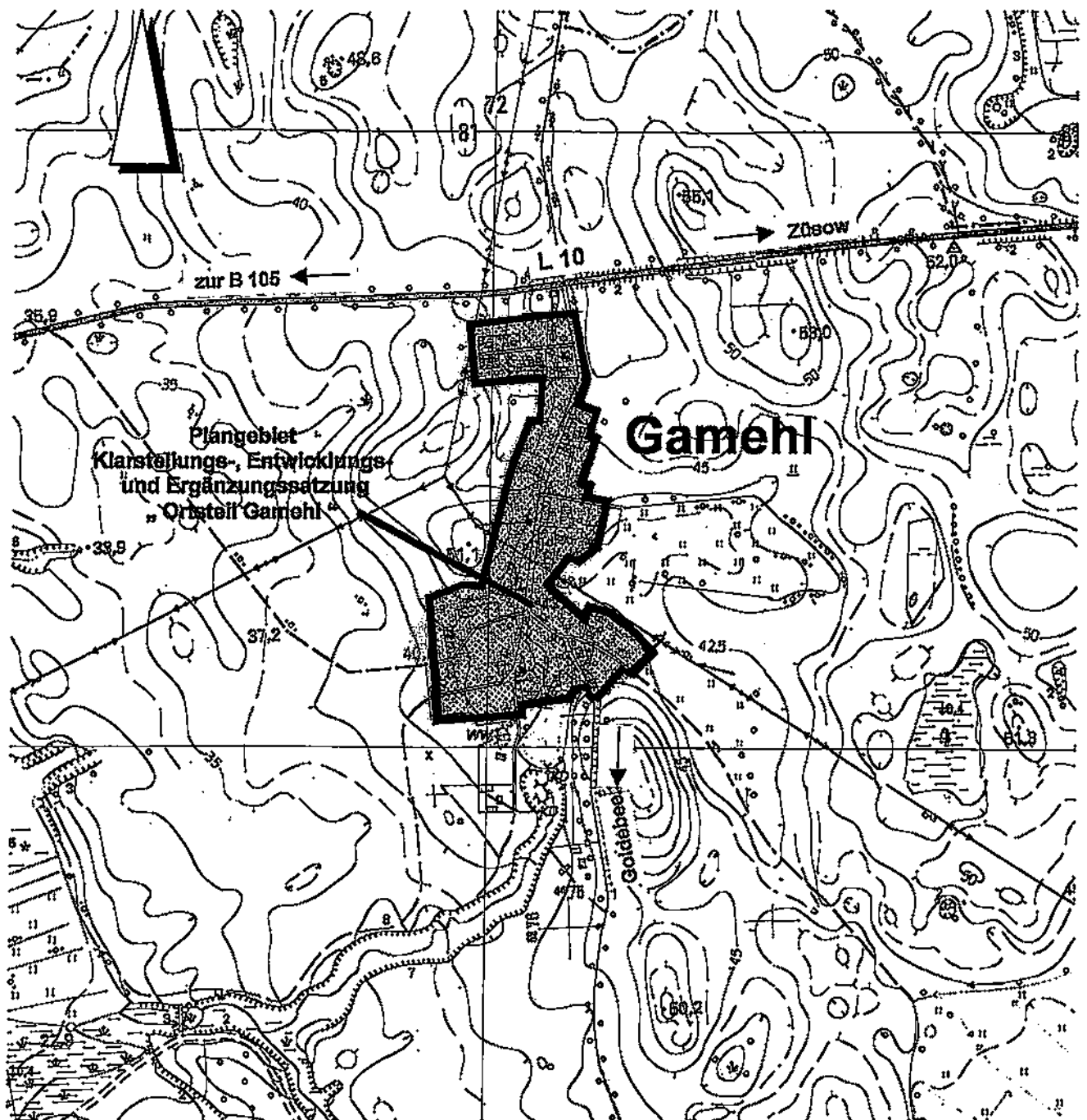


Begründung

zur Klarstellungs-, Entwicklungs-
und Ergänzungssatzung

„ Ortsteil Gamehl “
der Gemeinde Benz



Übersichtsplan

INHALTSVERZEICHNIS

1. Zielstellung und Grundsätze der Planung
2. Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren
3. Geltungsbereich
4. Festsetzungen
 - 4.1. Art der baulichen Nutzung
 - 4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 4.3. Grünflächen
5. Erschließung
 - 5.1. Wasserversorgung
 - 5.2. Abwasserentsorgung
 - 5.3. Regenwasserableitung
 - 5.4. Energie
 - 5.5. Anschluss an die Verkehrsflächen
6. Altlasten / Abfallentsorgung
7. Bodendenkmale
8. Grünordnung

1. Zielstellung und Grundsätze der Planung

Die Gemeinde Benz hat beschlossen, für das Gebiet der Ortslage Gamehl eine Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung aufzustellen.

Planungsziel ist es, Baurecht für eine innerörtliche Baulückenschließung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen (**Ergänzungsbereiche**) für eine einreihige Wohnbebauung entlang der Dorfstraße schaffen zu können und einen bereits bebauten Bereich westlich des Schlosses als im Zusammenhang bebauten Ortsteil festzulegen (**Entwicklungsbereich**). Für die übrigen Bereiche werden die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles festgelegt (**Klarstellungsbereich**). Hierdurch wird eine städtebaulich sinnvolle Weiterentwicklung und Abrundung der Ortslage von Gamehl erreicht.

Der Ort Gamehl entwickelte sich aus einem alten Rittergut. Das von weitem schon sichtbare Gutshaus mit mittelbarem Turmhügel sowie das Inspektorenhaus sind als Einzeldenkmale in die Denkmalliste des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen. Das Gutshaus mit seiner historischen Parkanlage befindet sich am südlichen Ende des Dorfes. Die öffentliche Nutzung des Gutshauses und seiner Parkanlage ist für die touristische und wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde von großer Bedeutung.

