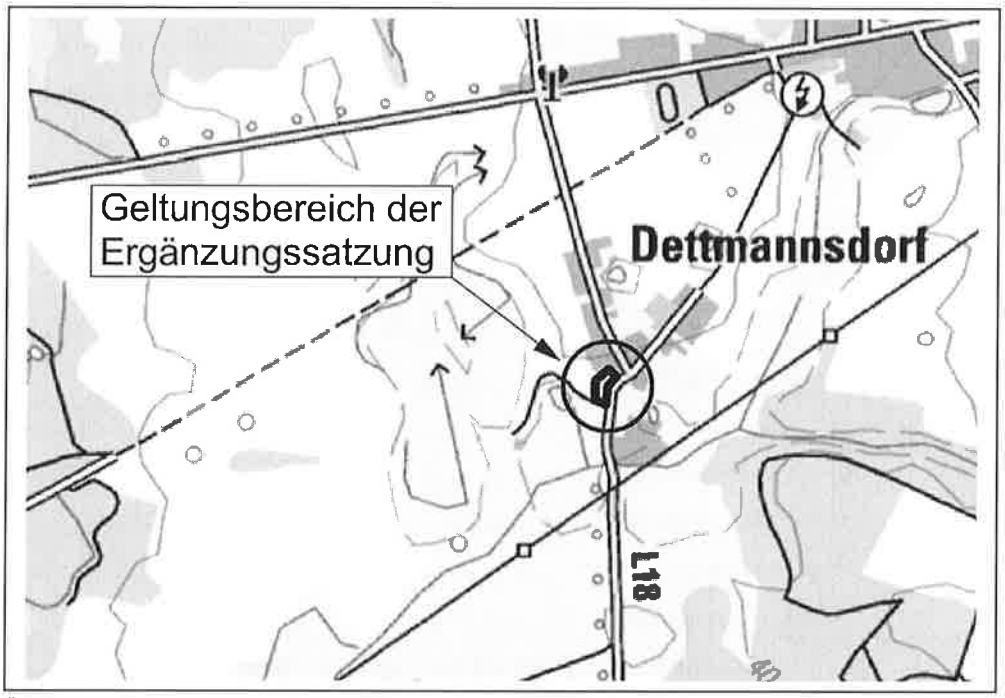
Gemeinde Dettmannsdorf

Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Dettmannsdorf“

Begründung



Übersichtsplan © GeoBasis-DE/M-V 2009

Auftraggeber: **Gemeinde Dettmannsdorf**
Landkreis
Vorpommern-Rügen

Planung: **O L A F**
Regionalentwicklung
Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung
Knieperdamm 74
18435 Stralsund
Tel.: 0 38 31 / 280 522
www.olaf.de

Bearbeiter: Dipl.-Geogr.
Christopher Enders

Stand: Satzungsfassung

I N H A L T

1 Allgemeines 2
1.1 Charakteristik des Plangebietes 2
1.2 Ziele und Zwecke der Planung 2
1.3 Verfahren 2
1.4 Rechtliche Grundlagen 2
2 Demographie und Wohnungsbedarf 3
3 Städtebauliche Konzeption 3
4 Technische Ver- und Entsorgung 4
4.1 Wasser und Abwasser 4
4.2 Löschwasser 4
4.3 Energieversorgung 5
4.4 Kommunikation 5
4.5 Entsorgung 5
4.6 Straßenverkehr 5
5 Immissionsschutz 5
6 Bodendenkmalschutz 5
7 Belange des Umweltschutzes 5
7.1 Naturschutz 6
7.2 Artenschutz 6
8 Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft 8
8.1 Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen und deren Flora 8
8.2 Ermittlung des notwendigen Kompensationserfordernisses 10
8.3 Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen 12

1 Allgemeines

1.1 Charakteristik des Plangebietes

Mit der Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Dettmannsdorf" der Gemeinde Dettmannsdorf erfolgt die Überplanung einer 2.435 m^2 großen Fläche westlich der Landesstraße 18 (L 18) im Süden des Ortsteils Dettmannsdorf für die Möglichkeit einer Wohnbebauung mit zwei straßenbegleitenden Baugrundstücken. Im nördlichen Teil liegen Gartenflächen und Schuppen, im südlichen Teil liegt eine Ackerfläche. Die Erschließung ist über die L 18 gesichert. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde wird die Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Grabeland* und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Satzung sollen Teile der Flurstücke 60/2, 61 und 62/2 der Flur 2 in der Gemarkung Dettmannsdorf in die im Zusammenhang bebaute Ortslage gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogen werden, um hier zwei straßenbegleitende Baugrundstücke für Einzelhäuser zur Verfügung zu stellen.

