 34 BauGB geschaffen. Ziele und Inhalte der Satzung sind in den Punkten 1. und 2. dargestellt. Nachfolgend werden die Ergänzungsflächen betrachtet und auf die damit verbundene, mögliche Bebauung eingegangen.

Naturräumliche Bestandserfassung

Die Ergänzungsfläche 1 umfasst in Teilen das Flurstück 82/3 der Flur 2 in der Gemarkung Neuleben. Die Ergänzungsfläche 1 besitzt eine Größe von 1.676 m². Die Ergänzungsfläche 1 wird derzeit überwiegend von einer Freifläche ohne aktuelle Nutzung gekennzeichnet. Vereinzelt sind Sträucher auf der Fläche vorhanden. Im Westen und Nordosten überschneiden sich in Teilen Gebäude mit der Ergänzungsfläche. Die unmittelbare Umgebung wird im Norden und Osten von Siedlungsstruktu-

ren sowie im Süden und Westen von landwirtschaftlicher Nutzung und Baumgruppen geprägt.

Die Ergänzungsfläche 2 umfasst die Flurstücke 24/5, 24/6 und in Teilen das Flurstück 79/1 der Flur 2 in der Gemarkung Neuleben. Die Größe der Ergänzungsfläche beträgt 2.022 m². Die Ergänzungsfläche 3 liegt innerhalb des Flurstücks 79/1 der Flur 2 in der Gemarkung Neuleben und besitzt eine Flächengröße von 1.437 m². Beide Ergänzungsflächen werden ebenfalls von einer Freifläche ohne aktuelle Nutzung geprägt. Im Süden der Ergänzungsfläche 2 ist eine Garage vorhanden. An der nördlichen Grenze der Ergänzungsfläche 3 sind vereinzelt Gehölze vorhanden. Die Ergänzungsflächen 2 und 3 werden im Westen durch die Straße „An der Trocknung“ sowie im Norden, Osten und Süden von Siedlungsstrukturen wie Wohngebäuden und Hausgärten begrenzt.

Schutzgebiete

Innerhalb des Ortsteils Klein Neuleben befinden sich keine Schutzgebiete von nationaler und internationaler Bedeutung.

Beeinträchtigende Wirkungen auf in mehr als 2 km entfernt liegende Schutzgebiete sind auszuschließen. Die Abstände zwischen dem Satzungsgebiet und den Schutzgebieten sind außerhalb der Reichweite von potentiellen Störwirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Schutzgebiete.

Baumbestand

Innerhalb der Ergänzungsflächen 2 und 3 sind in den Randbereichen vereinzelt Gehölze vorhanden. Zwei Gehölze liegen im Norden der geplanten Baugrenze der Ergänzungsfläche 3. Eventuell notwendige Fällungen der betroffenen Gehölze sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu beantragen.

5.3 Methodik Eingriffsberechnung

Das zentrale Thema der Grünordnung ist die Abarbeitung der 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 Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klein Neuleben ermöglichten Bebauung ergibt, wird nach gleichem Schema bewertet. So wird innerhalb der Bauflächen auf den hinzugezogenen Außenbereichsflächen 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 Biotoptyps 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 Biotoptyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung.

Der Biotopbestand der Ergänzungsflächen 1 bis 3 wird von einer Freifläche ohne aktuelle Nutzung gekennzeichnet. Dieser wird bei der nachfolgenden Bilanzierung als Grundlage der Eingriffsermittlung herangezogen.

Die Ermittlung des Eingriffsumfanges erfolgt grundstücksbezogen. Grund dafür ist, die konkrete Zuordnung der Eingriffshöhe auf den jeweiligen zukünftigen Grundstückseigentümer.

In der Tabelle 1 sind die eingriffsrelevanten Biotop- und Nutzungstypen für die einzelnen Ergänzungsflächen zusammengefasst. Hinsichtlich der Ergänzungsfläche 2 wird eine Unterteilung in 2 Parzellen vorgenommen. Diese gliedert sich somit in Ergänzungsfläche 2a, umfassend die Flurstücke 24/5 und 24/6 der Flur 2 in der Gemarkung Neuleben sowie in Ergänzungsfläche 2b, innerhalb des Flurstücks 79/1 der Flur 2 in der Gemarkung Neuleben.

Tab. 1: Eingriffsrelevante Biotop- und Nutzungstypen

Ergänzungsfläche	Nr. Biotoptyp	Biotoptyp M- V	Fläche in m ²	Wertstufe
1	13.3.4	Nicht oder teilversiegelte Freifläche (PEU)	1676	1
2a	13.3.4	Nicht oder teilversiegelte Freifläche (PEU)	1047	1
2b	13.3.4	Nicht oder teilversiegelte Freifläche (PEU)	975	1
3	13.3.4	Nicht oder teilversiegelte Freifläche (PEU)	1437	1

5.4 Eingriffsdarstellung

Biotopbeseitigung durch Flächenversiegelung

Wie eingangs bereits erwähnt, erfolgt die Ermittlung des Eingriffsumfanges grundstücksbezogen.

