B E G R Ü N D U N G

zur

Satzung der Gemeinde Gutow
Landkreis Rostock

über die 1. Änderung der Festlegungs- und Abrundungssatzung in Schönwolde

Inhalt

1. Rechtsgrundlagen
2. Planungsziel
3. Geltungsbereich
4. Einzelfragen der Planung
5. Ver- und Entsorgung
6. Grünordnung, Umweltauswirkungen
7. Fotos

1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde Gutow hat in der Zeit von 1993 bis 1994 auf der Grundlage des § 34 Nr. 1 und Nr. 23 des zu diesem Zeitpunkt gültigen Baugesetzbuches und des § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmeG die Festlegungs- und Abrundungssatzung Schönwolde erarbeitet.
Die Satzung ist am 13.01.1997 in Kraft getreten.
Durch die Satzung wurde eine planungsrechtliche Ordnung für die Ortslage Schönwolde geschaffen.
Durch die Entwicklung der Ortslage in den vergangenen fast zwanzig Jahren ergeben sich einige angestrebte Änderungen.
Diese sollen auf der Grundlage des § 13 BauGB in einem vereinfachten Verfahren als 1. Änderung der Festlegungs- und Abrundungssatzung (nach neuer Bezeichnung: Klarstellungs- und Ergänzungssatzung) planungsrechtlich abgesichert werden.
Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt; § 13 Abs. 1 BauGB. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.
Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 und der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 abgesehen.
Ein Umweltbericht und eine zusammenfassende Erklärung werden nicht aufgestellt.

2. Planungsziel

Die Ortslage Schönwolde in der Gemeinde Gutow hat sich sehr gut entwickelt.
Die durch die Satzung von 1996 bereitgestellten bebaubaren Grundstücke sind im wesentlichen ausgeschöpft.
Durch Flurstücksteilungen sind eine Reihe von neuen Flurstücken entstanden.
Durch die 1. Änderung der Festlegungs- und Abrundungssatzung sollen die neuen Flurstücke in Zuschnitt und Bezeichnung in die Satzung übernommen und die Grenze des Geltungsbereiches an die aktuellen Grundstücksgrenzen angepasst werden.
Weiterhin soll durch die Einbeziehung einer, durch die angrenzende Bebauung geprägten Fläche die städtebauliche Ordnung für die Entwicklung des Ortsteils durch Ausweisung eines zusätzlichen Bauplatzes geschaffen werden.
Zur Regelung der weiteren Entwicklung werden hier Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen.
Das geplante Baugrundstück ordnet sich in die vorhandene lockere Bebauung am südlichen Ortsrand ein.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Festlegungs- und Abrundungssatzung Schönwolde bleibt im wesentlichen erhalten.

Durch die Anpassung des Geltungsbereiches an die neuen Flurstücke und –grenzen sind folgende Flurstücke in der Flur 1 der Gemarkung Schönwolde betroffen: 8/3, 8/4, 8/5, 8/6, 9, 1/1, 7, 6, 5, 4, 23, 63/4, 63/3, 63/2, 62/2, 64/4, 64/3, 64/1, 72/2, 65, 66/2, 66/1, 67/2, 67/1, 68, 69, 73/2, 88, 89/1, 90, 91, 92/3, 92/1, 92,2.

Unbebaut sind die Wegeflurstücke 1/1, 23, 64/4, 73/2, 92/2, das Flurstück 72/2 sowie das einbezogene Flurstück 9.

4. Einzelfragen der Planung

Auf der einbezogenen bisherigen Außenbereichsfläche wird ein Baufeld festgesetzt.

Der Abstand des Baufeldes zur vorderen Grundstücksgrenze wird mit 5,0 m gewählt.

Zu beachten ist, dass die vorhandene öffentliche Zufahrt zu Haus Nr. 2 über den vorderen Teil des Flurstückes 9 verläuft.

Das Baufeld weist eine ausreichende Größe auf um eine Flexibilität in der möglichen Bebauung zu bewahren.

Der einbezogene Teil des Flurstückes 8/5 wird als Garten von Haus Nr. 5 genutzt.

Flurstück 9 dient in der Gesamtheit als Pferdekoppel.