1.3 Verfahren

Mit der Satzung soll die Fläche im Ortsteil Dettmannsdorf in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbezogen und die Errichtung von zwei Einzelhäusern ermöglicht werden. Damit wird mit der Satzung keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen begründet. Der Geltungsbereich der Satzung liegt nicht im Bereich von Schutzgebieten. Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieses Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung. Daher wird gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Gemäß § 13 BauGB wird das vereinfachte Verfahren durchgeführt.

1.4 Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) gemäß Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.06.2013 im (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl.IS.1509).

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V 2010, S.66).

2 Demographie und Wohnungsbedarf

In der Gemeinde Dettmannsdorf hält trotz der zurzeit stagnierenden Einwohnerentwicklung in der der Trend zur Bildung von Wohnungseigentum und zu einer Nachfrage nach größeren Wohnflächen an. Gemäß 4.1 (3) RREP VP hat sich die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren Die vorhandene Infrastruktur und insbesondere die Ausstattung, die regionale Ganztagsschule und die Kindertagesstätte sowie die örtlichen Arbeitsplätze (ca. 60 Betriebe) machen Dettmannsdorf zu einem attraktiven Wohnort. Dies gilt insbesondere für Menschen, die ursprünglich aus der Gemeinde stammen und die sich nach einer Ausbildungs- und Studienzeit in einer größeren Stadt nun mit ihrer Familie gerne wieder hier ansiedeln möchten. Dieser Trend wird in dem seit 2010 steigenden Anteil der 20-40-Jährigen deutlich. Darüber hinaus trägt der Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgrößen zu einer geringeren Belegungsdichte und damit zu einem erhöhten Wohnraumbedarf bei.

Bezüglich der Nachfrage nach Wohnbauflächen können für den Bereich der Ergänzungssatzung Interessenten aus der Gemeinde Dettmannsdorf benannt werden. Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben innerhalb des Innenbereiches Bauplätze zu schaffen und stellt dafür die Ergänzungssatzung auf.

3 Städtebauliche Konzeption

Die vorliegende Satzung verfolgt das Ziel auf den gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogenen bereits erschlossenen Flächen in einer Größe von ca. 2.435 m² künftig Baurecht zu schaffen. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen sollen sich nach dem vorhandenen, diese Flächen prägenden Bestand richten. Mit den weitergehenden Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und der Übernahme der Regelungen der BauNVO ergeben sich zwei neue Baugrundstücke.

Aufgrund der Eindeutigkeit der Prägung gemäß § 34 BauGB aus der vorhandenen Bebauung ist keinerlei Erfordernis gegeben, im Ergänzungsbereich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zu treffen. Hier sind eindeutig Wohnnutzungen mit großen Hausgärten prägend. Somit sind in den Ergänzungsflächen allgemein nur Wohngebäude zulässig.

Darüber hinaus ist aus der Prägung kein Erfordernis gegeben, im Ergänzungsbereich weitere Festsetzungen zur Bauweise zu treffen. Diese Prägung stellt sich in der vorhandenen Ortslage als ein Gebiet mit überwiegend Einzelhäusern in offener Bauweise (§ 22 (1) BauNVO) dar. Somit sind diese Bauweisen, die der gemeindlichen Entwicklungsabsicht entsprechen, auch differenziert auf der Ergänzungsfläche zulässig.

Jedoch lässt sich für das Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die städtebauliche Dichte (Grundfläche GR bzw. Grundflächenzahl GRZ) keine zweifelsfreie Prägung für die Ergänzungsflächen aus der Umgebungsbebauung herleiten. Für die Ergänzungsflächen erfolgt daher unter der o. g. angestrebten Entwicklung und Ergänzung der vorhandenen Aufsiedlung eine Festsetzung der Grundfläche GR von maximal 300 m² pro Baugrundstück, um sich im Rahmen des

ansonsten prägenden Bestandes der direkten Umgebung zu bewegen. Bei einer Gesamtgröße von 2.435 m² und zwei Baugrundstücken entspricht dies einer GRZ von etwa 0,25. Die Grundfläche kann für Nebenanlagen und Flächenversiegelungen um bis zu 50 % überschritten werden. Eine ausreichende Bebaubarkeit ist damit gegeben.