Innerhalb der Ergänzungsflächen 1 und 2b wird die Errichtung eines Einzelhauses angenommen. Der Eingriffsberechnung wird eine Grundfläche von 140 m² für das Wohngebäude und 20 m² für eine Garage zugrunde gelegt. Hinzukommend wird eine Fläche für Nebenanlagen, wie Wege und Terrassen von 50 m² berücksichtigt.

In den Ergänzungsflächen 2a und 3 kann jeweils ein Doppelhaus entstehen. Das Maß der baulichen Nutzung wird sich pro Ergänzungsfläche auf eine Gebäudefläche von 200 m² für ein Doppelhaus und insgesamt 40 m² für zwei Garagen beschränken. Insgesamt werden 100 m² je Erweiterungsfläche für Nebenanlagen berücksichtigt.

Gemäß Anlage 10 Punkt 2.4.1 ist bei der Vollversiegelung von Flächen das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 und bei Teilversiegelung um einen Betrag von 0,2 zu erhöhen.

Verlust der Biotopfunktion

In den nicht überbaubaren Bereichen der einzelnen Ergänzungsflächen werden künftig Haus- bzw. Ziergärten entstehen. Diese Flächen bleiben dem Naturhaushalt erhalten und werden daher als Minderung des Eingriffs berücksichtigt.

Berücksichtigung der Beeinträchtigung landschaftlicher Freiräume

Landschaftliche Freiräume stellen bebauungsfreie, unversiegelte sowie nicht oder nur gering durch oberirdische Infrastruktureinrichtungen belastete Gebiete dar. In Abhängigkeit von ihrer Größe und Geschlossenheit erfüllen sie ökologische und landschaftsästhetische Grundfunktionen. Der Beeinträchtigungsgrad eines landschaftlichen Freiraums ergibt sich aus dem Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen und dem davon abzuleitenden Korrekturfaktor. Als Störquellen und vorbelastete Bereiche sind die vorhandenen Siedlungsstrukturen bei der Ermittlung des Korrekturfaktors für Freiraumbeeinträchtigung zu betrachten. Gemäß der Anlage 10 der HzE ergibt sich ein Korrekturfaktor von 0,75 für die sämtliche Ergänzungsflächen.

Wirkzonen

Im Regelfall sind innerhalb der Wirkzonen alle Biotoptypen mit einer Werteinstufung ≥ 2 zu berücksichtigen. Nach Punkt 2.4.1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ können aber alle Biotope vernachlässigt werden (auch wenn Werteinstufung ≥ 2), die nicht Habitat störungsempfindlicher Arten sind. Wenn der untersuchte Bereich innerhalb eines Raumes mit hervorgehobener Bedeutung für den Naturhaushalt liegt, sind diese Wertbiotope aber zu berücksichtigen.

Innerhalb der Ergänzungsflächen sowie im angrenzenden Umfeld befinden sich keine Biotoptypen mit einer Werteinstufung ≥ 2 . Die Berücksichtigung von Wirkzonen ist nicht erforderlich.

Ermittlung des Eingriffsumfanges – Ergänzungsfläche 1

Tab. 2: Ermittlung des Eingriffsumfanges – Ergänzungsfläche 1

Code	Biotoptyp	Fläche in m ² (A)	Wertstufe	Kompensationswertzahl (K)	Faktor für Versiegelung (V)	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigung (KF)	Kompensationsbedarf in m ² KFÄ (Ax(K+V)xK F)
Biotopbeseitigung durch Flächenversiegelung							
13.3.4 (PEU)	Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	160	1	1	0,5	0,75	180
13.3.4 (PEU)	Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	50	1	1	0,2	0,75	45
Verlust der Biotopfunktion							
13.3.4 (PEU)	Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	1466	1	1		0,75	1100
Gesamtsumme							1325

Aus der multiplikativen Verknüpfung der zuvor beschriebenen Einzelfaktoren wird ein Kompensationsumfang von 1.325 m² ermittelt. Die nicht überbaubaren Flächen werden als Haus- bzw. Ziergärten entwickelt. Diese Flächen bleiben dem Naturhaushalt erhalten und werden daher als Minderung des Eingriffs berücksichtigt.

