

**GEMEINDE MÜHLEN - EICHSEN  
AMT GADEBUSCH**

**Klarstellungs- und Ergänzungssatzung  
für den Ortsteil Goddin-Süd**

**BEGRÜNDUNG**

**NOVEMBER 2009**

**Begründung für die Satzung der Gemeinde Mühlen-Eichen  
über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten  
Ortsteiles Goddin-Süd  
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB**

---

**Inhaltsverzeichnis**

1. Allgemeines .....	3
2. Territoriale Einordnung .....	3
3. Bestand .....	3
4. Ver- und Entsorgung .....	4
5. Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	4
6. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung.....	6
6.1 Artenschutz .....	6
6.2 Kompensationsberechnung nach dem Mecklenburger Modell .....	9
7. Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V .....	12

## 1. Allgemeines

Die Gemeinde Mühlen - Eichsen erstellt eine Satzung nach § 34 Abs. 4 und 5 BauGB, die für den o.g. Bereich die Grenzen des Innenbereiches gegenüber dem Außenbereich festsetzt und durch Ergänzung einzelne Außenbereichsgrundstücke dem Innenbereich zuordnet. Die Rechtsgrundlage hierfür bildet das BauGB in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).

Da der Innenbereich nach Maßgabe des § 34 Abs. 1 BauGB grundsätzlich bebaubar ist, werden sich mit der Aufstellung der o.g. Satzung Bauanträge und Entscheidungen zu Bauvoranfragen eindeutiger und schneller regeln lassen.

## 2. Territoriale Einordnung

Die Gemeinde Mühlen-Eichsen liegt im Landkreis Nordwestmecklenburg, ca. 20 km westlich der Landeshauptstadt Schwerin und ca. 20 km südlich der Kreisstadt Grevesmühlen. Zur Gemeinde gehören sechs Ortsteile. Der Ortsteil Goddin liegt ca. 2 km westlich von Mühlen-Eichsen.

Verkehrsmäßig ist Goddin über die Bundesstraße 208, die von Ratzeburg über Gadebusch und Mühlen-Eichsen nach Wismar führt, an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die Gesamtfläche der Gemeinde beträgt ca. 2.370 ha, die Einwohnerzahl liegt bei ca. 1.000 Einwohnern, davon leben in Goddin ca. .... Einwohner.

## 3. Bestand

Aufgrund seiner Lage gehört das Gemeindegebiet von Mühlen - Eichsen zum Bereich der wechselzeitlichen Grundmoräne. Dominierend ist das Stepenitztal. Das Gelände ist kuppig ausgebildet und durch zahlreiche Sölle und Niederungen geprägt.

Die Ortslage von Goddin wird von der Baustruktur des ehemaligen Gutsdorfes bestimmt. Neben einzeln stehenden Gebäuden sind die ehemaligen Gutskatzen entlang der Durchfahrtsstraße mit ihrer straßenbegleitenden kompakten Bebauung wichtig für das Ortsbild. Die Bausubstanz, die sich südlich der Bundesstraße befindet, ist von Siedlungshäusern aus der Zeit um 1930 geprägt. Insbesondere südlich des Jägerwegs dominieren die typischen Siedlergehöfte mit langgestreckten Gebäuden, die zum Wohnen und als Stall für die Nutztiere gebaut wurden. Neben den Hausgärten fügen sich in rückwärtiger Lage die Acker- und Grünlandflächen an. Zusammen mit Altgebäuden der Gutsanlage und neuen Gebäuden entstanden in den Straßen Zum Hof und am Jägerweg eingeschossige, überwiegende Putzbauten mit Satteldach, die trauf- bzw. giebelseitig zur Straße errichtet sind.

Landwirtschaftsbetriebe existieren in Goddin nicht mehr. Die Grundstücke im südlichen Ortsbereich werden überwiegend zum Wohnen genutzt. Neben Hausgärten werden auch Kleintiere und Pferde auf den angrenzenden Grünflächen gehalten.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zwei größere Wasserflächen, die als Biotope eingestuft sind. Am östlich gelegenen Teich erstreckt sich nördlich eine Rasenfläche mit Bänken. Hier finden gemeindliche Veranstaltungen statt. Die Fläche wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Als Gemeinbedarfseinrichtung grenzt an den östlichen Geltungsbereich ein Grundstück, das die Freiwillige Feuerwehr nutzt.