Um eine Orientierung der Grundstücksgröße an der Umgebung zu gewährleisten, wird eine Mindestgröße von 1.000 m² pro Baugrundstück festgesetzt. Damit wird ebenfalls sichergestellt, dass die Bebauung der Fläche auf zwei Baugrundstücke beschränkt bleibt.

Die Festsetzung von bebaubaren Bereichen (Baugrenzen) erfolgt im Abstand von 5 m zu den Straßengrundstücken. Die Errichtung von Garagen und Carports sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

Die Gestaltung der Umgebungsbebauung ist so unterschiedlich, dass sich keine begründbaren Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen ableiten lassen.

Damit sind hinreichende Festsetzungen und örtliche Prägung zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung gegeben, ohne die Bauherren über Maß in ihren Baumöglichkeiten einzuschränken.

Mit der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 4 BauGB wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die sich in ihrer Art und ihrem Maß in die Eigenart der (prägenden) Umgebung einpassen, ermöglicht. Die genaue Zulässigkeit wird im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren festgestellt.

Die Erschließung des Flurstückes 60/2 erfolgt über eine vorhandene Zufahrt von der L 18 aus. Die Erschließung des Flurstückes 61 erfolgt über einen im südlichen Geltungsbereich vorhandenen Feldweg.

4 Technische Ver- und Entsorgung

4.1 Wasser und Abwasser

Die Versorgung mit Frischwasser erfolgt über die Wasser- und Abwasser GmbH Boddenland.

Die Beseitigungspflichtig für das anfallende häusliche Schmutzwasser liegt bei dem Abwasserzweckverband Marlow-Bad Sülze. Das Abwasser ist der Kläranlage Kneese zuzuführen.

Das Oberflächenwasser der Dachflächen und der befestigten Grundstücksflächen wird entsprechend dem ATV Regelwerk „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Arbeitsblatt A 138" versickert. Eine Versickerung des Niederschlagswassers von den bereits bebauten und versiegelten Flächen wird auf den jeweiligen Grundstücken vorgenommen. Für den Verbleib des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist gegenüber der Unteren Wasserbehörde im Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis zu erbringen.

4.2 Löschwasser

Es wird von einem Löschwasserbedarf von 48 cbm / h ausgegangen, welcher über die vorhandene Trinkwasserleitung zur Verfügung gestellt werden soll.

4.3 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität soll über das vorhandene Netz der E.ON edis AG erfolgen. Bei einer erforderlichen Umverlegung ist an die E.ON edis AG rechtzeitig ein Antrag zu stellen. Bei den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind Abstände nach DIN VDE einzuhalten. Die vorhandenen Kabel dürfen weder überbaut noch freigelegt werden.

4.4 Kommunikation

Die Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikation im Festnetz soll über das vorhandene Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen.

4.5 Entsorgung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch das beauftragte Unternehmen entsprechend der Satzung des Landkreises Vorpommern-Rügen. Die Müllbehälter sind an der L 18 zur Abholung bereitzustellen.

4.6 Straßenverkehr

Die Erschließung des Flurstückes 60/2 erfolgt über eine vorhandene Zufahrt von der L 18 aus. Die Erschließung des Flurstückes 61 erfolgt über einen im südlichen Geltungsbereich auf dem Flurstück 62/2 vorhandenen Feldweg. Laut Flächennutzungsplan liegt der Geltungsbereich innerhalb der Ortsdurchfahrt.

5 Immissionsschutz

Durch die reine Wohnnutzung und die Kleinteiligkeit des Vorhabens ist keine Beeinträchtigung auf die Umgebung zu erwarten. Störende Einflüsse der Umgebung auf das Plangebiet sind ebenso nicht ersichtlich.

6 Bodendenkmalschutz

Im Geltungsbereich der Satzung sind archäologische Funde möglich. Es sind daher folgende Auflagen zu beachten: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür 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.

7 Belange des Umweltschutzes

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.