Im Zusammenhang mit der Schaffung der nötigen Außenanlagen für die Hotelnutzung sowie zur Aufwertung der Parkanlage wurde die vorhandene Zufahrt zum Wasserwerk und dem dahinter liegenden Wohngrundstück umverlegt. Durch die Umverlegung der Zufahrt zum Wasserwerk wurde die Erschließung des Bereiches westlich des Schlosses vorbereitet. Dieser Bereich wird als im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgelegt (**Entwicklungsbereich**).

Gamehl dient heute hauptsächlich dem Wohnen. Die alte Dorfbebauung befindet sich in unmittelbarer Nähe des Gutshauses.

Eine Dorferweiterung erfolgte entlang einer nach Westen abzweigenden Stichstraße am nördlichen Ortseingang am Rande der Ortslage.

Eine langfristige Ortsentwicklung ist vor allem auf der ungeordneten brachliegenden Fläche nordwestlich des Gutshauses geplant.

Zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen und deren besondere Anforderungen werden mit der Satzung auch gleichzeitig örtliche Bauvorschriften erlassen.

Mit den festgesetzten örtlichen Bauvorschriften werden grobe Rahmenbedingungen vorgegeben, die gewährleisten, dass sich die baulichen Anlagen harmonisch in die örtlichen Verhältnisse einpassen, der einzelne Bauherr aber dennoch genügend Spielraum hat, um seine individuellen Gestaltungsabsichten realisieren zu können.

Die bauliche Gestalt des Siedlung Gamehl weist kein einheitliches Bild auf. Mit der Entwicklung zum Wohndorf wurde die historische Grundform des Dorfes den veränderten Wohnbedürfnissen angepasst. Das heutige Erscheinungsbild wird durch die hinzugekommene Eigenheimbebauung unterschiedlicher Gestaltung geprägt. Als durchaus positiv bewertet wird die Mischung einer traditionellen und modernen Bauweise. Diesem Grundsatz folgend sollten mit dieser Satzung z.B. auch Holzhäuser als Gestaltungsmerkmale zulässig sein.