#### **4. Ver- und Entsorgung**

Die Gemeinde gehört dem Zweckverband „Radegast“ an, der für die Medien Trinkwasser und Abwasser zuständig ist.

##### Wasserversorgung

Goddin wird über das Wasserwerk Rehna zentral mit Trinkwasser versorgt. Weitere Anschlüsse für das Satzungsgebiet können abgesichert werden.

##### Abwasserbeseitigung

Die Ortslage – nur im Teilbereich der B 208 - ist an die zentrale Abwasserentsorgung über die Kläranlage Mühlen - Eichsen angeschlossen. Der Geltungsbereich der Satzung ist nicht für einen Anschluss vorgesehen.

##### Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist möglichst auf den Grundstücken aufzufangen bzw. zu versickern, um es dem lokalen Wasserhaushalt zu erhalten.

##### Elektroenergieversorgung

Die vorhandene Trafostation im Ort versorgt die Anwohner über Freileitungen vom Umspannwerk Gadebusch mit Elektroenergie. Weitere Anschlüsse können abgesichert werden.

##### Fernmeldeversorgung

Innerhalb des öffentlichen Straßenraumes befinden sich Anlagen der Deutschen Telekom. Eine Versorgung mit weiteren Anschlüssen kann abgesichert werden.

##### Feuerlöschversorgung

Die Absicherung der Löschwasserversorgung erfolgt über den Teich am Jägerweg. Nach Rücksprache mit der freiwilligen Feuerwehr des Ortes führt er ständig Wasser und ist im Umkreis von bis zu 300 m von den Gebäuden des Geltungsbereichs der Satzung erreichbar.

##### Abfallentsorgung

Die Abfuhr des anfallenden Hausmülls / Sperrmülls der Grundstücke erfolgt im Rahmen der geltenden Abfallsatzung durch den Landkreis Nordwestmecklenburg. Voraussetzung ist die sichere und leichte Erreichbarkeit der Abfallbehälter.

Hinweis: Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich Leitungen von Versorgungsunternehmen, teilweise auch auf privaten Flächen.

#### **5. Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Die Ortslage Goddin-Süd definiert sich als Ansammlung von Gebäuden mit gewissem städtebaulichen Gewicht und organischer Siedlungsstruktur.

Das trifft insbesondere für den gekennzeichneten Geltungsbereich zu. Dieser weist eine im Zusammenhang geprägte Dorfstruktur auf, die über die Satzung städtebaulich vervollkommen werden soll. Die vorhandene Bebauung hat solchen Umfang erreicht, dass eine Fortentwicklung angemessen erscheint und damit die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 und 3 BauGB rechtfertigt. Der Geltungsbereich stellt damit die vorhandene Bebauung klar (Satz 1) und ergänzt diese (Satz 3).

Die Abrundung erfolgt so, dass der durch überwiegende Wohnbebauung geprägte Innenbereich klargestellt wird und Außenbereichsflächen in diesem im Zusammenhang

bebauten Ort mit einbezogen werden. Die einbezogenen Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend vorgeprägt. Die Erschließung sowohl aus Verkehrssicht als auch für die Wasserver- und Abwasserentsorgung bzw. Energieversorgung ist dabei gesichert.

Die angemessene Entwicklung soll durch die Einbeziehung von Grünland und Gartenflächen erreicht werden. Die beabsichtigten künftigen zwei Baugrundstücke entstehen am westlichen Rand der erschlossenen Siedlung. Zusätzliche Aufwendungen für die technischen Anschlüsse sind relativ gering. Es befindet sich kein erhaltenswerter Baumbestand auf den ausgewiesenen Baugrundstücken. Das Gelände grenzt teilweise unmittelbar an landwirtschaftliche Nutzflächen. Der Geltungsbereich schließt sich in nördliche Richtung an den Bereich der rechtskräftigen Satzung „Goddin-Mitte“ an.

Im Geltungsbereich sind neben der öffentlichen Zuwegung Elektroenergie, Erdgas und Wasserversorgung vorhanden.