Ermittlung des Eingriffsumfanges – Ergänzungsfläche 2a

Tab. 3: Ermittlung des Eingriffsumfanges – Ergänzungsfläche 2a

Code	Biotoptyp	Fläche in m ² (A)	Wertstufe	Kompensationswertzahl (K)	Faktor für Versiegelung (V)	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigung (KF)	Kompensationsbedarf in m ² KFÄ (Ax(K+V)xK F)
Biotopbeseitigung durch Flächenversiegelung							
13.3.4 (PEU)	Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	240	1	1	0,5	0,75	270
13.3.4 (PEU)	Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	100	1	1	0,2	0,75	90
Verlust der Biotopfunktion							
13.3.4 (PEU)	Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	707	1	1		0,75	530
Gesamtsumme							890

Aus der multiplikativen Verknüpfung der zuvor beschriebenen Einzelfaktoren wird ein Kompensationsumfang von 890 m² ermittelt. Die nicht überbaubaren Flächen werden als Haus- bzw. Ziergärten entwickelt. Diese Flächen bleiben dem Naturhaushalt erhalten und werden daher als Minderung des Eingriffs berücksichtigt.

Ermittlung des Eingriffsumfanges – Ergänzungsfläche 2b

Tab. 4: Ermittlung des Eingriffsumfanges – Ergänzungsfläche 2b

Code	Biotoptyp	Fläche in m ² (A)	Wertstufe	Kompensationswertzahl (K)	Faktor für Versiegelung (V)	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigung (KF)	Kompensationsbedarf in m ² KFÄ (Ax(K+V)xKF)
Biotopbeseitigung durch Flächenversiegelung							
13.3.4 (PEU)	Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	160	1	1	0,5	0,75	180
13.3.4 (PEU)	Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	50	1	1	0,2	0,75	45
Verlust der Biotopfunktion							
13.3.4 (PEU)	Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	765	1	1		0,75	574
Gesamtsumme							799

Aus der multiplikativen Verknüpfung der zuvor beschriebenen Einzelfaktoren wird ein Kompensationsumfang von 799 m² ermittelt. Die nicht überbaubaren Flächen werden als Haus- bzw. Ziergärten entwickelt. Diese Flächen bleiben dem Naturhaushalt erhalten und werden daher als Minderung des Eingriffs berücksichtigt.

Ermittlung des Eingriffsumfanges – Ergänzungsfläche 3

Tab. 5: Ermittlung des Eingriffsumfanges – Ergänzungsfläche 3

Code	Biotoptyp	Fläche in m ² (A)	Wertstufe	Kompensationswertzahl (K)	Faktor für Versiegelung (V)	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigung (KF)	Kompensationsbedarf in m ² KFÄ (Ax(K+V)xKF)
Biotopbeseitigung durch Flächenversiegelung							
13.3.4 (PEU)	Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	240	1	1	0,5	0,75	270
13.3.4 (PEU)	Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	100	1	1	0,2	0,75	90
Verlust der Biotopfunktion							
13.3.4 (PEU)	Nicht oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	1097	1	1		0,75	823
Gesamtsumme							1183

Aus der multiplikativen Verknüpfung der zuvor beschriebenen Einzelfaktoren wird ein Kompensationsumfang von 1.183 m² ermittelt. Die nicht überbaubaren Flächen werden als Haus- bzw. Ziergärten entwickelt. Diese Flächen bleiben dem Naturhaushalt erhalten und werden daher als Minderung des Eingriffs berücksichtigt.

Berücksichtigung von Minderungsmaßnahmen

In den nicht überbaubaren Bereichen der einzelnen Ergänzungsflächen werden künftig Haus- bzw. Ziergärten entstehen. Diese Flächen bleiben dem Naturhaushalt erhalten und werden daher als Minderung des Eingriffs berücksichtigt.

Minderungsmaßnahmen – Ergänzungsfläche 1

Tab. 6: Minderungsmaßnahmen – Ergänzungsfläche 1

Minderungsmaßnahme	Fläche in m ² (A)	Wertstufe	Kompensationswertzahl (K)	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigung (KF)	Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) in m ² (AxKxKF)
Garten	1466	-	0,6	0,75	660
Gesamtsumme					660

Bei Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen verbleibt ein Kompensationsdefizit von 665 m² für die Ergänzungsfläche 1.

Minderungsmaßnahmen – Ergänzungsfläche 2a

Tab. 7: Minderungsmaßnahmen – Ergänzungsfläche 2a

Minderungsmaßnahme	Fläche in m ² (A)	Wertstufe	Kompensationswertzahl (K)	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigung (KF)	Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) in m ² (AxKxKF)
Garten	707	-	0,6	0,75	318
Gesamtsumme					318

Bei Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen verbleibt ein Kompensationsdefizit von 572 m² für die Ergänzungsfläche 2a.

Minderungsmaßnahmen – Ergänzungsfläche 2b

Tab. 8: Minderungsmaßnahmen – Ergänzungsfläche 2b

Minderungsmaßnahme	Fläche in m ² (A)	Wertstufe	Kompensationswertzahl (K)	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigung (KF)	Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) in m ² (AxKxKF)
Garten	765	-	0,6	0,75	344
Gesamtsumme					344

Bei Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen verbleibt ein Kompensationsdefizit von 455 m² für die Ergänzungsfläche 2b.