Die Satzung wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt, der die Ortslage von Gamehl als Wohnbaufläche ausweist.

2. Grundlagen der Planung/Aufstellungsverfahren

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung der Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2414),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung 90 (PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102)

Kartengrundlage ist die Flurkarte des Katasteramtes.

3. Geltungsbereich

<u>Plangebiet:</u>	Gemeinde	Benz
	Gemarkung	Garnehl-Preensberg
<u>Plangeltungsbereich:</u>	Ortslage	Garnehl

4. Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung nach Art und Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Satzung erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen örtlichen Verhältnisse mit dem Ziel einer harmonischen Verbindung von baulicher Erweiterung und dem vorhandenen Bebauungsbild.

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung richtet sich dabei grundsätzlich nach § 34 Absatz 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB).

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Gebäude im Entwicklungs- und Ergänzungsbereich sind als Einzelhäuser zu errichten. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind für diesen Bereich durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt. In den übrigen Bereichen ist die Bebaubarkeit durch das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB geregelt.

4.3 Grünflächen

In zentraler Lage des Ortes wurde eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung der Errichtung eines Spielplatzes ausgewiesen. Dem Bedarf entsprechend soll der Platz als Kinderspielplatz gestaltet werden. Eine Nutzung als Bolz- und Abenteuerspielplatz ist nicht vorgesehen.

Die im Plan ausgewiesene private Grünfläche nördlich entlang der Dorfstraße soll wie im Bestand als Wiesenfläche erhalten bleiben.

5. Erschließung

5.1. Wasserversorgung

Gamehl wird über bestehende Transportleitungen mit Trinkwasser versorgt. Durch die Bauherren ist dazu eine Anschlussgestattung beim Zweckverband Wismar zu beantragen. Der ausgewiesene Satzungsbereich befindet sich ganz bzw. teilweise in den Trinkwasserschutzzonen III und II der Trinkwasserfassung Gamehl.

Löschwasserversorgung

Der Zweckverband Wismar betreibt am südlichen Ortsrand ein zentrales Wasserwerk, welches neben der Ortslage auch den nordöstlichen Bereich des Verbandsgebietes der Zweckverbandes mit Trinkwasser versorgt. Die Wasserentnahme zur Erstbrandbekämpfung erfolgt über eine Entnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz. Dafür stehen in der Ortslage mehrere Hydranten zur Verfügung. Dem Leitungsnetz können 48 m³/h entnommen werden, was dem Löschwasserbedarf für den Grundschutz entspricht.

5.2. Abwasserentsorgung

Gamehl ist an die zentralen öffentlichen Schmutzwasseranlagen, die vom Zweckverband Wismar betrieben werden, angeschlossen. Der nördliche Bereich der Ortslage entwässert im freien Gefälle zu einem zentralen Abwasserpumpwerk (Höhe Haus Dorfstraße 29). Von hier wird Schmutzwasser über eine Abwasserdruckleitung zur zentralen Kläranlage in der Gemarkung Goldebee gefördert. Die geplante Bebauung westlich des Schlosses kann nur über Druckentwässerung (Abwasserdruckleitung und private Hausabwasserpumpwerke) erschlossen werden. Der Anschluss an das vorhandene System ist mit dem Zweckverband abzustimmen.

5.3. Regenwasserableitung

Eine zentrale Regenwasserableitung ist nicht vorhanden oder geplant. Aufgrund der Bestandsnutzung kann von der Möglichkeit einer örtlichen Versickerung bzw. Ableitung ausgegangen werden. Unbelastetes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen der Grundstücke ist dezentral auf den Grundstücken zu versickern bzw. als Brauchwasser zu nutzen.

5.4. Energie

Der Anschluss der Baugrundstücke an das Versorgungsnetz der e.dis ist durch den Bauherren rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen und vertraglich zu regeln.