Die Außenbereichsflächen 1 und 2 am westlichen Ortsausgang sollen dem Innenbereich zugeordnet werden:

**Ergänzungsfläche 1:** Goddin Flur 1, Flurstück 83/2 anteilig

Bei dieser Fläche handelt es sich um eine Gartenfläche, die sich westlich neben dem kombinierten Wohn- und Wirtschaftsgebäude (Siedlerhaus) auf dem Flurstück befindet. Das bestehende Gebäude entspricht mit seinen Abmaßen und seiner Wohnfläche einem üblichen Einfamilienhaus. Ein weiteres Wohnhaus auf der Ergänzungsfläche fügt sich unter Berücksichtigung einer Grundflächenzahl von 0,3 und der Anpassung an die äußere Gestaltung des Siedlerhauses (eingeschossiges Gebäude mit Satteldach und Traufstellung zur Straße) hier ein. Damit im Zusammenhang bietet sich die Nutzung der rückwärtigen Scheune als Nebengelass ein. Da zum Grundstück auch die südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen gehören, die nicht mehr umfassend intensiv genutzt werden, sind hier die Ausgleichspflanzungen als Streuobstwiese vorgesehen.

**Ergänzungsfläche 2:** Goddin Flur 1, Flurstück 99/5 anteilig

Das Flurstück wird derzeit als intensive Grünfläche genutzt. Es grenzt nördlich an ein um 1990 bebautes Wohngrundstück mit einem Holzhaus und südlich an ein großzügiges Grundstück mit kombinierten Wohn-Stallgebäude und einem als Biotop registriertem Teich. Östlich begrenzt eine Heckenbepflanzung (außerhalb des Geltungsbereiches) den Landschaftsraum. Die Bebauung mit einem Wohnhaus verbindet die Ortslagen „Mitte“ und „Süd“ und fügt sich damit in den Bebauungszusammenhang ein. Gestalterische Vorgaben erstrecken sich auf die Eingeschossigkeit und die Dachneigung. Das Flurstück bietet zum Jägerweg hin Flächen, auf denen zum Ausgleich Obstbäume angepflanzt werden können.

Gemäß den Möglichkeiten nach § 34 Abs. 4 BauGB sind einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB für die einbezogenen Ergänzungsflächen getroffen worden, die den städtebaulichen Zusammenhang zur bestehenden Bebauung herstellen sollen. Hierzu gehören die im Lageplan festgesetzten Baugrenzen.

Die ortstypische Bebauung für die ausgewiesenen Ergänzungsflächen richtet sich nach § 34 Abs. 1 BauGB (textliche Festsetzung 2.1). Dabei sollen sich die Gebäude in ihrer Dachform an die vorhandenen eingeschossigen Gebäude im Geltungsbereich orientieren (Festsetzung 3.1).

Die im Punkt 3 beschriebenen Grünflächen sind nachrichtlicher Bestandteil der Planzeichnung.

## 6. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz neuer Fassung ist bei der Aufstellung von Satzungen nach § 34 (4), Satz 1 bei zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. § 1a BauGB ist anzuwenden. Für die festgesetzten Ergänzungsflächen ist der Eingriff zu regeln. Auf der Fläche wird durch die geplanten Festsetzungen eine Bebauung mit einem Wohngrundstück ermöglicht, wobei durch die Versiegelung von Flächen der Naturhaushalt beeinträchtigt wird.

### Ergänzungsfläche 1

Das Flurstück 33/2 südwestlich des Jägerweges ist als dörfliche Hofstelle einzustufen, in der auch verschiedene Obstbäume vorhanden sind. Aus diesem Flurstück soll eine Fläche von 600 m<sup>2</sup> als Baugrundstück genutzt werden. Für die Baugrundstücksnutzung wird eine max. Grundflächenzahl von 0,3 entsprechend BauNVO bei eingeschossiger Bauweise angenommen. Die restlichen Flächen werden als Garten- und Hoffläche angesetzt. Die anteilig in der rückwärtig gelegene Maßnahme- und Streuobstwiese verbessert die Abschirmung zum Außenraum und einem weiter südlich auf dem Grundstück befindlichen Kleingewässer (keine Einstufung als §20 – Biotop) und wird nicht als Eingriffsfläche beurteilt.