Die Festsetzungen der Festlegungs- und Abrundungssatzung -

Art der baulichen Nutzung - Dorfgebiet MD,

Grundflächenzahl - GFZ = 0,2 und

Festsetzung zur Höhenlage des Erdgeschossfußbodens

gelten auch für den einbezogenen Bereich.

Eine Festsetzung zur Anwendung örtlicher Bauvorschriften wird gestrichen, da keine örtlichen Bauvorschriften beschlossen wurden.

Die gesamte Ortslage liegt im Trinkwasserschutzgebiet der Wasserfassung Güstrow/Goldberger Straße, Schutzzone III B (Anlage 2). Ein entsprechender textlicher Hinweis wird in Teil B aufgenommen.

5. Ver- und Entsorgung

In bezug auf die Verkehrsanbindung, Trinkwasserversorgung, Regenwasserableitung, Feuerlöschwasser, Elektroenergie, Telekommunikation und Müllentsorgung ergeben sich keine Änderungen.

Die Erschließung der einbezogenen Fläche ist gesichert.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern bzw. zu verwerten.

Die Anfang der 90iger Jahre noch geplante und in der Festlegungs- und Abrundungssatzung beschriebene zentrale Abwasserentsorgung ist nicht realisiert worden.

In der aktuellen Abwasserbeseitigungskonzeption ist für Schönwolde eine dezentrale Abwasserentsorgung vorgesehen.

6. Grünordnung, Umweltauswirkungen

Durch die Anpassung der Grenzen des Geltungsbereiches ergeben sich keine wesentlichen Änderungen des Umweltzustandes.

Die einbezogenen Außenbereichsflächen werden durch die vorhandene angrenzende Bebauung geprägt und als Gartenland bzw. Pferdekoppel genutzt..

Gesetzlich geschützte Biotope sind auf den einbezogenen Flächen nicht vorhanden. (Anlage 1)

Die einbezogene Außenbereichsfläche grenzt an das FFH-Gebiet DE 2238-302 „Wald- und Gewässerlandschaft um Groß Upahl und Boitin" (Anlage 3).

Die Gesamtgröße des FFH-Gebietes beträgt 3.493 ha.

Die aus dem „Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern" entnommene Grenze verläuft westlich des Grabens LV 06.21.05.10. (alte Bezeichnung LV 44) über den hinteren Teil der Flurstücke 9 und 8/4.

Es ist in einer Vorprüfung zu klären, ob von dem Vorhaben

„1. Änderung der Festlegungs- und Abrundungssatzung Schönwolde"

eine erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes ausgehen kann.

- Vorhabenträger ist die Gemeinde Gutow
- Die Lage der einbezogenen Fläche und die Grenze des FFH-Gebietes kann der Planzeichnung entnommen werden.

- Die in den Geltungsbereich der Festlegungs- und Abrundungssatzung einbezogene Fläche liegt außerhalb des FFH-Gebietes. Der mittlere Abstand beträgt ca. 20 m.
  Eine unmittelbare Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden.

- Die einbezogene Fläche wird als Gartenland (Teil von Flurstück 8/5) und als Pferdekoppel (Teil von Flurstück 9) genutzt.
  Flurstück 9 dient dabei in der Gesamtheit bis zum Graben (Flurstück 13/1) als Pferdekoppel.
  Das südlich angrenzende Flurstück 10 wird ackerbaulich genutzt.
  Mit der Einbeziehung und Bebauung eines Teils von Flurstück 9 wird die Nutzung des hinteren, nicht einbezogenen Teils als Weide/Wiese beibehalten werden.
  Wesentliche Änderungen in der Nutzung sind nicht zu erwarten.
- Die wichtigsten im FFH-Gebiet zu schützenden Tierarten sind:
  - bauchige Windelschnecke (Vertigo moulinsiana)
  - Rotbauunke (Bombina bombina)
  - Fischotter (Lutra lutra)
  - Steinbeißer (Cobitis taenia)
  - Kammmolch (Triturus cristatus).