5.5. Anschluss an die Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung der vorhandenen und geplanten Bebauung ist durch den Anschluss an das örtliche Straßennetz gewährleistet. Durch die Ortslage führt eine Gemeindestraße, die von der Landesstraße L10 abzweigt. In einer Entfernung von ca. 1 km in westlicher Richtung bindet die Landesstraße an die B 105 an.

6. Altlasten/ Abfallentsorgung

Altlasten sind dem Planungsträger nicht bekannt. Anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen. (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.) Wohngrundstücke sind an die andienungspflichtige Abfallentsorgung des Landkreises anzuschließen. Von Grundstücken, die nicht unmittelbar an einer für Sammelfahrzeuge befahrbaren Straße liegen, müssen Abfallbehälter und sonstiger zur Abholung bereitzustellender Abfall vom Anschlusspflichtigen bis zur nächsten befahrbaren Straße gebracht werden.

7. Bodendenkmale

Vorhandene Bodendenkmale sind dem Planungsträger nicht bekannt. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die 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.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

8. Grünordnung

8.1 Allgemeine Angaben

Innerhalb der Ortslage Gamehl plant die Gemeinde als Ergänzung des Bestandes die Errichtung von Einfamilienhäusern.

Plangebiet: Lage im Ortsbereich:

- . In Fortsetzung und Ergänzung von bereits bebauten Grundstücken.
- . Eine vorhandene Straße erschließt die Ortslage Gamehl.

Angrenzende Funktionsbereiche:

- . Die Dorfstraße ist beidseitig mit Einzelgrundstücken bebaut.
- . An den rückwärtigen Seiten der Grundstücke schließen sich vielfach landwirtschaftliche Nutzflächen sowie Gartenflächen an.
- . Im südlichen Teil der Ortslage befindet sich das zum Hotel ausgebaute Gutshaus mit angrenzender Parkanlage.

Zu betrachtende Ergänzungsbereiche:

Teilflächen der Flurstücke:
193 (Fläche I = 1150 m²),
203 (Fläche II = 1260 m²) und
13/1 (Fläche III = 1430 m²)
Gesamtfläche: 3.840 m²

Frühere Nutzungsform:

Garten- und Grünlandflächen

Geplante Bebauung:

. Wohngrundstücke

In Vorbereitung für das geplante Bauvorhaben wird eine Klarstellungs- Entwicklungs- und Ergänzungssatzung aufgestellt, die mit ihren Festsetzungen die Art und Weise der geplanten Bebauung im Detail regelt.

Von der Aufstellung eines gesonderten Grünordnungsplanes wird abgesehen:

- . Es sind keine großräumigen Landschaftsveränderungen vorgesehen
- . Das Vorhaben dient nicht Zielen der überörtlichen bedeutsamen Erholungsvorsorge.
- . Das Vorhaben ist für die Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht bedeutsam.

Mit der geplanten Baumaßnahme sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die gem. der Naturschutzgesetzgebung zu minimieren und zu kompensieren sind.

Nachfolgend werden die mit dem Bauvorhaben verbundenen Eingriffe sowie die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen erläutert und dargestellt.

8.2 Bestand und Bewertung

8.2.1 Plangebiet

Das Planungsgebiet, im westlichen Teil der natürlichen Landschaftszone „Ostseeküstengebiet“ gelegen, befindet sich im Bereich der Landschaftseinheit „Wismar-Bucht mit Insel Poel“. Das Plangebiet in dieser Landschaftseinheit stellt sich in der Bewertung der einzelnen Schutzgüter folgendermaßen dar:

Quelle: Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Herausgeber: Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern 2008

Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume

Wertigkeit Bedingt durch die Siedlungs- und Straßennähe allgemeine Bedeutung als Lebensraum für Kleinvögel und Kleinsäuger
 . Bereich mit geringer Bedeutung
 . Kein unzerschnittener Raum betroffen