### Ergänzungsfläche 2

Das Flurstück 99/5 östlich des Jägerweges ist eine private intensiv genutzte Grünlandfläche. Von der Fläche mit 980 m<sup>2</sup> sollen 600 m<sup>2</sup> als Baugrundstück und 380 m<sup>2</sup> für Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden. Für die Baugrundstücksnutzung wird eine max. Grundflächenzahl von 0,3 entsprechend BauNVO bei eingeschossiger Bauweise angenommen. Die restlichen Flächen werden als Gartenfläche angesetzt, die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten. Die zum Weg ausgerichtete Maßnahme- und Streuobstwiese festgesetzt und wird nicht als Eingriffsfläche beurteilt. Die Zufahrt hat an der nördlichen Grundstücksgrenze (Biotop - abgewandt) zu erfolgen.

Es wird angestrebt, den Ausgleich auf dem jeweiligen Grundstück bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft zu realisieren, um eine dorftypische Durchgrünung und eine Eingliederung der Bebauung in die Landschaft zu fördern.

## **6.1 Artenschutz**

### **Rechtsgrundlagen und Vorgehensweise**

Der Ausschluss der artenschutzrechtlichen Verbote des § 42 BNatSchG bei unabsichtlichen Beeinträchtigungen gemäß § 43 Abs. 4 BNatSchG ist nicht möglich, wenn zugleich die Verbote des Art. 12, 13 und die Ausnahmekriterien des Art. 16 FFH-RL, d.h. wenn Arten nach Anhang IV FFH-RL betroffen sind. Europäische Vogelarten sind wegen der Vorgaben des § 62 Abs. 1 BNatSchG grundsätzlich artenschutzrechtlich zu behandeln, sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Daher sind die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 42 Abs. 1 BNatSchG in die bauleitplanerischen Überlegungen einzubeziehen und vorausschauend zu ermitteln und zu bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Darstellungen und Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt.

Diese Gefahr besteht nur dann, wenn die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren baulichen Anlagen bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sich überschneiden.

### Nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten

54 in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie unterliegen diesem strengen Schutz.

Die überwiegende Mehrzahl der Arten ist für die vorliegende Bauleitplanung nicht relevant. Für die verbleibenden Arten, die im Gebiet vorkommen könnten, wird primär geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 BNatSchG auszulösen.

*Verbotstatbestände sind auszuschließen. Eine Prüfung hat für Fledermäuse, Zauneidechse und Laubfrosch zu erfolgen.*

#### **Fledermäuse**

Der überplante Bereich ist maximal Nahrungshabitats der Fledermäuse, Strukturen für Sommer-, - Winterquartiere oder Wochenstuben sind nicht vorhanden. Mögliche Randstrukturen werden nicht beeinträchtigt. Höhlenbäume oder Bäume mit entwickelter alter Rindenstruktur, die eine Eignung als Quartierraum aufweisen, sind nicht betroffen.

#### **Zauneidechse / Laubfrosch**

Gehölzstrukturen auf den Flächen fehlen, optimale Sonnplätze sind ebenfalls nicht vorhanden. Bereich ist damit maximal Biotopverbund für im Bereich vorkommende Tiere. Aufgrund der vorhandenen umgebenen Strukturen birgt die Bebauung nicht die Gefahr einer Verinselung mit sich. Die geplanten Abpflanzungen und die Bodennutzung, auch zum offenen Landschaftsraum verbessert vielmehr die Raumstruktur.

*Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen.*

#### **Avifauna**

Die Prüfung der Beeinträchtigung der Avifauna wurde anhand der nachfolgenden Liste durchgeführt.

Es erfolgte die Abprüfung der relevanten Arten europäischen Vogelarten entsprechend:

- Arten des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie,
- Arten des Artikel IV, Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie,
- Gefährdete Arten (Rote Liste M-V bzw. der BRD (Kategorie 0-3),
- Arten mit besonderen Habitatsansprüchen (Horstbrüter, Gebäudebrüter, Höhlenbrüter, Kolonienbrüter, große Lebensraumausdehnung),
- Streng geschützte Vogelarten nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung,
- in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 gelistete Vogelarten,
- Arten, für die das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern eine besondere Verantwortung trägt (mindestens 40% des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1000 Brutpaaren in M-V).

