
Gemeinde Dettmannsdorf

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

Begründung



Übersichtsplan © GeoBasis-DE/M-V 2009

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

Planung: **OLAF**
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	Löschwasserversorgung.....	4
4.3	Energieversorgung.....	4
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	Biotoptypen und deren Flora	8
8.2	Ermittlung des notwendigen Kompensationserfordernisses	9
8.3	Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen	11

1 Allgemeines

1.1 Charakteristik des Plangebietes

Mit der Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Schwarzer Weg“ der Gemeinde Dettmannsdorf erfolgt die Überplanung einer 5.186 m² großen Fläche westlich des Schwarzen Weges im Südosten des Ortsteils Dettmannsdorf-Kölsow für die Möglichkeit einer straßenbegleitenden Wohnbebauung für vier Baugrundstücke. Im nördlichen Teil befinden sich ein Streuobstwiese sowie ein Kleingarten und der südliche Teil wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Die Erschließung ist gesichert, bei der Straße „Schwarzer Weg“ handelt es sich um eine befestigte Straße. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde wird die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Satzung soll ein Teil des Flurstückes 179 der Flur 2 in der Gemarkung Kölsow in die im Zusammenhang bebaute Ortslage gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogen werden, um hier straßenbegleitend Baugrundstücke für vier Einzelhäuser zur Verfügung zu stellen.

1.3 Verfahren

Mit der Satzung soll die Fläche am Schwarzen Weg im Ortsteil Dettmannsdorf-Kölsow der Gemeinde Dettmannsdorf in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbezogen und die Errichtung von Einzelhäusern ermöglicht werden. Damit wird mit der Satzung keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen begründet. Der Geltungsbereich der Satzung liegt nicht im Bereich von Schutzgebieten. 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 20.11.2014 (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. I S. 1509).

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23.02.2010 (GVObI. 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 Ganztagschule 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. 4.023 m² künftig Baurecht zu schaffen. Mit den weitergehenden Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und der Übernahme der Regelungen der BauNVO ergeben sich vier 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 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 eine Festsetzung der Grundfläche GR von maximal 400 m² pro Baugrundstück. Bei einer Gesamtgröße von 4.023 m² und vier Baugrundstücken entspricht dies einer GRZ von etwa 0,40. Die festgesetzte Grundfläche überschreitet die Grundfläche der umliegenden Gebäude, deren Grundflächen etwa 250 m² betragen. Die Gemeinde möchte mit dieser Festsetzung der Nachfrage nach großzügigeren Häusern nachkommen und hält eine Überschreitung der den Bereich prägenden Grundflächen um 60 % für städtebaulich verträglich. Die festgesetzte 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 vier Baugrundstücke beschränkt bleibt.

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.

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 wird über den im Schwarzen Weg liegenden Abwasserkanal abgeführt.

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 Löschwasserversorgung

Es wird von einem Löschwasserbedarf von 48 cbm / h ausgegangen. Nördlich des Plangebietes an der Straße „Schwarzer Weg“ befindet sich ein Hydrant etwa 120 m vom Geltungsbereich entfernt.

4.3 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität erfolgt über das im Gartenweg vorhandene Netz der E.ON edis AG.

4.4 Kommunikation

Die Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikation im Festnetz soll über das im Gartenweg vorhandene Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen. Für Anschlüsse an die Netze der Ver- und Entsorger gelten generell deren Anschlussbedingungen.

4.5 Entsorgung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch das beauftragte Unternehmen entsprechend der Satzung des Landkreises Vorpommern-Rügen. Die Abfallbehälter werden an der Gemeindestraße „Schwarzer Weg“ für die Abholung bereitgestellt.

4.6 Straßenverkehr

Die Erschließung wird über Zufahrten vom Schwarzen Weg aus erfolgen. Der entlang der Straße verlaufende Graben wird dafür im Bereich der Zufahrten verrohrt.

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.

Entlang des Schwarzen Weges verläuft ein Graben mit einer parallelen Wallhecke aus Johannisbeere, Schlehe, Liguster und Hundsrose mit Bergahornen (Kronendurchmesser etwa 5 m) als Überhälter im Abstand von etwa 8 m. Der Graben muss im Bereich der Zufahrten verrohrt werden. Die Bäume werden zum Erhalt festgesetzt.

7.1 Naturschutz

7.1.1 Gesetzlich geschützte Biotope

Nordwestlich und im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs liegt ein stehendes teilweise verlandetes Kleingewässer mit Ufervegetation, welches als gesetzlich geschütztes Biotop mit der Nummer „NVP 00474“ geführt wird. Es hat eine Fläche von 12.854 m². Die Einbeziehung eines Teils der Biotopfläche in den Geltungsbereich der Satzung erfolgt lediglich, um auch im Norden an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anzuschließen. Die Fläche mit 1.163 m² wird mit der Signatur für die Bindung von Bepflanzungen versehen. Durch das Planvorhaben kommt es auf diesen Flächen zu keinen Eingriffen. Die bebaubare Fläche hält einen Abstand von 10 m zu der vorhandenen Vegetation. Der Zugang zur offenen Landschaft ist von Südwesten über Süden bis nach Südosten gegeben. Eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden.