Minderungsmaßnahmen – Ergänzungsfläche 3

Tab. 9: Minderungsmaßnahmen – Ergänzungsfläche 3

Minderungsmaßnahme	Fläche in m ² (A)	Wertstufe	Kompensationswertzahl (K)	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigung (KF)	Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) in m ² (AxKxKF)
Garten	1097	-	0,6	0,75	494
Gesamtsumme					494

Bei Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen verbleibt ein Kompensationsdefizit von 689 m² für die Ergänzungsfläche 3.

5.5 Ausgleichsmaßnahmen

Die Gemeinde Lüdersdorf sieht gegebenenfalls vor den erforderlichen Ausgleich innerhalb eines anerkannten Ökokontos der Gemeinde Selmsdorf zu erbringen. Die Ausgleichsmaßnahmen werden bis zur Sitzung der Gemeindevertretung am 08.12.2015 bestimmt.

5.6 Zusammenfassung Bilanzierung

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des Gesamtdefizits von 2.376 m² werden bis zur Sitzung der Gemeindevertretung am 08.12.2015 bestimmt.

5.7 Landschaftsbild

Mit der hier betrachteten Planung erfolgt eine Arrondierung der Ortslage. Die Ergänzungsflächen erweitern das Siedlungsgefüge innerhalb des bebauten Ortsteils Klein Neuleben. Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist bereits von Wohnbebauung gekennzeichnet. Die zusätzlichen Wohnhäuser werden sich in Größe und Gestaltung der angrenzenden Bebauung anpassen.

Aus den genannten Gründen wird von keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ausgegangen.

5.8 Artenschutz

Die hier betrachteten Ergänzungsflächen sind durch eine nicht versiegelte Freifläche ohne aktuelle Nutzung gekennzeichnet. Vereinzelt sind Gebäude in den Randbereichen der Ergänzungsflächen vorhanden. Die nähere Umgebung wird von den Siedlungsstrukturen der Ortslage Klein Neuleben und der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung im Süden der Ortslage geprägt.

Aufgrund der beschriebenen anthropogenen Vorbelastungen innerhalb des Ortsteils Klein Neuleben sind typische Arten des Siedlungsraumes zu erwarten. Generell wird den Ergänzungsflächen aufgrund ihrer Größe und Lage eine geringe artenschutzrechtliche Relevanz zugeordnet.

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 werden nachfolgende Eingriffswirkungen betrachtet.

- Gebäudeabbruch

Sofern im Rahmen der Umsetzung von Bauvorhaben der Rückbau von Gebäuden innerhalb der Ergänzungsflächen 1 und 2 erforderlich wird, sind artenschutzrechtliche Belange zu beachten. Abbruchmaßnahmen sind im Zeitraum vom 01. Oktober bis 29. Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchzuführen. Ist die Einhaltung des genannten Zeitraums nicht möglich, ist anhand einer gutachterlichen ökologischen Baubegleitung nachzuweisen, dass sich keine von Brutvögeln besetzten Nes-

ter in und an den Gebäuden befinden. Gleichzeitig ist die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg einzuholen. Unter Berücksichtigung der genannten Auflagen ist das Eintreten eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen.

- Beseitigung von Bäumen/ Hecken und Buschwerk

Innerhalb der Ergänzungsflächen 2 und 3 sind in den Randbereichen vereinzelt Gehölze vorhanden. Zwei Gehölze liegen im Norden der geplanten Baugrenze der Ergänzungsfläche 3. Eventuell notwendige Fällungen der betroffenen Gehölze sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu beantragen. Gemäß § 39 BNatSchG sind Gehölzfällungen ausschließlich im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 29. Februar durchzuführen.

- Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

Es kommt durch die hier betrachtete Planung zu keiner Beeinträchtigung von Gewässern. Der vorhandene Teich im Westen der Ergänzungsfläche 3 wird von der hier betrachteten Planung nicht berührt.

- Umnutzung von Flächen

Mit der hier betrachteten Planung werden die Voraussetzungen für zusätzliche Wohnbebauung innerhalb des bebauten Ortsteils Klein Neuleben geschaffen. Dazu werden die vorhandenen Freiflächen in Teilen durch Versiegelung in Anspruch genommen. Der Biotop- und Bodenverlust wird im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung berücksichtigt. Die nicht versiegelten Flächen werden als Hausgärten gestaltet. Die Habitatfunktionen bleiben somit im räumlichen Zusammenhang bestehen und werden durch Gestaltungspflanzungen erweitert.

- Lärm

Die bestehenden Lärmwirkungen innerhalb des Siedlungsbereiches der Ortslage Klein Neuleben werden mit der Umsetzung der vorliegenden Planung nicht überstiegen, noch signifikant erhöht. Es sind ausschließlich baubedingte Geräuschbeeinträchtigungen zu erwarten. Diese sind temporär und keinesfalls erheblich. Es sind ausreichend gleichwertige Strukturen im direkten Umfeld der Ergänzungsflächen vorhanden, so dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.

- Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

- entfällt -.

Artenschutzrechtliche Prüfung (Potentialabschätzung)

In der artenschutzrechtlichen Prüfung werden alle europarechtlich geschützten Arten untersucht, die im Wirkraum des Vorhabens zu erwarten sind und die durch die vorhabenspezifischen Wirkfaktoren betroffen sein könnten.

Im Rahmen der Relevanzprüfung, die innerhalb der artenschutzrechtlichen Prüfung grundsätzlich durchzuführen ist, wurden daher zunächst die Arten aus allen europarechtlich geschützten Arten „herausgefiltert“ (Abschichtung), für die eine verbotstatbestandliche Betroffenheit durch das vorliegende Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden konnte (Relevanzschwelle) und die daher einer detaillierten artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden mussten.

Die Angaben wurden hinsichtlich ihrer Plausibilität für den konkreten Projektraum (Untersuchungsgebiet) eingeschätzt.

Es wurden die Arten ausgeschieden, die im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen können. So wurden z.B. die Arten herausgefiltert, deren Lebensräume/Standorte im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen (z.B. Wald, Ostsee). In einem weiteren dritten Schritt konnten (entsprechend des Vorhabentyps) weitere Arten ermittelt und ausgeschlossen werden, deren Wirkungsempfindlichkeit vorhabenbedingt so gering ist, dass sich relevante Beeinträchtigungen / Gefährdungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen lassen.

Durch diese Abschichtung wurde die Konzentration des zu untersuchenden Artenspektrums auf die Arten ermöglicht, die tatsächlich betroffen sein könnten.

Nur für die nach der Relevanzprüfung verbleibenden relevanten Arten erfolgten dann die weitergehenden Prüfschritte, d.h. zunächst die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 i.V.m. Absatz 5 BNatSchG.

Im Weiteren wird die artenschutzrechtliche Prüfung nur für die Arten durchgeführt, die für das Untersuchungsgebiet relevant sind.

Geschützte Arten, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind:

Die erläuterten Verbote treffen auf folgende in Mecklenburg-Vorpommern vorkommende Arten zu:

- alle wildlebenden Vogelarten,
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Bei einer Relevanzprüfung für die europäischen Vogelarten wurde das Augenmerk auf die Arten gelegt, deren Vorhandensein oder Fehlen größtmögliche Rückschlüsse über den Zustand des Untersuchungsraumes zulassen. Die Brutvogelarten wurden als Zeigerarten für die Artenschutzrechtliche Stellungnahme ausgewählt. Als Zeiger- bzw. Wertarten werden die Arten benannt, welche in den Roten Listen bzw. im Anhang I der Europäischen Vogelschutzrichtlinie Erwähnung finden. Aufgrund ihrer höheren ökologischen Ansprüche gegenüber weniger sensiblen Arten sind diese Arten bestens geeignet, den Zustand eines Untersuchungsraumes bezüglich seiner Vorbelastungen einzuschätzen.

Auf Grundlage der vorhandenen Biotopstrukturen des Plangebietes erfolgte eine Auswahl der planungsrelevanten Arten und Artengruppen.

Auswirkungen des Vorhabens auf einzelne Artengruppen (Potentialabschätzung)

Säugetiere

Aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen sind die hier betrachteten Vorhaben nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Säugetiere, insbesondere Fledermäuse, auszuüben.

Reptilien / Amphibien

Im Westen der Ergänzungsfläche 3 befindet sich ein kleiner Teich. Dieser stellt ein potentielles Habitat für Amphibien dar. Der relevante Teich wird von der Planung nicht berührt. Ein Verlust potentieller Habitatbestandteile für Amphibien ist somit auszuschließen.

In Bezug auf die Artengruppe Reptilien sind keine spezifischen Habitatstrukturen, die auf ein Vorkommen dieser Artengruppe schließen lassen vorhanden. Trockenwarme Standorte oder Migrationskorridore fehlen in den Ergänzungsflächen. Eine Betroffenheit von Reptilien liegt nicht vor.

Libellen/ Käfer/ Tag- und Nachtfalter/Weichtiere/ Fische

Gewässer und blütenreiche Säume als Habitate dieser Artengruppen, die auf ein potentielles Vorkommen hindeuten können sind in den Ergänzungsflächen nicht vorhanden. Mit Realisierung des Vorhabens treten keine Verbote des § 44 BNatSchG ein.

Vögel

Alle wildlebenden Vogelarten in Deutschland sind gesetzlich geschützt. Sie dürfen somit nicht gefangen, mutwillig beunruhigt oder getötet werden. Ferner ist es verboten, ihre Eier und Nester zu beschädigen oder zu entfernen.