Für alle anderen europäischen Vogelarten erfolgte eine pauschale gruppenweise Prüfung für:

- Überflieger ohne Bindung an den Vorhabensraum,
- Nahrungsgäste, bei denen die Nahrungsgrundlage nicht wesentlich eingeschränkt wird,
- ungefährdete, nicht bedeutsame Brutvogelarten ohne spezielle Habitatsansprüche („Allerweltsarten“)

*Verbotstatbestände sind auszuschließen. Eine Prüfung hat für den Weisstorch zu erfolgen.*

#### **Weisstorch**

Die Erweiterungsflächen befinden sich in ca. 200- 300 m im Südwesten vom bisherigen, in diesem Jahr nicht besetzten, Neststandort. Die Erweiterungsflächen liegen jeweils hinter Gebäuden bzw. Bäumen in einem Umfeld mit ähnlichem Abläufen / Störpotential, die bisher zu keiner Beeinträchtigung des Brutgeschehens geführt hatten, zumal Bestandsgebäude zwischen den Erweiterungen und dem Neststandort vorhanden sind.

*Erhebliche Beeinträchtigungen des Brutstandortes sind auszuschließen.*

Die Erweiterungsflächen liegen nicht im Anflugbereich des Weißstorches für die Wiesenflächen im Westen (Nahbereich), bzw. innerhalb der Ortschaft. (Fernbereich) Grünflächen als potentieller Nahrungsraum sind in geringem Umfang durch Flächenversiegelung (Verlust von ca. 0,03 ha) betroffen, in der Flächengesamtbilanz aber nicht erheblich.

*Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen.*

#### **Verbotstatbestände nach § 42 BNatSchG:**

##### **nach § 42 BNatSchG Abs. 1:**

Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu übernehmen, zu beschädigen oder zu töten.

Mit dem geplanten Vorhaben werden diese o.g. Verbotstatbestände nicht erfüllt.

##### **nach §42 BNatSchG Abs. 2:**

Es ist verboten, 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. Bei Durchführung des geplanten Vorhabens kann nicht ausgeschlossen werden, dass die o.g. streng geschützten Tierarten zeitweise in stark abgeschwächter Art und Weise durch Geräusche des Baus oder die laufende „Betriebsführung“ gestört werden.

Gemindert werden diese Negativwirkungen durch die zeitlich begrenzte Dauer des Baus und die Einschränkung der vorhandenen angrenzenden Wohnbauflächen.

##### **Abs. 3:**

Es ist verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Mit dem geplanten Vorhaben werden diese o.g. Verbotstatbestände nicht erfüllt.

##### **Abs. 4:**

Es ist verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Mit dem geplanten Vorhaben werden diese o.g. Verbotstatbestände nicht erfüllt.

#### **Zusammenfassung**

Die Prüfung der bauleitplanerischen Überlegungen in Bezug zu den artenschutzrechtlichen Verboten aus § 42 Abs. 1 BNatSchG ergibt, dass die vorgesehenen planerischen Darstellungen und Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt nicht entstehen lassen, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt.

Das Vorhandensein von besonders geschützten Arten im Bereich des Soils kann wegen des vorhandenen Standortpotentials nicht ausgeschlossen werden. Die Anzahl der evtl. ansässigen Tiere ist wegen der geringen Grundfläche des Biotops als gering anzunehmen. Da das Biotop nicht in Baumaßnahmen einbezogen ist, sich in ausreichendem Abstand zur Baufläche befindet und bereits Bebauung vorhanden ist, ist die Beeinträchtigung besonders geschützter Tierarten als gering einzustufen.

Ein Antrag auf Inaussichtstellung der Befreiung ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich, sollte es doch zu Funden kommen (Verbotstatbestand) die einer Befreiung bedürfen, ist dann ein Antrag auf Befreiung nach § 62 BNatSchG bei der oberen Naturschutzbehörde zu stellen.

## 6.2 Kompensationsberechnung nach dem Mecklenburger Modell

Von den Vorhaben sind ausschließlich Biotop von geringer und allgemeiner Bedeutung betroffen. Entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999, Stand der Überarbeitung 01.2002) bestimmt sich die Kompensation damit ausschließlich durch das Maß der Biotopbeeinträchtigung. Faunistische und abiotische Sonderfunktionen und qualifizierte landschaftliche Freiräume sind im vorliegenden Gebiet nicht zu berücksichtigen. Auswirkungsbereich ist der Geltungsbereich.