- Die möglichen mittelbaren Beeinträchtigungen im FFH-Gebiet sind zusammengefasst wie folgt einzuschätzen:
  - kein Flächenverlust
  - keine Flächenumwandlung
  - keine Nutzungsänderung
  - keine Zerschneidung
  - keine Veränderung des Grundwasserregimes
  - keine Beeinträchtigung der Möglichkeit der Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes
  - geringe stoffliche Emissionen
  - keine Einleitungen
  - kein Gewässerausbau
  - geringe Veränderungen des Mikro- oder Mesoklimas
  - geringe optische und akustische Wirkungen.

Erhebliche unmittelbare oder mittelbare Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes DE 2238-302 können ausgeschlossen werden.
Eine FFH - Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Erweiterung des Geltungsbereiches der Festlegungs- und Abrundungssatzung stellt durch die dann mögliche Errichtung eines Eigenheimes einen Eingriff gemäß § 12 (1) Nr. 11 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V vom 23.02.2010) in Verbindung mit dem § 15 Bundesnaturschutzgesetz dar, der auszugleichen ist.
Der Eingriff ergibt sich aus Biotopverlust und Versiegelung.
Der Geltungsbereich von FFH-Gebieten, Europäischen Vogelschutzgebieten und Naturschutzgebieten wird vom geplanten Vorhaben nicht betroffen.
Wesentliche mittelbare Auswirkungen können ausgeschlossen werden.

Die Beurteilung von Kompensationserfordernis und geplantem Ausgleich erfolgte entsprechend der "Hinweise zur Eingriffsregelung" herausgegeben vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Schriftenreihe des LUNG M/V, Heft 3, 1999), durch Bestimmung des Kompensationserfordernisses auf Grund betroffener Biotoptypen.
Im Bereich der einbezogenen Fläche befinden sich keine geschützten Biotope.
Die Notwendigkeit einer FFH Unverträglichkeitsprüfung besteht nicht.

Bestimmung des Kompensationserfordernisses auf Grund betroffener Biotoptypen

- Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung

- Biotoptyp
  Flurstück 9 auf dem die Bebauung geplant ist wird zur Zeit als Pferdekoppel genutzt.
  Die Nutzung ist intensiv.
  Von der Nutzung ausgehend ist die Beurteilung als Intensivgrünland auf Mineralboden (Biotoptyp 9.3.2) zutreffend. Vom Zustand der Grasnarbe her wäre auch eine Zuordnung als ruderale Trittflur (Biotoptyp 10.2.1) möglich.
  Da beide Biotoptypen eine gleiche Wertstufe aufweisen und im Jahresverlauf auch von einer Verbesserung der Grasnarbe ausgegangen werden kann, wurde nachfolgend die Zuordnung als Biotoptyp 9.3.2 herangezogen.

- Wertstufe, Kompensationserfordernis
  Es wurde gemäß Anlage 9 für Biotoptyp 9.3.2 die Wertstufe 1 zugeordnet.
  Das Kompensationserfordernis wurde entsprechend des Zustandes der Fläche gemäß Tabelle 2 mit dem Wert 1 festgesetzt.

- Versiegelung
  für die Versiegelung wird das Kompensationserfordernis gemäß Tabelle 2 der "Hinweise zur Eingriffsregelung" um den Betrag von 0,5 erhöht.
- Durch die Nähe der vorhandenen Bebauung und der Dorfstraße ist die Freiraumbeeinträchtigung gering.

- Abstand zur vorh. Bebauung bzw. Dorfstraße < 50 m, Faktor 0,75

- Biotoptypen mit einer Werteinstufung ≥ 2 sind im Bereich der Wirkzone nicht vorhanden.
  Ein Bereich mit "hervorragender Bedeutung für den Naturhaushalt" ist nicht gegeben

Tab. 1 **1.Änderung der Festlegungs- und Abrundungssatzung Schönwolde**
Bestimmung des Kompensationserfordernisses auf Grund betroffener Biotoptypen

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Biotoptyp gem. Anlage 9	Flächenverbrauch durch	ha	Wertstufe gem. Anl. 9	Kompens.erf. gem.Tab.2	Zuschlag Versiegel.	Freiraumbeeintr.gr. gem.Tab. 4 u.5	Kompensationserfordernis ges. s Spalten (5 + 6)	Flächenäquivalent ha
	Flurstück 9							
Intensiv Grünland 9.3.2	Bebauung 1 x 150 m²	0,015	1,0	1,0	0,5	0,75	1,13	0,017

<u>geplante Maßnahmen zur Kompensation</u>

Als Ausgleich für den ermöglichten Bau eines Eigenheimes im Bereich der einbezogenen Fläche ist die Anpflanzung von 4 Stück heimischen Großbäumen (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm) geplant.
Die Anpflanzung erfolgt in der auf den Bau folgenden Pflanzperiode an vorhandenen Wegen und Straßen in der Gemarkung Schönwolde.