Schutzwürdigkeit landschaftlicher Freiräume

- Kein Schwerpunktbereich zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen

Wertigkeit - Bewertung der Schutzwürdigkeit anhand repräsentativer Funktionsmerkmale
 - Bewertung Funktionen - Stufe 3, hohe Schutzwürdigkeit

Schutzwürdigkeit Boden

Wertigkeit . Sandiger Lehm Boden der Grundmoränen mit Ackerwertzahlen bis zu 60
 . Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit

Luft/Klima Gärtnerei Anbauflächen haben als Frischluftproduzent mittlere Bedeutung
Wertigkeit . Niederschlagsbegünstigter Bereich

Grundwasser

Wertigkeit . Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild in der Ortslage ist geprägt durch die beidseitig der Straße angeordneten Einzelgrundstücke als typisches Straßendorf.

Wertigkeit des Gebietes . Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit

Nationale sowie internationale Schutzgebietsfunktionen
 liegen im Planungsraum nicht vor.

8.2.2 Biototypen

Das Plangebiet für die Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung wird bestimmt durch die vorhandenen Einzelgrundstücke, die zu beiden Seiten der Hauptstraße angeordnet sind.

Bestand in der zu definierenden Eingriffsfläche

Zier- und Nutzgarten

Bestand: Bewirtschaftete Zier- und Nutzgärten sind als maßgeblicher Bestand in der Eingriffsflächen zu finden.

Flächengröße: Fläche I = 750 m²
 Fläche II = 1.260 m²
 Fläche III = 1.430 m²

BEWERTUNG: Bedingt naturferner Biototyp mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Lauben sowie kleinere Stallgebäude

Grünland, intensiv

Bestand: Am Rand des Eingriffsbereiches I schließt sich in östlicher Richtung eine intensiv bewirtschaftete Grünlandfläche an.

Flächengröße: Fläche I = 400 m²

BEWERTUNG: Bedingt naturferner Biototyp mit allgemeiner Bedeutung für Natur und Landschaft.

Ältere Einzelbäume

Bestand: Die Dorfstraße wird durch eine Lindenreihe begleitet.

BEWERTUNG: Die einseitige Baumreihe ist gem. § 19 NatSchAG Mecklenburg-Vorpommern geschützt.

8.2.3 Eingriffsdarstellung

Aufgrund des Vorhabens sind Veränderungen der Gestalt und Nutzung der betroffenen Grundflächen zu erwarten, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beeinträchtigen.

Die geplante Bebauung und Versiegelung auf den ausgewiesenen Flächen ist im Einzelnen mit folgenden Beeinträchtigungen verbunden:

Direkte Eingriffswirkungen

Arten- und Lebensraumpotential

- Beseitigung und Umbau von Vegetation
- Bodenauf- und abtrag
- Höhere Frequentierung des Naturraumes

Der Eingriff ist erheblich und nachhaltig.

Boden

- Verlust der Speicher- und Reglerfunktion sowie der biotischen Lebensraumfunktion von Böden durch Versiegelung und Teilversiegelung auf Böden mit allgemeiner Bedeutung.

Der Eingriff ist erheblich und nachhaltig.

Klima / Luft

- Versiegelung von Gartenflächen
Der Eingriff ist erheblich und nachhaltig.

Grundwasser

- Bodenverdichtung und -versiegelung
Der Eingriff ist erheblich und nachhaltig.

Landschaftsbild

- Beseitigung von Garten- und Grünlandflächen durch die Bebauung
- Veränderung des Ortsbildes durch Erweiterung der Siedlungsstrukturen.
Der Eingriff ist erheblich und nachhaltig.

Artenschutzrechtliche Vorschriften des § 38 Bundesnaturschutzgesetzes

- Für das Plangebiet liegen keine Daten zur Erfassung des Tierartenbestandes vor.
- Baumbestand sowie leer stehende Gebäude werden nicht in Anspruch genommen.
- Auf Grund des Siedlungsstandortes mit seinen naturfernen Biotoptypen und in Betrachtung der geplanten Nutzungsformen ist davon auszugehen, dass mit dem Bauvorhaben kaum Störfaktoren auftreten, die den Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art erheblich gefährden können.