Anhand der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wurden für die kartierten Biotop im Bereich der Ergänzungsfläche Biotopwertestufungen (BWE) vorgenommen. Für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses (KE) wird in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ eine Bemessungsspanne vorgegeben. Aufgrund der Vorbelastung des Gebietes und der intensiven Nutzung wurden die Einstufungen im unteren bis mittleren Bereich der Bemessungsspanne gewählt. Das ermittelte Kompensationserfordernis (KE) enthält zusätzlich jeweils in Abhängigkeit von der geplanten Art der baulichen Nutzung die angegebenen Zuschläge für Versiegelung (ZSV).

Durch den Korrekturfaktor (KF) soll das Maß der Vorbelastung eines Biotops ausgedrückt werden. Die Biotop sind durch benachbarte Siedlungs- und Straßenflächen stärker beeinflusst, so dass wertmindernde Vorbelastungen bestehen (Korrekturfaktor = 0,75). Der Wirkungsfaktor (WF) beträgt bei Biotopbeseitigung 1, für die Gartennutzung wurde der Faktor mit 0,7, für die Hof / Gartennutzung mit 0,8 angesetzt. Die Maßnahmenflächen sind nicht Bestandteil der Eingriffsfläche.

Die Ermittlung des Kompensationserfordernisses erfolgt durch Berechnung. Das Kompensationserfordernis, ausgedrückt als Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ), wird durch Multiplikation ermittelt:

$$KFÄ = \text{Biotopfläche} * KE * KF * WF$$

Den für die Entwicklung der Zielbiotop erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurde die in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ aufgeführte Wertstufe (WS) zugeordnet. Die Wertstufen drücken einen voraussichtlichen Biotopwert nach einer Entwicklungszeit von ca. 25 Jahren aus. Analog zur Ableitung des Kompensationserfordernis werden aus den Wertstufen Kompensationswertzahlen (KWZ), die innerhalb einer Bemessungsspanne liegen, abgeleitet. Die gewählten Kompensationswertzahlen 2,5 für die Streuobstwiese liegen im mittleren Bereich der Spanne, da die geplanten Biotop trotz der erforderlichen Pflanzqualitäten erst nach einer längeren Entwicklungszeit ihr Wertpotenzial entwickeln können.

Die Leistungsfähigkeit der Kompensationsmaßnahmen wird in Abhängigkeit von einer zu erwartenden Beeinträchtigung der Biotopentwicklung im Siedlungsbereich mit 60 % zugrundegelegt (Leistungsfaktor der Kompensationsmaßnahmen. (LF 0,6) Der Umfang der Kompensationsmaßnahmen, ausgedrückt als Flächenäquivalent (FÄ), wird durch Multiplikation ermittelt:

$$FÄ = \text{Fläche der Maßnahme} * KWZ * LF$$

**Ergänzungsfläche 1**

**Eingriffsbilanzierung (ohne Maßnahmefläche)**

Code	Biototyp-Bestand	Fläche [m²]		BWE <sup>2</sup>	Bau- Nutzung	ZSV <sup>3</sup>	KE <sup>4</sup>	KF <sup>5</sup>	WF <sup>6</sup>	KFA
		G <sup>7</sup>	U <sup>8</sup>							
ODF	Dorfgebiet	180	-	0	Gebäude u. sonst. Versiegelungen	0,5	1,3	0,75	1,0	175
ODF	Dorfgebiet	420	-	0	Gartenfläche	-	0,8	0,75	0,8*	202
SKW	Kleingewässer (§20) Nr. 16021		164	2	Wirkraum 50m	0,0	3,0	1,0	0,2**	98
		600			Summe:					475

<sup>1</sup> Kodierung n. „Anleitung für Biotopkategorien im Gelände“ (LAUN 1998)

<sup>2</sup> BWE = Biotopwertelastung (Erläuterung im Text)

<sup>3</sup> ZSV = Zuschlag bei Vollversiegelung 0,5 und bei Teilversiegelung 0,2 (n. LUNG 1999)

<sup>4</sup> KE = Kompensationserfordernis (u. V.v. LUNG 1999)

<sup>5</sup> KF = Korrekturfaktor (u. V.v. LUNG 1999)

<sup>6</sup> WF = Wirkungsfaktor (Erläuterung im Text)

<sup>7</sup> KFA = Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf)

<sup>8</sup> G = Grundfläche

<sup>9</sup> U = überschirmte Fläche

\*Die Nutzung als Hof / Gartenfläche wird mit dem Faktor 0,2 mindernd auf die Kompensation angerechnet. Somit ergibt sich ein Wirkfaktor von 0,8.