7.1 Naturschutz

7.1.1 Gesetzlich geschützte Biotope

Etwa 50 m westlich des Geltungsbereichs liegt durch landwirtschaftliche Flächen getrennt ein Soll, welches als gesetzlich geschütztes Biotop (NVP 00132) „Permanentes Kleingewässer mit Streuobstwiese, Röhricht und Hochstaudenflur" geführt wird. Der Zugang zur offenen Landschaft ist aus allen Richtungen gegeben. Durch das Planvorhaben kommt es auf diesen Flächen zu keinen Eingriffen. Eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden.

7.1.2 Gesetzlich geschützte Gehölze

Im Plangebiet kommen gemäß § 18 NatSchAG-MV geschützte Bäume vor. Die Bäume sind von dem Vorhaben nicht betroffen und werden zum Erhalt festgesetzt. Es handelt sich dabei um zwei Linden (*Tilia cordata*), einen Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) und eine Weißbirke (*Betula pendula*).

Aus dem § 19 BNatSchG ergibt sich bei Baumaßnahmen das verbindliche Gebot der Vermeidung und Minimierung. Bei Baumaßnahmen ist diesem Gebot der Vermeidung Rechnung getragen, wenn mindestens die DIN 18920 "Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen" eingehalten wird und die Bäume einen Zeitraum von mindestens drei Vegetationsperioden nach Beendigung der Maßnahme keine Schädigungen aufweisen.

7.1.3 Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Schutzzone III der Wasserfassung Kölzow. Es sind daher folgende Auflagen zu beachten: Erdaufschlüsse für Bohrungen zur Errichtung von Erdwärmesondenanlagen oder Brunnen werden nicht zugelassen. Der Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (Heizöl) bedürfen einer Anzeige bei der unteren Wasserbehörde.

7.2 Artenschutz

Das Plangebiet liegt in einem Bereich von privaten Garten- und Grünlandflächen. Aufgrund der Biotopstruktur ist davon auszugehen, dass hier bis auf Fledermäuse keine geschützten Tiere gemäß Anhang IV der FFH vorkommen.

Das Vorhabengebiet ist potentielles Nahrungshabitat für folgende Fledermausarten:

Zweifarbfledermaus (*Vespertilio murinus*)

Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*)

Abendsegler (*Nyctalus noctula*)

Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*)

Kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*)

Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*)

Mopsfledermaus (*Barbastella barbastellus*)

Teichfledermaus (*Myotis dasycneme*)

Das Nahrungshabitat für die Fledermäuse wird im Geltungsbereich geringfügig eingeschränkt. Die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Nahrungshabitate im räumlichen

Zusammenhang wird weiterhin erfüllt. Eine Beeinträchtigung der Arten durch das Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden. Es liegen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vor.

Das Plangebiet ist potentieller Lebensraum von Gebüschbrütern, Baumfreibrütern, Baumhöhlenbrütern sowie von Bodenbrütern. Folgende Arten können das Plangebiet besiedeln:

Gebüschbrüter

- Amsel (*Turdus merula*)
- Dorngrasmücke (*Sylvia communis*)
- Fitis (*Phylloscopus trochilus*)
- Gartengrasmücke (*Sylvia borin*)
- Gelbspötter (*Hippolais icterina*)
- Goldammer (*Emberiza citrinella*)
- Hänfling (*Carduelis cannabina*)
- Heckenbraunelle (*Prunella modularis*)
- Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*)
- Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*)
- Stieglitz (Carduelis carduelis)
- Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*)
- Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*)

Baumfreibrüter

- Aaskrähe (*Corvus corone*)
- Elster (*Pica pica*)

Baumhöhlenbrüter

- Blaumeise (*Parus caeruleus*)
- Buntspecht (*Dendrocopus major*)
- Gartenbaumläufer (*Certhia brachydactyla*)
- Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*)
- Grauschnäpper (*Muscicapa striata*)
- Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*)
- Kleiber (*Sitta europaea*)
- Kohlmeise (*Parus major*)

Bodenbrüter

- Braunkehlchen (*Saxicola rubetra*)
- Feldlerche (*Alauda arvensis*)

Grauammer (*Emberiza calandra*)

Kiebitz (*Vanellus vanellus*)

Rebhuhn (*Perdix perdix*)

Schafstelze (*Motacilla flava*)

Der Lebensraum der genannten Arten wird im Geltungsbereich eingeschränkt. Die geplanten Nutzungen können mit Beeinträchtigungen der potentiell vorkommenden Vogelarten verbunden sein, wenn im Rahmen der Arbeiten zur Entfernung von Sträuchern kommt. Die vorhandenen Bäume werden zum Erhalt festgesetzt. Die Biotope sind im direkten Umfeld großflächig vorhanden. Die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang wird weiterhin erfüllt. Eine Beeinträchtigung der Arten durch das Vorhaben kann dementsprechend ausgeschlossen werden. Es liegen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vor.