Bei Realisierung der Planung kommt es zu keinem Verlust von maßgeblichen Habitatbestandteilen. Mit der hier betrachteten Planung ist keine Beseitigung von wichtigen Gehölzstrukturen (Hecken usw.) verbunden. Bei ggf. notwendigen Fällungen von einzelnen Gehölzen sind die Aussagen des § 39 BNatSchG zu beachten. Es sind ausreichend gleichwertige Strukturen als Ausweichmöglichkeit im direkten Umfeld vorhanden. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit wird ausgeschlossen.

Pflanzen

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen sind potentielle Vorkommen geschützter Pflanzen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie auszuschließen. Beeinträchtigende Wirkungen auf die Gruppe der Pflanzen liegen somit nicht vor.

5.9 Fazit zu den Betrachtungen der artenschutzrechtlichen Belange

Auf Grundlage der vorhandenen Biotopstrukturen ist ein potentiell Vorkommen der Artengruppe Vögel nicht auszuschließen. Jedoch wird diesem eine geringe artenschutzrechtliche Relevanz zugeordnet. Aufgrund der Größe und Lage der Ergänzungsflächen werden unempfindliche Arten des Siedlungsraumes erwartet. Es werden keine maßgeblichen Habitatstrukturen überplant.

Da Habitatstrukturen für die genannten Artengruppen im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben oder neu geschaffen werden, wird von keiner Betroffenheit der genannten Artengruppen ausgegangen. Baubedingte Beeinträchtigungen werden als temporär betrachtet.

Gesetzliche Grundlagen – Artenschutz

Gemäß § 39 (5) Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes stehen, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen. Nicht zu erhaltende Gehölze müssen somit außerhalb dieser Zeit entfernt werden.

Gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren 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,
2. 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,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

6. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Bodendenkmale bekannt. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 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 Werktagen 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.

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

Lüdersdorf, den

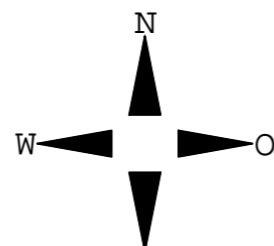
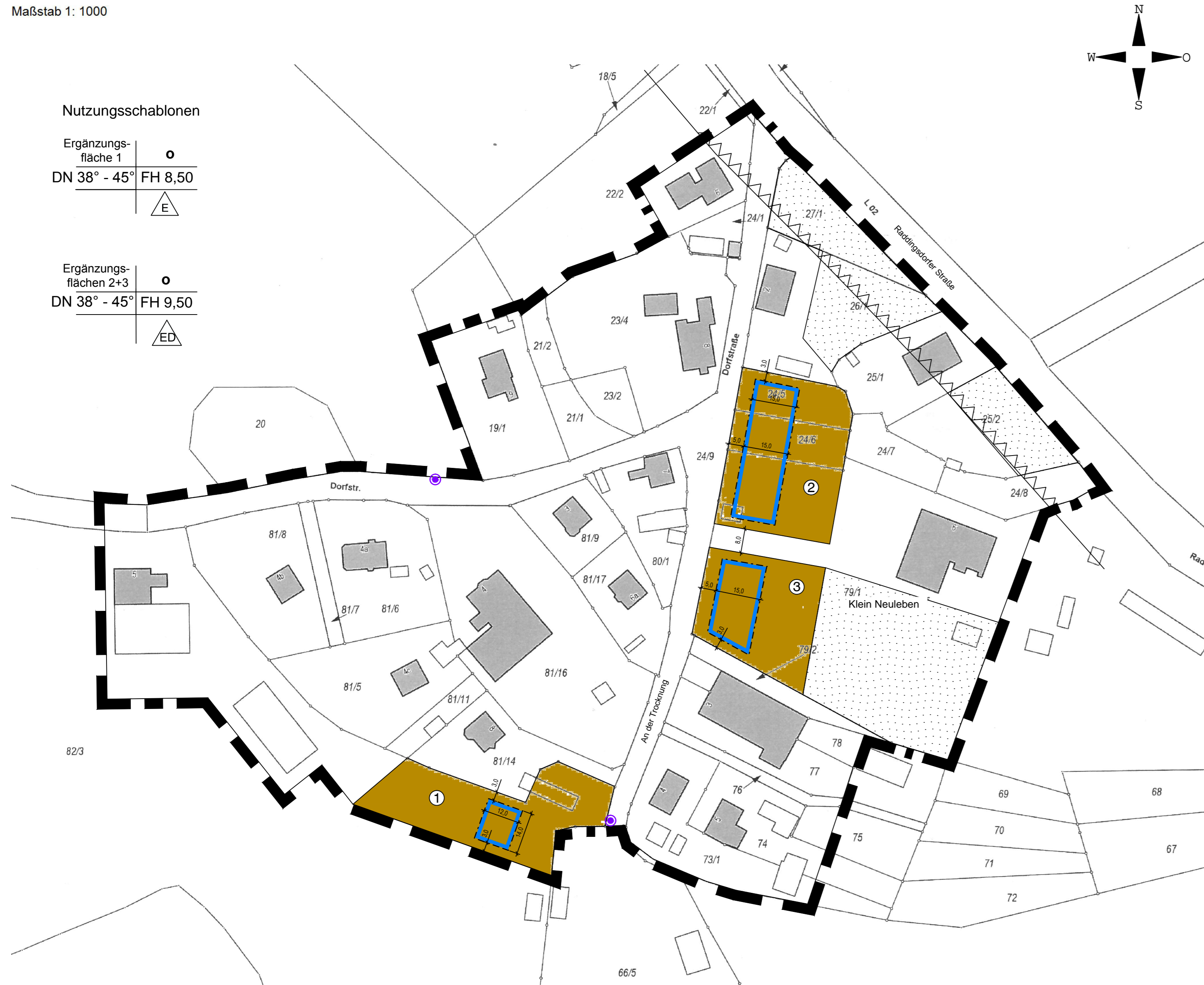
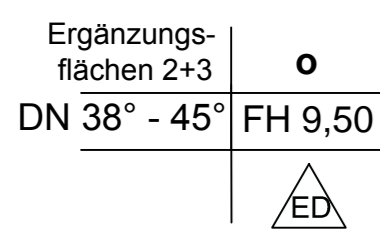
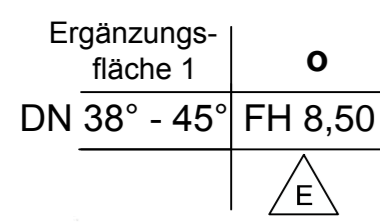
Der Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE LÜDERSDORF über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klein Neuleben