\*\*innerörtliche Lage berücksichtigt

**Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen**

Zum Ausgleich sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Anpflanzung von 4 Stück hochstämmigen Obstbäumen auf einer Fläche von 320 m² (ca. 80 m² Standraum pro Baum)

Für den geplanten Eingriff kommen Flächen unmittelbar im Bereich des Eingriffs in Betracht. Die Bewertung der Maßnahmen erfolgt wiederum durch Berechnung nach dem Mecklenburger Modell.

Fläche <sup>1</sup>	Biotop-Bestand	Zielbiotope <sup>2</sup>	Fläche [m²]	WS <sup>3</sup>	KWZ <sup>4</sup>	LF <sup>5</sup>	FA <sup>6</sup>
Maßnahme-fläche	Intensiv-grünland	Streuobstwiese Anpflanzung von 4 Obstbaum-Hochstämmen, StU 10-12 cm	320	2	2,5	0,6	480

<sup>1</sup> Flächenbezeichnung

<sup>3</sup> Wertstufe der Kompensationsmaßnahme

<sup>5</sup> LF = Leistungsfaktor Kompensationsmaßnahme

<sup>2</sup> Zielbiotope der Kompensationsmaßnahmen

<sup>4</sup> KWZ = Kompensationswertzahl

<sup>6</sup> FA = Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahme

**Aus dem Vergleich von Kompensationsflächenäquivalent (KFA = 475 Kompensationserfordernis) und Flächenäquivalent (FA = 480 Umfang der geplanten Kompensationsmaßnahmen) ergibt sich, dass der mit der Satzung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft kompensiert werden kann.**

**Beschreibung der Maßnahmen**

Aufgrund des Landschaftsbildes ist für die Ergänzungsfläche 1, auf der Maßnahmefläche anteilig auf 320 m² eine Streuobstwiese mit einer Bepflanzung mittels typischer Obstgehölze vorgesehen, die die bereits vorhandene gärtnerische Nutzungen ergänzen. Die Grünlandfläche ist extensiv als Weide (max. 1GV) oder Mahdfläche (max. 2 Schnitte) zu nutzen.

Die neu zu pflanzenden Obstbäume auf der Maßnahmefläche und die Flächennutzung werden dem Grundstück zugeordnet.

**Ergänzungsfläche 2**

**Eingriffsbilanzierung (ohne Maßnahmefläche)**

Code	Biototyp-Bestand	Fläche [m²]		BWE <sup>1</sup>	Bau- Nutzung	ZSV <sup>3</sup>	KE <sup>4</sup>	KF <sup>5</sup>	WF <sup>6</sup>	KFA <sup>7</sup>
		G <sup>8</sup>	Ü <sup>9</sup>							
GIM	Intensivgrünland	180	-	1	Gebäude u. sonst. Versiegelungen	0,5	1,5	0,75	1,0	202
GIM	Intensivgrünland	420	-	1	Gartenfläche	-	1,0	0,75	0,7*	220
SKW	Kleingewässer (§20) Nr. 16021		164	2	Wirkraum 50m	0,0	3,0	1,0	0,3**	147
		<b>800</b>			<b>Summe:</b>					<b>569</b>

<sup>1</sup> Kodierung n. „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ (LAUN 1998)

<sup>2</sup> BWE = Biotopwertelastufig (Erläuterung im Text)

<sup>3</sup> ZSV = Zuschlag bei Vollversiegelung 0,5 und bei Teilversiegelung 0,2 (n. LUNG 1999)

<sup>4</sup> KE = Kompensationserfordernis (u. V. v. LUNG 1999)

<sup>5</sup> KF = Korrekturfaktor (u. V. v. LUNG 1999)

<sup>6</sup> WF = Wirkungsfaktor (Erläuterung im Text)

<sup>7</sup> KFA = Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf)

<sup>8</sup> G = Grundfläche

<sup>9</sup> Ü = überschirmte Fläche

\*Die Nutzung als Gartenfläche wird mit dem Faktor 0,3 mindernd auf die Kompensation angerechnet. Somit ergibt sich ein Wirkfaktor von 0,7.