Bei der Durchführung eines Bauvorhabens können betroffenen Singvogelarten auf die benachbarten Garten-, Gehölz- und Grünflächen ausweichen. Bei den für die Bebauung eventuell erforderlichen Gehölzrodungen ist darauf zu achten, dass Sie nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit, in der Zeit von Anfang Oktober bis Anfang März durchgeführt werden.

Das vorhandene Stallgebäude ist potentieller Lebensraum von Gebäudebrütern. Folgende Arten können vorkommen:

Mauersegler (*Apus apus*)

Haussperling (*Passer domesticus*)

Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*)

Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*)

Rauchschwalbe (*Hirundo rustica)*

Bei einem Abriss des Stallgebäudes ist fachgutachterlich über eventuell erforderliche Artenschutzmaßnahmen zu entscheiden.

8 Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

Im Rahmen der Ergänzungssatzung für den Bereich Dettmannsdorf der Gemeinde Dettmannsdorf wird begleitend gemäß §§ 14-16 NatschAG M-V eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erstellt.

8.1 Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen und deren Flora

Artenarmes Frischgrünland (9.2.3)

Der Großteil des Plangebietes wird als Grünland genutzt. Folgende Pflanzenarten charakterisieren diesen Biotoptyp: Gemeiner Beifuß *(Artemisia vulgare)*, Gundermann (*Glechoma hederacea)*, Weiße Taubnessel (*Lamium album)*, Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne)*, Spitzwegerich (*Plantago lanceolata),* Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis),* Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculuc repens),* Vogelmiere (*Stellaria media),* Gemeiner Löwenzahn (*Taraxacum officinale),* Weißklee

(*Trifolium repens*). Die artenarme Frischwiese wird aufgrund der Siedlungsnähe und der intensiven Nutzung mit einem Kompensationswert von 2 bewertet.

Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzen (13.2.1)

An der östlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich südlich der Siedlungshecke ein Siedlungsgebüsch aus überwiegend Brombeeren.

Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (13.2.3)

An der östlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich im Norden eine Siedlungshecke aus Rotbuchen.

Hausgarten, Nutz- und Ziergarten (13.8.3)

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs liegen Nutz- und Hausgartenflächen.

Schuppen/Stallgebäude (14.5.4)

Im Nordwesten des Geltungsbereichs befindet sich ein Schuppen, welcher als Stall für Schafe genutzt wird.

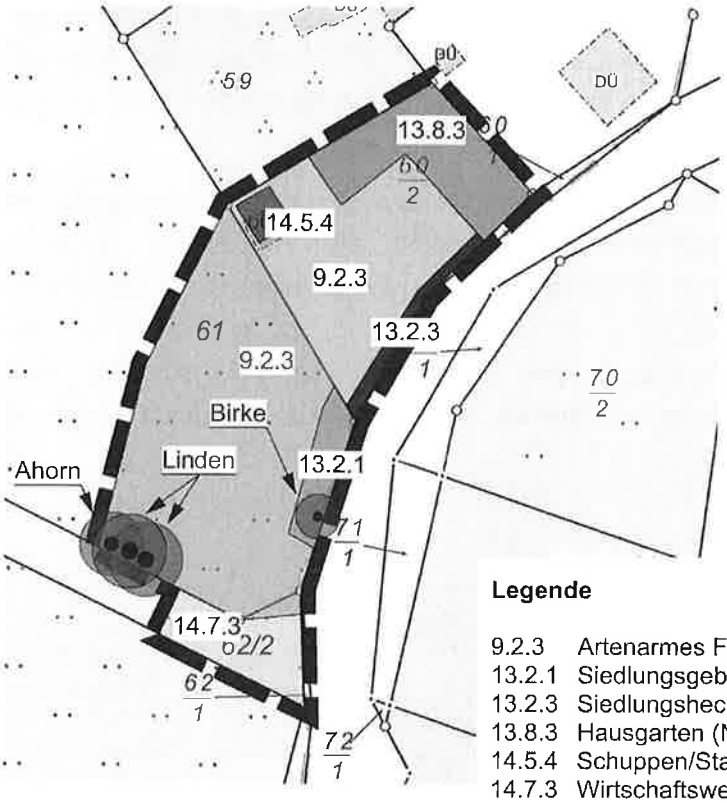
Wirtschaftsweg, teilversiegelt (14.7.3)