Lageplan

Maßstab 1: 1000

Nutzungsschablonen



Zeichenerklärung

1. Festsetzungen

- Klarstellungsbereich (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB)
- Ergänzungsflächen, mit lfd. Nummerierung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 34 Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 7 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

FH Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt

Bauweise/ Baugrenzen

(§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1, 2, § 23 Abs. 1, 3 und 5 BauNVO)

- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- zulässige Dachneigung
- Baugrenze

Grünflächen

(§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

2. Nachrichtliche Übernahme

20 m Anbauverbotszone zur Landesstraße L 02 (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)

3. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Bemaßung in m
- vorhandene Hydranten

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Bodendenkmale bekannt. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Entreffen 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.

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

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.

Die der Satzung zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen sind in der Verwaltung des Amtes Schönberger Land, Fachbereich Gemeindeentwicklung, Dassower Straße 4, 23823 Schönberg, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Dieser Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf der Grundlage dieses Entwurfes tätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Plangrundlagen:
Auszug aus der Liegenschaftskarte der Flur 2, Gemarkung Neuleben; Topographische Karte im Maßstab 1:10000; Landesamt für innere Verwaltung M-V, GeoBasis DEM-V 2015; eigene Erhebungen

Präambel

Aufgrund des § 34 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsbegründenden Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Lüdersdorf vom folgende Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klein Neuleben, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen, erlassen:

Inhaltliche Festsetzungen

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich/ Bestandteile der Satzung

- 1.1 Die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klein Neuleben umfasst das Gebiet, das innerhalb des im beifolgenden Lageplan dargestellten Geltungsbereiches liegt.
- 1.2 Die Lageplan einschließlich der Zeichenerklärung sowie die inhaltlichen Festsetzungen sind Bestandteil der Satzung.

§ 2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

(§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 6 BauGB und § 16, 22 BauNVO)

- 2.1 Innerhalb aller Ergänzungsflächen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben mit Ausnahme der Festsetzungen in den Punkten 2.2 bis 2.3 nach den Bestimmungen des § 34 BauGB.
- 2.2 Innerhalb der Ergänzungsfläche 1 sind nur Einzelhäuser und in den Ergänzungsflächen 2 und 3 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Hierbei sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.
- 2.3 Die zulässige Firsthöhe der Hauptgebäude beträgt innerhalb der Ergänzungsfläche 1 maximal 8,50 m und innerhalb der Ergänzungsflächen 2 und 3 maximal 9,50 m über dem Bezugspunkt. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Als Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche.

§ 3 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, und 14 BauNVO)

Innerhalb der Ergänzungsflächen 2 und 3 ist die Errichtung von Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter im Vorgartenbereich unzulässig. Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der öffentlichen Straße und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht einschließlich deren seitlicher Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze.

