

**Satzung über die 1. Änderung der Satzung der Gemeinde
Goldenstädt über die Klarstellung und Ergänzung
des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Goldenstädt
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB**

- Amt Banzkow -
- Landkreis Parchim -

Stand: Dezember 2006

Inhalt:

Begründung

1. Anlass der 1. Änderung
2. Territoriale Einordnung
3. Bestand
4. Änderungs- und Ergänzungsflächen
5. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
6. Auswirkungen
7. Örtliche Bauvorschrift

Planzeichnung

Begründung

1. Anlass der 1. Änderung

Die seit dem 20.06.1995 rechtskräftige Innenbereichssatzung für die Ortslage Goldenstädt, die als Klarstellungs- und Abrundungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG aufgestellt wurde, soll geändert werden. Der Beschluss hierzu wurde auf der Gemeindevertretersitzung vom 22.02.2005 gefasst.

Die Rechtsgrundlage für die 1. Änderung bildet das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414).

Anlass ist, den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Goldenstädt in seinem jetzigen Bebauungszusammenhang so abzugrenzen, dass neben den Hauptgebäuden auch die dazugehörigen Nebengebäude sowie die sonstigen Nutzungen dem Innenbereich eindeutig zugeordnet sind. Weiterhin sollen Außenbereichsflächen einbezogen werden, die den Ortsteil städtebaulich sinnvoll abrunden. Die Nutzungen, insbesondere westlich der Lewitzstraße, sind entsprechend dem aktuellen Bestand darzustellen.

Der gesamte Innenbereich von Goldenstädt ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche bzw. als gemischte Baufläche mit den dazugehörigen Verkehrsflächen sowie den öffentlichen Grünflächen ausgewiesen. Die einbezogene Grünfläche nördlich des Friedhofs (Festplatz) ist nicht im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellt. Bei der in der Aufstellung befindlichen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Darstellung der Bauflächen und der Grünflächen übernommen.

Als Kartengrundlage wurde die im Rahmen des Bodenordnungsverfahrens 2005 erstellte Flurkarte verwendet, in der die neuen Flurstücke, Flurstücksbezeichnungen und der Gebäudebestand enthalten sind. Gegenüber der Kartenunterlage der rechtskräftigen Satzung erhielten die Flurstücke in der neuen Flurkarte generell neue Nummern und zum Teil neue Zuschnitte.

Der Entwurf ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Es wurde die Ergänzungsfläche Nr. 10 – rückwärtiger Grundstücksbereich der ehemaligen Kindertagesstätte, nördlich der Kirche – mit einer möglichen zweigeschossigen Bebauung einbezogen, so dass eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich war. Der Landkreis Parchim als berührte Behörde wurde vor der öffentlichen Auslegung zu dieser Änderung beteiligt. Es wurden keine Einwände vorgebracht. Anregungen wurden von den Bürgern während der verkürzten öffentlichen Auslegung nicht vorgebracht.

2. Territoriale Einordnung

Die Gemeinde Goldenstädt liegt im Landkreis Parchim, ca. 15 km von der Landeshauptstadt Schwerin und ca. 25 km von der Kreisstadt Parchim entfernt. Der Ort Goldenstädt ist straßenseitig über die Kreisstraße 12 in Richtung Bundesstraße 106 (Schwerin - Ludwigslust) und über die Kreisstraße 68 in Richtung Neustadt – Glewe und Parchim erschlossen.

Im Westen wird Goldenstädt von der A 14 tangiert, im Osten berührt die Grenze des LSG und EU-Vogelschutzgebietes „Lewitz“ unmittelbar die Ortslage.

Die Gesamtfläche der Gemeinde beträgt ca. 2.400 ha. Zur Gemeinde gehören die Ortsteile Goldenstädt und Jamel.

Die Einwohnerzahl der Gemeinde vom 31.12.2005 beträgt 667 Einwohner.

Verwaltungsmäßig ist die Gemeinde dem Amt Banzkow zugeordnet.

3. Bestand

Goldenstädt stellt sich als ein sehr langgestrecktes Straßendorf dar; von der Struktur her ein typisches Lewitzdorf. Die älteste Bebauung befindet sich etwa mittig des Ortes um die Kirche. Prägend für den Ort ist der breite beidseitig von Großbäumen eingefasste Straßenraum. Die großen, traufständigen Wohngebäude mit Steildach unterstreichen den Charakter des Straßendorfes und bestimmen das Ortsbild. Die Gebäude befinden sich beidseitig entlang der Lewitzstraße, der Neustädter Straße und der Theodor-Körner-Straße. Die typische Grundstücksgliederung entlang dieser Straßen wird geprägt von den Wohnhäusern an der Straße und den sich anschließenden Hofflächen mit den Nebengebäuden. Die Hausgärten, in denen zum Teil auch Nebengebäude stehen, schließen das Grundstück ab.

Am Birkenweg befindet sich ein Eigenheimstandort, der zum Teil bereits vor 1990 bebaut wurde. Die Bebauung wird weitergeführt.

Innerhalb der einbezogenen Außenbereichsflächen 1 und 2 östlich der Neustädter Straße ist der Straßenbau abgeschlossen. Die Bebauung mit Eigenheimen hat begonnen.