Die geplante Bebauung auf den ausgewiesenen Flächen ist im Einzelnen mit folgenden Beeinträchtigungen verbunden:

- . Als Eingriffsflächen für die geplante Wohnbebauung sind die zu versiegelnden Flächen der Zier- und Nutzgartenflächen sowie der Funktionsverlust der Grünlandfläche anzusehen.
- . Die vorhandene Vegetation wird im Eingriffsbereich Grünland beseitigt und verändert.
- . Die Oberflächen werden im Zusammenhang mit der Bebauung versiegelt.
- Funktionsverluste der Zier- und Nutzgartenflächen sind nicht anzunehmen, da sich die Nutzungsformen in diesen Eingriffsbereichen nicht verändern.
- . Eingriffe in gem. § 18 NatSchAG Mecklenburg-Vorpommern geschützte Bäume sind nicht zu erwarten.

Auf Grundlage der Bestandserfassung ist von folgenden Eingriffsgrößen auszugehen:

Flächenbilanz des Bestandes mit den geplanten Beeinträchtigungen
Gesamtfläche 3.840 m²

Planung

Zu bebauende Fläche bei einer GRZ von 0,25

Direkte Eingriffswirkungen

Neuversiegelung	960 m ²
	=====
Private Gartenflächen	2.880 m ²
	=====

Flächenbilanz des Bestandes mit den geplanten Beeinträchtigungen

Biotoptyp:

<u>Zier- und Nutzgarten:</u>	Versiegelung:	960 m ²
	Funktionsverlust ist nicht anrechenbar.	
<u>Grünland:</u>	Funktionsverlust:	400 m ²

Gemäß dem Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern sind die Eingriffe zu minimieren und zu kompensieren.

8.3 Maßnahmen der Grünordnung

8.3.1 Grünordnerische Zielstellung

Ausgehend vom BNatSchG § 14 und dem LNatSchG von Mecklenburg-Vorpommern § 12 bedingt der geplante Eingriff in Natur und Landschaft die Festsetzung von Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen.

Gemäß der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung für das vorliegende Plangebiet ist von folgendem Kompensationsvolumen auszugehen:

EINGRIFF	Versiegelungen und Funktionsverlust der vorhandenen Biotopflächen
Kompensationsbedarf	Flächenäquivalent 1.236 m ²

AUSGLEICH

Zur Kompensation der Eingriffe sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Innerhalb des Plangebietes ist als landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahme eine 2-reihige Baum- und Strauchhecke zu pflanzen.
 Flächengröße: 180 lfm x 4 m Breite = 720 m²
 Lage der Fläche: Entlang der westlichen Plangebietsgrenze
 Siehe Planzeichnung
 Gehölzarten:

Acer campestre	(Feldahorn)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Rosa canina	(Hundsrose)
Sambucus nigra	(Holunder)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Prunus spinosa	(Schlehe)

8.4 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Mit dem geplanten Bauvorhaben sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen verbunden, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich oder nachteilig beeinträchtigen.

Gem. dem Landesnaturschutzgesetz von Mecklenburg-Vorpommern § 14 stellen diese Beeinträchtigungen erhebliche Eingriffe dar, die bei Nichtvermeidung zu minimieren sind und durch landschaftspflegerische Maßnahmen ausgeglichen werden müssen.

Entsprechend der Bestandsbewertung ist davon auszugehen, dass im Wesentlichen Funktionen von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild betroffen sind.

Qualifizierte landschaftliche Freiräume liegen nicht vor.
 Faunistische Sonderfunktionen sind nicht zu berücksichtigen.

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung bildet die Basis für den nachfolgenden Abwägungsvorgang, in dem über die Zulässigkeit eines Eingriffs entschieden wird.