- Kompensationsmaßnahme "Baumpflanzung"
  Großbäume StU 14-16 cm
  Wertstufe gemäß Anlage 11 = 2
- Kompensationswertzahl
  gemäß Tabelle 2: 2 - 3,5; gewählt 2,5
- Wirkungsfaktor
  reduziert auf 0,8, da die Pflanzung an vorhandenen Wegen und Straßen geplant ist.

Tab. 2 **1.Änderung der Festlegungs- und Abrundungssatzung Schönwolde**
Geplante Massnahmen für die Kompensation

1	2		3	4	5	6	7
Kompensationsmassnahme gem. Anlage 11	Fläche	ha	Nr. gem. Anl. 11	Wertstufe gem. Anl. 11	Kompens.wertzahl. gem.Tab.2	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent ha
Nr.5 Pflanzung Einzelbäume 4 Stück	4 * 25 / 10.000	0,01	5	2	2,5	0,8	**0,020**

Bilanz

Kompensationsbedarf	0,017 ha
Kompensationsmaßnahmen	0,020 ha
Bilanz	**+ 0,003 ha**

März 2013

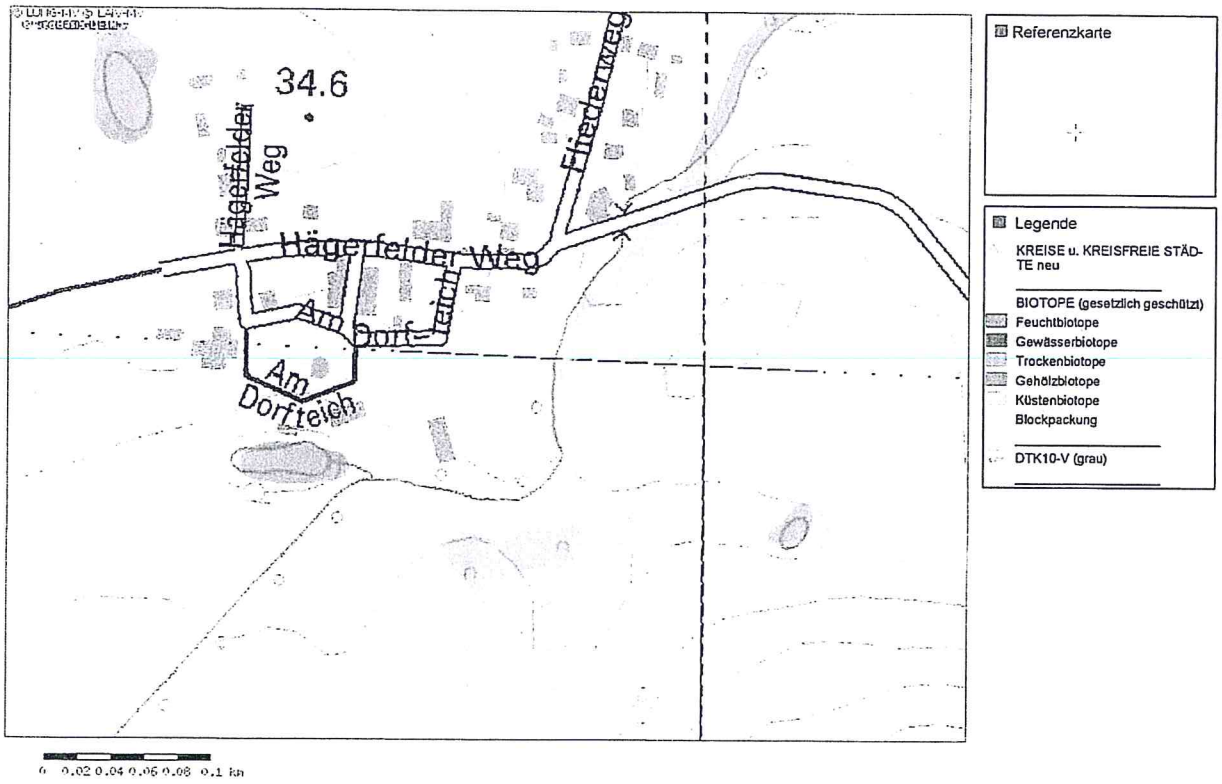
Die Gemeindevertretung hat die Begründung am ..... gebilligt.