Im Süden des Geltungsbereichs liegt die Zufahrt eines Feldweges, welche zur Grundstückserschließung genutzt werden soll. Aufgrund der Bodenverfestigung ist hier von einer Teilversiegelung auszugehen.

Tabelle 1: Übersicht der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen

Biotoptyp M-V	Biotoptyp	Fläche (m²)	Regenerations-fähigkeit	Rote Liste Biotoptypen BRD	Status in M-V
9.2.3	Artenarmes Frischgrünland	1.757	2	3	BWB
13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzen	95	1	-	-
13.2.3	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	53	-	1	-
13.8.3	Hausgarten	305	-	-	-
14.5.4	Schuppen/Stallgebäude	35	-	-	-
14.7.3	Wirtschaftsweg, teilversiegelt	190	-	-	-
Summe Fläche		2.435			

Karte 1: Biotoptypenkartierung



Legende

9.2.3 Artenarmes Frischgrünland
13.2.1 Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzen
13.2.3 Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen
13.8.3 Hausgarten (Nutz- und Ziergarten)
14.5.4 Schuppen/Stallgebäude
14.7.3 Wirtschaftsweg, teilversiegelt

8.2 Ermittlung des notwendigen Kompensationserfordernisses

Da im Plangebiet nur Funktionen mit allgemeiner Bedeutung betroffen und auch keine gravierenden Eingriffe in das Landschaftsbild zu erwarten sind, wird das Maß der Kompensationsmaßnahmen ausschließlich über das Maß der Biotopbeeinträchtigung bestimmt (vergl. Hinweise zur Eingriffsregelung des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Stand 10.06.1999, S. 16).

Grundsätzlich gilt, dass Eingriffe zu vermeiden sind und nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren. Unvermeidbare und nicht minimierbare Eingriffe sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (vergl. §§ 18-19 BNatSchG).

Landschaftliche Freiräume sind bebauungsfreie, unversiegelte und nicht oder nur gering durch oberirdische Infrastruktureinrichtungen belastete Gebiete. Bei der Berechnung des Kompensationserfordernisses wird der Beeinträchtigungsgrad des betroffenen landschaftlichen Freiraumes aufgrund des Abstandes des Vorhabens zu vorbelasteten Bereichen ermittelt. Je nach Abstand ist ein Korrekturfaktor des Freiraumbeeinträchtigungsgrades nach "Hinweise zur Eingriffsregelung", 1999, S. 97; zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich liegt in unmittelbarer Ortsrandlage. Somit wird die Beeinträchtigung des Freiraumes mit dem Korrekturfaktor 0,75 in die Bilanzierung eingehen. Im Geltungsbereich des Vorhabengebietes und dessen betroffenen Freiraum sind keine Sonderfunktionen bezügliche der Fauna, der abiotischen Faktoren und des Landschaftsbildes vorhanden. Ein additiver Ausgleich dieser Sonderfunktionen ist daher nicht erforderlich.

Im Plangebiet wird eine Grundfläche von maximal 300 m² pro Baugrundstück festgesetzt. Im Geltungsbereich sind maximal zwei Baugrundstücke möglich. Einschließlich der zulässigen Überschreitung von 50% der zulässigen Grundfläche ergibt sich eine maximal überbaubare Fläche von 900 m². Für die vollversiegelten Flächen werden bei der Berechnung des Totalverlustes laut Hinweise zur Eingriffsregelung M-V 0,5 zum Kompensationsfaktor addiert.