Die Eingriffe auf die Schutzgüter Luft, Grundwasser, Boden und Landschaftsbild werden nicht gesondert bewertet. Die mit den Eingriffen auf die abiotischen Faktoren wie Boden, Wasser und Luft verbundenen Beeinträchtigungen werden im Zusammenhang mit den Biotoptypen, als Indikator für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, betrachtet und bewertet.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt auf Grundlage der Biotoptypenerfassung und der damit verbundenen Bewertung gem. der Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“.

Bei der Bewertung des Biotoptyps sind die anthropogenen Beeinträchtigungen durch die derzeitigen Nutzungsformen und die Beeinträchtigungen durch angrenzende Wohngrundstücke zu berücksichtigen, so dass ein unterer Biotopwert eingesetzt wurde.

Für die Kompensationsmaßnahme wurde die Wertigkeit gem. der Anlage 11 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ zugrunde gelegt.

Für die mit dem Bauvorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft wurde in einer Flächenbilanz, gem. den „Hinweisen für die Eingriffsermittlung“, aufgestellt vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, das erforderliche Flächenäquivalent ermittelt.

Bilanzierung

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust und mit Flächenversiegelungen

Rechengeschema:

Beeinträchtigte Fläche x (Kompensationserfordernis + Zuschlag für Versiegelung) x
Freiraum- Beeinträchtigungsgrad

Biototyp	Fläche m²	Wert	Kompensationserfordernis	Versiegelungsgrad	Freiraum-Beeinträchtigung	Korrigierter Kompensationsfaktor	Flächenäquivalent m²
Ermittlung des Kompensationserfordernis							
Intensivgrünland Funktionsverlust	400	1	1	0	0,75	0,75	300,00
Zier- und Nutzgarten Versiegelung	960	0	0,8	0,5	0,75	0,975	936,00
	1360						
Kompensationserfordernis							1236,00
Flächenäquivalent							

Der ermittelte Kompensationsbedarf für die Eingriffe durch die Versiegelungen und den Funktionsverlust von Biotopflächen beträgt: **1.236 m²**

Maßnahme zur Minimierung der Eingriffe

Innerhalb des Siedlungsbereiches können die neu entstehenden Zier- und Nutzgärten als kompensationsmindernde Maßnahme angerechnet werden.

Biototyp	Fläche m²	Wertstufe der Maßnahme	Kompensationswertzahl	Flächenäquivalent m²
Kompensationsmindernde Maßnahme				
Ziergarten	400	0,00	0,60	200,00
Flächenäquivalent				200,00

Zur Erfüllung des erforderlichen Flächenäquivalentes für die direkten Eingriffe ist folgende landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Plangebietes vorgesehen:

- Pflanzung einer mehrreihigen Baum- und Strauchhecke aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen entlang der westlichen Plangebietsgrenze.

Rechenschema:

Kompensationsfläche x (Kompensationswertzahl x Leistungsfaktor)

Kompensations- maßnahme	Fläche m²	Wertstufe Zielbiotop	Kompensations- wertzahl	Leistungs- Faktor	Korrigierte Kompensations- wertzahl	Flächen- äquivalent m²
Geplante Maßnahme zur Kompensation						
Flächen mit Bindungen zur Entwicklung von Natur und Landschaft						
Pflanzung einer 2- reihigen Baum- und Strauchhecke 180 lfm x 4 m	720	2	2	0,8	1,6	1.152,00
Kompensationsmaßnahmen Flächenäquivalent						

GEGENÜBERSTELLUNG

Flächenäquivalent – Bedarf	1.236 m²	
Flächenbewertung – Minimierungsmaßnahme		200 m²
Flächenäquivalent – Kompensationsmaßnahme		1.152 m²
	1.236 m²	1.352 m²



Beschluss der GV am: 24.02.2010
ausgefertigt am: 03. MAI 2010

Der Bürgermeister

ANLAGE 1

PLANZSCHEMA

2-reihige Baum- und Strauchhecke