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

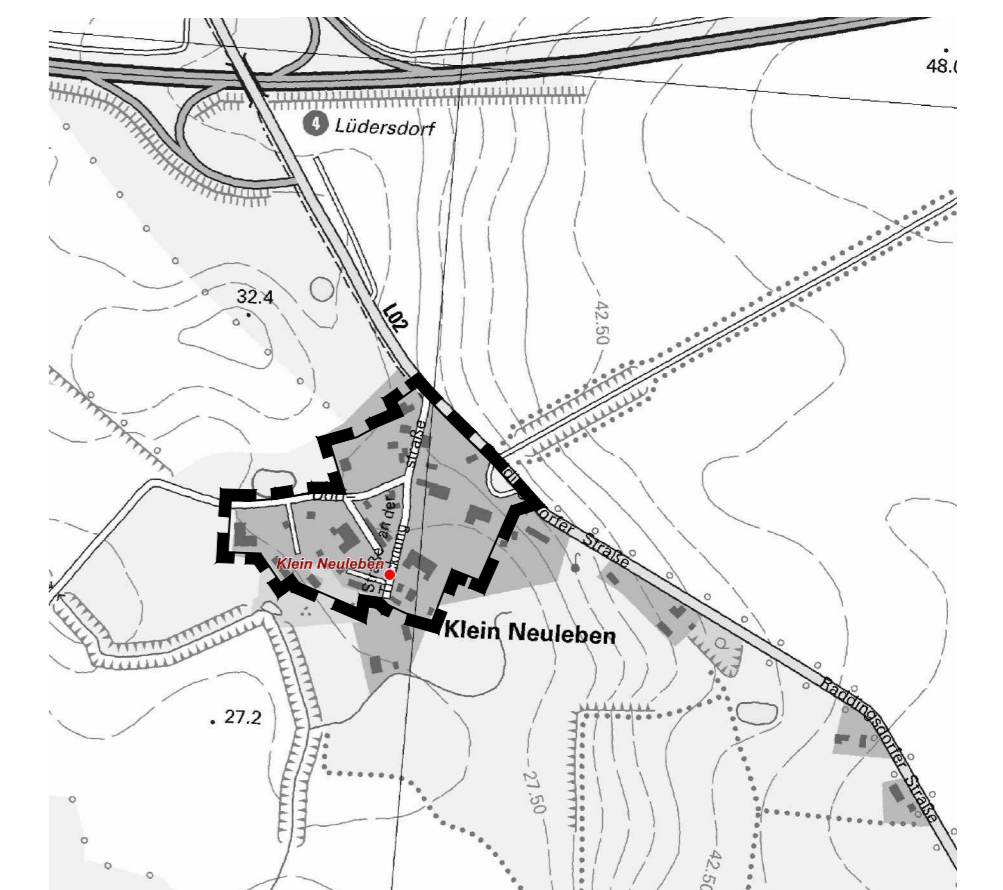
(§ 1a, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 sowie Abs. 1a BauGB)

- 4.1 Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, der durch die Einbeziehung der Ergänzungsflächen verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft, werden im weiteren Planverfahren bestimmt.
- 4.2 Die Ausgleichsmaßnahmen, die unter dem Punkt 4.1 festgesetzt werden, werden den jeweiligen Eigentümern (Eingriffsverursacher) der Ergänzungsfläche zugeordnet.
- 4.3 Die beim Rückbau vorhandener Altanlagen anfallenden Abfälle und Baumaterialien sind ordnungsgemäß zu entsorgen oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
- 4.4 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
- 4.5 Stellplätze und Zufahrten sind unversiegelt zu belassen oder in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.
- 4.6 Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) rückstandslos zu beseitigen.
- 4.7 Gehölzbeseitigungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 02.02. durchzuführen. Ebenso sind Abschnitte (Rückbau von hochbaulichen Anlagen) nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen und in oder an den Gebäuden keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom sowie des ergänzenden Aufstellungsbeschlusses vom Die ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land am erfolgt.
Gemeinde Lüdersdorf, den (Siegel) Der Bürgermeister
2. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung und den Entwurf der Begründung dazu gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Gemeinde Lüdersdorf, den (Siegel) Der Bürgermeister
3. Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung und der Entwurf der Begründung dazu haben in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten im Amt Schönberger Land öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land am bekannt gemacht worden.
Gemeinde Lüdersdorf, den (Siegel) Der Bürgermeister
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Gemeinde Lüdersdorf, den (Siegel) Der Bürgermeister
5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Gemeinde Lüdersdorf, den (Siegel) Der Bürgermeister
6. Die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klein Neuleben, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen, wurde am von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung dazu wurde gebilligt.
Gemeinde Lüdersdorf, den (Siegel) Der Bürgermeister
7. Die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klein Neuleben, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgesetzt.
Gemeinde Lüdersdorf, den (Siegel) Der Bürgermeister
8. Der Beschluss der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klein Neuleben sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land am bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.
Gemeinde Lüdersdorf, den (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



Auszug aus der topographischen Karte, Quelle: GeoBasis DEM-V 2015

SATZUNG DER GEMEINDE LÜDERSDORF über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Klein Neuleben

ENTWURF

Bearbeitungsstand 24.11.2015