Gutow, den ..... 2013 .....

Bürgermeister

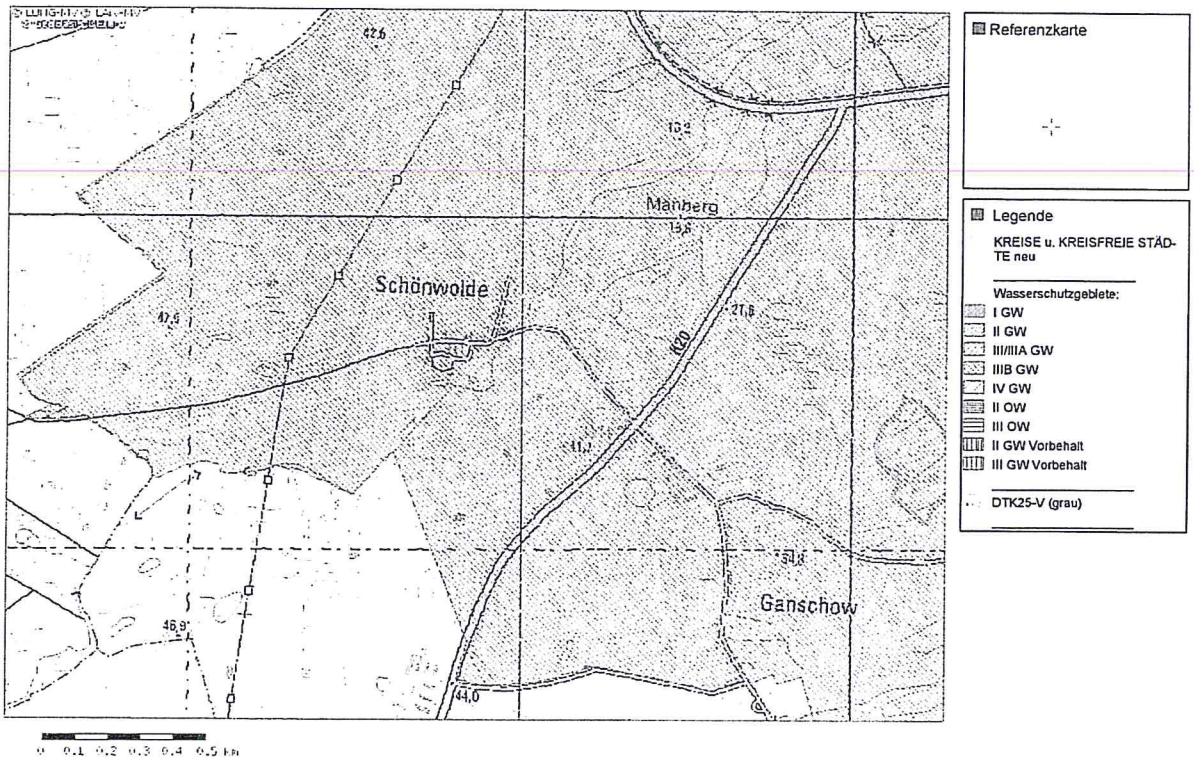
Anlage 1 gesetzlich geschützte Biotope in Schönwolde

Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern



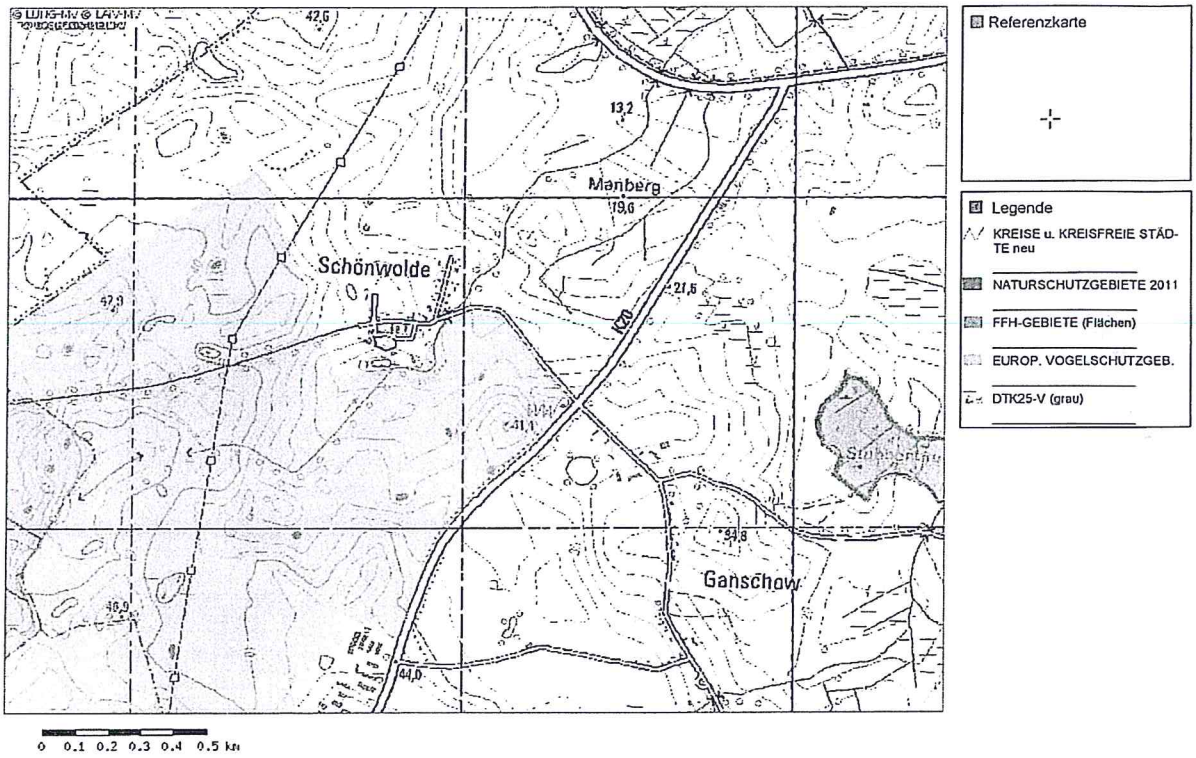
Anlage 2 Trinkwasserschutzzone III B im Bereich Schönwolde

Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern

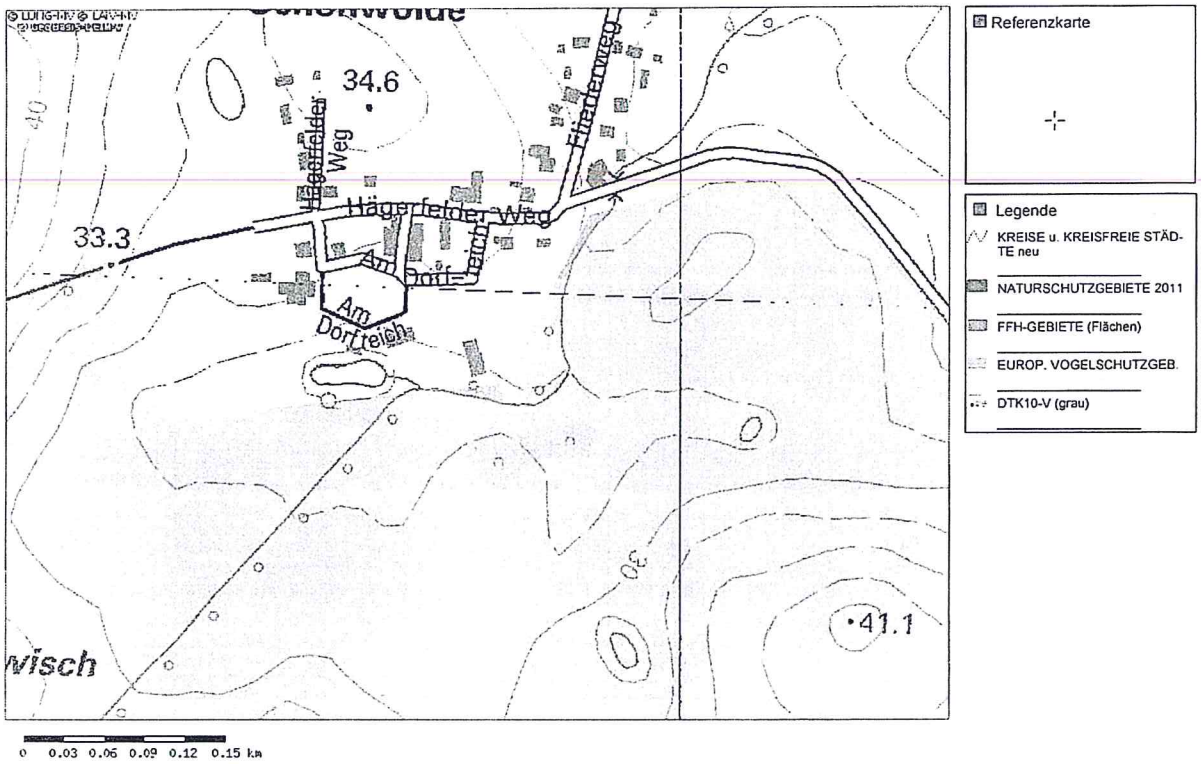


Anlage 3 Fläche des FFH Gebietes DE 2238-302 im Bereich Schönwolde

Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern

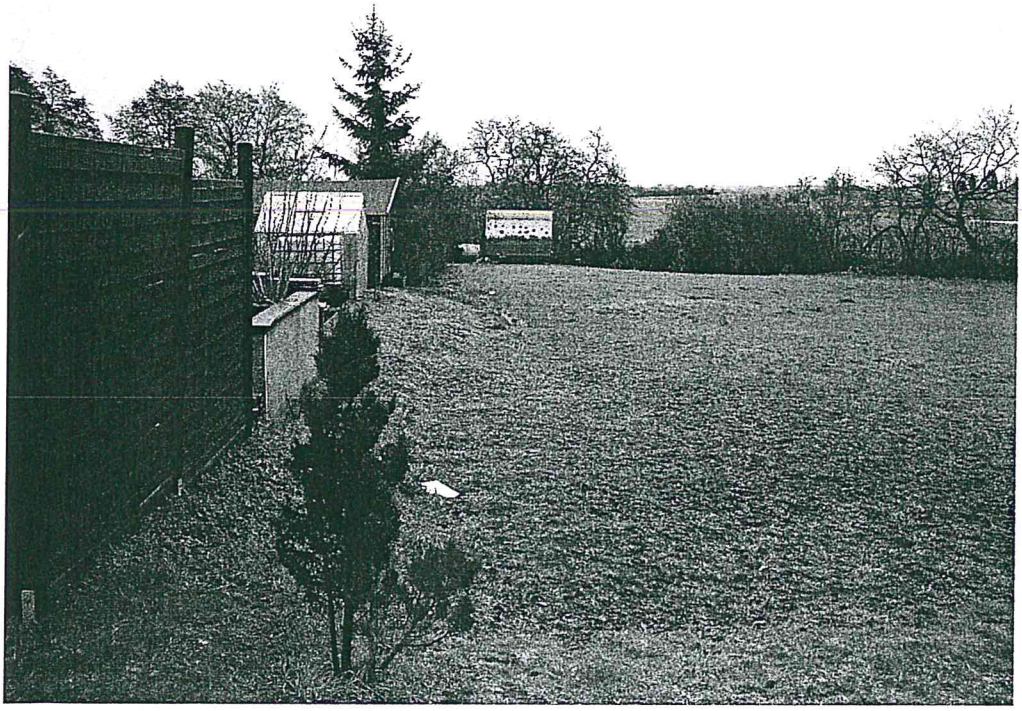


Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern



7. Fotos

vorhandene Zufahrt



Grenze zu Flurstück8/3 (links)

Flurstück 9 - einbezogene Fläche

Bildmitte Grenze zu Flurstück 10