Die Zuordnung des Totalverlustes erfolgt anteilig auf die Biotope, je nach dem jeweiligen Anteil an der Gesamtfläche. Das Siedlungsgebüsch wird komplett als Totalverlust gewertet, die Siedlungshecke bleibt bestehen und wird nicht bilanziert. Der vorhandene Schuppen wird von der maximal überbaubaren Fläche abgezogen, so dass nur 865 m² bilanziert werden. Der Wirtschaftsweg wird nicht bilanziert, da er in der bestehenden Funktion erhalten bleibt. Der Funktionsverlust wird nur für das Grünland bilanziert, da die Funktionen der anderen Biotope erhalten bleiben.

Tabelle 2: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Nr.	Biotoptyp	Flächen-verbrauch (m²)	Wertstufe	Kompensations-faktor + Faktor Versiegelung	Korrekturfaktor Freiraumbeein-trächtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
9.2.3	Artenarmes Frischgrünland	655	2	3 (2,5+0,5)	0,75	1.474
13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzen	95	1	1,5 (1+0,5)	0,75	107
13.8.3	Hausgarten	115	1	1 (1+0,5)	0,75	129
Fläche gesamt		865				
Summe Flächenäquivalent für Biotopbeseitigung mit Totalverlust						**1.710**

Von einem Totalverlust sind 865 m² Biotopfläche mit einem Flächenäquivalent von **1.710** Werteinheiten betroffen.

Tabelle 3: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Nr.	Biotoptyp	Flächen-verbrauch (m²)	Wertstufe	Kompensations-faktor	Korrekturfaktor Freiraumbeein-trächtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
9.2.3	Artenarmes Frischgrünland	1.102	2	2,5	0,75	2.066

Fläche gesamt	1.102	
Summe Flächenäquivalent für Biotopbeseitigung mit Totalverlust		**2.066**

Von einem Funktionsverlust sind 1.102 m² Biotopfläche mit einem Flächenäquivalent von **2.066** Werteinheiten betroffen.

Es ergibt sich ein gesamtes Flächenäquivalent für das Kompensationserfordernis für den Biotopverlust von (1.710 + 2.066) **3.776** Werteinheiten.

8.3 Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen

Als Kompensationsmaßnahme erfolgt die Entwicklung von Wirtschaftswald zu Naturwald in freier Sukzession. Gemäß Anlage 11 der Hinweise zur Eingriffsregelung, ist eine solche Maßnahme mit der Wertstufe 2 (Kompensationswertzahl 2 bis 3,5) zu bilanzieren. Mit dem Erlass vom 19.10.2009 wurde das Maßnahmenblatt „Kompensationsmaßnahmen im Wald" verbindlich. Unter 2.1 wird der dauerhafte flächige Nutzungsverzicht in nicht hiebsreifen Beständen mit dem Kompensationswert 1 und in mindestens 90jährigen Beständen mit dem Kompensationswert 2 festgelegt.

Die Ausgleichsfläche umfasst das Flurstück 91 der Flur 3 in der Gemarkung Dettmannsdorf mit einer Flächengröße von 6.690 m². Sie liegt im südlichen Gemeindegebiet etwa 700 m südlich der Ortslage Dettmannsdorf. Es handelt sich um einen älteren Laubholzbestand mit einzelnen Nadelgehölzen in den nördlichen Randbereichen. Es handelt sich um hiebsreife Bestände, die allerdings noch nicht 90jährig sind. Als Kompensationswert wird 1,5 angesetzt.

Auf dem Flurstück 91 der Flur 3 in der Gemarkung Dettmannsdorf werden 2.518 m² aus der Nutzung genommen und der freien Sukzession überlassen. Zur Sicherung der Maßnahme erfolgt der Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch.

Tabelle 4: Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahme	Fläche (m²)	Wertstufe	Kompensations-wertzahl	Leistungs-faktor	Flächenäquivalent für Kompensation
Naturwald in freier Sukzession	2.518	1	1,5	1	3.777
Summe Flächenäquivalent für Biotope der Kompensationsmaßnahmen					3.777

Einem Flächenäquivalent für das Kompensationserfordernis von **3.776** Werteinheiten steht ein Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahmen in Höhe von **3.777** Werteinheiten gegenüber.

Die Begründung wird gebilligt.

Dettmannsdorf, den 14.12.15

GEMEINDE DETTMANNSDORF

S. Schmidt (Bürgermeister)