\*\* Innerörtliche Lage berücksichtigt, aber geringe Entfernung

**Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen**

Zum Ausgleich sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Anpflanzung von 5 Stück hochstämmigen Obstbäumen auf einer Fläche von 380 m². (ca. 80 m² Standraum pro Baum)

Für den geplanten Eingriff kommen Ersatzmaßnahmen unmittelbar im Bereich des Eingriffs in Betracht. Die Bewertung der Maßnahmen erfolgt wiederum durch Berechnung nach dem Mecklenburger Modell.

Fläche	Biotop-Bestand	Zielbiotope <sup>2</sup>	Fläche [m²]	WS <sup>3</sup>	KWZ <sup>4</sup>	LF <sup>5</sup>	FA <sup>6</sup>
Maßnahmefläche	Intensivgrünland	Streuobstwiese Anpflanzung von 5 Obstbaum-Hochstämmen, StU 10-12 cm	380	2	2,5	0,6	570
							<b>570</b>

<sup>1</sup> Flächenbezeichnung

<sup>2</sup> Wertstufe der Kompensationsmaßnahme

<sup>3</sup> LF = Leistungsfaktor Kompensationsmaßnahme

<sup>4</sup> Zielbiotope der Kompensationsmaßnahmen

<sup>5</sup> KWZ = Kompensationswertzahl

<sup>6</sup> FA = Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahme

**Aus dem Vergleich von Kompensationsflächenäquivalent (KFA = 569 Kompensationserfordernis) und Flächenäquivalent (FA = 570 Umfang der geplanten Kompensationsmaßnahmen) ergibt sich, dass der mit der Satzung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft kompensiert werden kann.**

### Beschreibung der Maßnahmen

Aufgrund des Landschaftsbildes ist für die Ergänzungsfläche 2, auf der Maßnahmeffläche Streuobstwiese eine Bepflanzung mittels typischer Obstgehölze vorgesehen, die bereits vorhandene gärtnerische Nutzungen in der Ortslage ergänzen. Die Grünlandfläche ist extensiv als Weide (max. 1GV) oder Mahdfläche (max. 2 Schnitte) zu nutzen. Die neu zu pflanzenden Obstbäume auf der Maßnahmeffläche und die Flächennutzung werden dem Grundstück zugeordnet.

### **Artenliste für Obstgehölze**

standortgerechte einheimische Obstbäume:

Apfelsorten: „Gravensteiner“, „Hasenkopf“, „Mecklenburger Orangenapfel“, „Rheinische Schafsnase“, „Roter Boskoop“

Weitere Obstgehölze: Birne, Süßkirsche, Pflaume

Anforderungen: Hochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen, StU mind. 10-12 cm

Die durchzuführenden Maßnahmen sind als „§ 4 Naturschutzrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB“ Bestandteil der Satzung. Sie sind als Auflage in die Baugenehmigung mit aufzunehmen.

Da nach dem BauGB zeitliche Umsetzungen im Rahmen der Satzung nicht regelbar sind, werden folgende Hinweise Bestandteil der Planunterlage:

1. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahmen auf den privaten Grundstücken zu realisieren.
2. Es wird eine dreijährige Pflegeabsicherung festgelegt, die den Erhalt bzw. den gleichwertigen Ersatz abgestorbener Gehölze gewährleistet.
3. Die vorhandenen Gehölze sind gemäß RAS-LG 4 während der Bauarbeiten zwingend zu schützen.

Zufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.

### **7. Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V**

#### - Begründung -

Für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung soll durch die baugestalterischen Ziele der Bezug zur angrenzenden Bebauung hergestellt werden. Hierzu ist der „§ 3 Örtliche Bauvorschriften“ in die Satzung aufgenommen worden.

#### ***Dachformen und Dachneigungen***

Die Dachlandschaft ist insbesondere durch die angrenzende Bebauung vorgeprägt. Die Gestalt des Daches bestimmt den Charakter eines jeden Gebäudes, verleiht ihm sein Gepräge durch seine Form und seine Neigung.

Um den angrenzenden typischen Dachformen und Dachneigungen zu entsprechen, wurden für die Hauptgebäude Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer Neigung von mindestens 28° und höchstens 49° zugelassen.

Mühlen – Eichsen, .....

14.01.2010



Der Bürgermeister