7.1.2 Gesetzlich geschützte Gehölze

Im Plangebiet kommen gemäß § 20 NatSchAG-MV geschützte Gehölze sowie nach § 19 NatSchAG-MV geschützte Bäume vor. Die Bäume sind von dem Vorhaben nicht betroffen und werden zum Erhalt festgesetzt. Es handelt sich dabei um 14 Bergahorne (*Acer pseudoplatanus*). Die Bäume sind Bestandteil der gemäß § 20 NatSchAG-MV geschützten Strauchhecke mit Überschildung. Die Hecke ist von dem Vorhaben betroffen und wird vollumfänglich entfernt. Ein entsprechender Ausgleich wird ermittelt und festgesetzt.

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 Ackerflächen. Aufgrund der Biotopstruktur ist davon auszugehen, dass hier bis auf Fledermäuse und Amphibien keine geschützten Tiere gemäß Anhang IV der FFH vorkommen.

Das Vorhabengebiet ist potentiell Nahrungshabitat für folgende Fledermausarten:

Zweifarbflödermaus (*Vespertilio murinus*)

Mückenflödermaus (*Pipistrellus pygmaeus*)

Abendsegler (*Nyctalus noctula*)

Fransenflödermaus (*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.

Im Bereich des nördlich liegenden Biotopes kommen Amphibien vor. Der Europäische Laubfrosch (*Hyla arborea*) wurde nachgewiesen. Von dem Vorhaben geht keine Beeinträchtigung für den Laubfrosch aus, da der Eingriffsbereich ausschließlich im Bereich von Ackerflächen und zur Straße angrenzenden Grünstrukturen liegt, während sich der feuchte Bereich des Biotopes vom Geltungsbereich weg nach Nordwesten erstreckt. Zum Biotop wird ein Abstand von 10 m eingehalten. 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.

8 Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

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

8.1 Biotoptypen und deren Flora

Das Plangebiet wird charakterisiert durch die Nutzung als Acker. Folgende Biotope sind im Plangebiet vorhanden:

Tabelle 1: Übersicht der im Plangebiet vorkommenden Biototypen

Biototyp M-V	Biototyp	Fläche m ²	Regenerations- fähigkeit	Rote Liste Biototypen BRD	Status in M-V ²
2.3.3	Strauchhecke mit Überschirmung	577	3	3	§ 20
12.1.2	Lehmacker	3.300	-	1	-
12.2.4	Steuobstwiese	1.163	3	3	BWB
Summe Fläche		5.186			

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 bezüglich der Fauna, der abiotischen Faktoren und des Landschaftsbildes vorhanden. Ein additiver Ausgleich dieser Sonderfunktionen ist daher nicht erforderlich.

Der Bereich der Streuobstwiese (geschütztes Biotop) wird zum Erhalt festgesetzt. Hier erfolgt kein Eingriff. Die Fläche taucht daher in der folgenden Bilanzierung nicht auf. Die Bilanzierung der Strauchhecke wird als Funktionsverlust gewertet, da die Hecke größtenteils entfernt wird. Die Überhälter werden zum Erhalt festgesetzt. Die Bäume mit einem Kronendurchmesser von etwa 5 m stehen im Abstand von etwa 8 m, Die Zufahrten können also ohne Schädigung des Wurzelbereiches angelegt werden.

Im Plangebiet wird eine Grundfläche von maximal 400 m² pro Baugrundstück festgesetzt. Einschließlich der zulässigen Überschreitung von 50% der zulässigen Grundfläche ergibt sich bei vier Baugrundstücken eine maximal überbaubare Fläche von 2.400 m². Für die vollversiegelten Flächen werden bei der Berechnung des Totalverlustes laut Hinweise zur Eingriffsregelung M-V 0,5 zum Kompensationsfaktor addiert.

Tabelle 2: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Nr.	Biototyp	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationsfaktor + Faktor Versiegelung	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
12.1.2	Lehmacker	2.400	1	1,5 (1+0,5)	0,75	2.700
Fläche gesamt		2.400				
Summe Flächenäquivalent für Biotopbeseitigung mit Totalverlust						2.700

Von einem Totalverlust sind 2.400 m² Biotopfläche mit einem Flächenäquivalent von **2.700** Werteinheiten betroffen.

Tabelle 3: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Nr.	Biototyp	Flächenverbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensationsfaktor + Faktor Versiegelung	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
2.3.3	Strauchhecke mit Überschildung	577	3	4	0,75	1.731
12.1.2	Lehmacker	900	1	1	0,75	675
Fläche gesamt		1.477				
Summe Flächenäquivalent für Biotopbeseitigung mit Totalverlust						2.406

Von einem Funktionsverlust sind 1.477 m² Biotopfläche mit einem Flächenäquivalent von **2.406** Werteinheiten betroffen.

Es ergibt sich ein gesamtes Flächenäquivalent für das Kompensationserfordernis von (2.700 + 2.406) **5.106** 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 3.404 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 (m ²)	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungs-faktor	Flächenäquivalent für Kompensation
Naturwald in freier Sukzession	3.404	1	1,5	1	5.106
Summe Flächenäquivalent für Biotop der Kompensationsmaßnahmen					5.106

Einem Flächenäquivalent für das Kompensationserfordernis von **5.106** Werteinheiten steht ein Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahmen in Höhe von **5.106** Werteinheiten gegenüber.

Die Begründung wird gebilligt.

Dettmannsdorf, den 14.12.15



 S. Schmidt (Bürgermeister)