In der Ortslage besteht ein Landwirtschaftskomplex mit Technikstützpunkt. Hier erfolgt keine Tierhaltung. Die Stallanlagen befinden sich am nördlichen Ortsrand.

Die öffentlichen Grünflächen im Ort konzentrieren sich im Dorfzentrum entlang der Neustädter Straße und der Lewitzstraße. Dazu gehören die Freiflächen um die Kirche, am Dorfplatz, der Sportplatz, der Friedhof und der Festplatz.

Goldenstädt ist über den Zweckverband Schweriner Umland an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserentsorgung angeschlossen.

Es besteht ein Anschluss an die Erdgasversorgung. In den Straßenräumen befinden sich Niederdruckgasleitungen und Hausanschlüsse der E.ON Hanse AG, die nicht überbaut werden dürfen. Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten. Die Überdeckung der Leitungen sowie ober- oder unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen nicht verändert werden. Vor Beginn der Bauarbeiten sind eine örtliche Einweisung und ein Aufgrabeschein zu beantragen. Umverlegungen bedürfen eine gesonderte Klärung. Die Versorgung weiterer Abnehmer ist möglich.

Die Ergänzungsflächen sind als nicht kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.

Bei möglichen Einzelfunden ist die Arbeit an der Fundstelle einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.

Im Plangebiet befinden sich Höhenfestpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagenternetzes des Landes M-V, die in der Planzeichnung dargestellt sind. Eine kreisförmige Schutzfläche von 2 Metern Durchmesser darf weder überbaut, abgetragen oder verändert werden.

Ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes ist mind. 4 Wochen vor Baubeginn zu stellen.

In den Ergänzungsflächen sind Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG vorhanden. Eine Überbauung ist nicht zulässig. Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist der Deutschen Telekom mindestens 6 Monate vorher anzuzeigen. Bei Tiefbauarbeiten und Pflanzungen in unmittelbarer Nähe der Anlagen der Deutschen Telekom ist eine vorherige Einweisung erforderlich.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist 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. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Die Ortslage Goldenstädt liegt in einer ausgedehnten Sanderfläche. Der Baugrund setzt sich aus fein- mittelkörnigen, mitteldicht bis dicht gelagertem Sand zusammen. Er ist tragfähig. Der obere Grundwasserleiter ist ungedeckt. Gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist das Grundwasser nicht geschützt. Der Ruhewasserspiegel wird bei ca. 35,5 m NN angetroffen (ca. 2-5 m unter Flur).

4. Änderungs- und Ergänzungsflächen

Ergänzungsfläche 1 – hintere Grundstücksflächen östlich der Lewitzstraße

Östlich der Lewitzstraße wurden die rückwärtigen Grundstücksflächen einbezogen, da sich hier die zu den vorderen Wohnhäusern zugehörigen Nebengebäude mit Hausgärten befinden. Die Nebengebäude prägen die Eigenart dieser Grundstücksbereiche. Damit sind der Neubau und der Umbau von Nebengebäuden in den hinteren Grundstücksbereichen nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Durch die im Rahmen des Bodenordnungsverfahrens geschaffenen Flurstücksgrenzen ist nunmehr eine eindeutige Abgrenzung der Grundstücke gegenüber dem Außenbereich möglich. Die Nutzung dieser einbezogenen Flächen erfolgt weiterhin für Nebengebäude und Hausgärten.

Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen bestehen nicht. Es sind für die Nutzungen innerhalb dieser rückwärtigen Grundstücksflächen auch keine negativen Einwirkungen zu verzeichnen.

Städtebaulich ist diese Fläche als Klarstellung des Innenbereiches zu werten.

Ergänzungsfläche 2 – Bereich südlich der Theodor-Körner Straße und östlich der Neustädter Straße hinter der Gaststätte

Mit der Einbeziehung dieser Fläche wird die Grenze zwischen dem Innen- und Außenbereich am östlichen Ortsrand begradigt.

Auf den Grundstücken Theodor-Körner-Straße 1 sowie Neustädter Straße Nr. 4, 6, 8, 10a, 10 und 12 befinden sich hofseitig Nebengebäude mit Hausgärten. Diese prägenden Nebengebäude werden nunmehr dem Innenbereich zugeordnet.

Innerhalb dieser einbezogenen Außenbereichsfläche befindet sich ein Wohngrundstück, für das bisher keine gesicherte Erschließung von der Neustädter Straße bestand. Dieses wurde im Zuge der Bodenordnung geregelt. In diesem Zusammenhang konnte die Gesamterschließung für die hinteren Grundstücksbereiche geordnet werden. Die Zufahrt erfolgt von der Neustädter Straße über das Flurstück 82. Es ergeben sich somit ca. 9 neue Baugrundstücke, wobei eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch die neue Straßenführung vorgegeben ist. Es wurde eine hintere Baugrenze in Richtung LSG „Lewitz“ festgesetzt, die sich an der vorhandenen angrenzenden Bebauung orientiert. In dieser einbezogenen Außenbereichsfläche sind nur eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen bestehen nicht, da sich diese Wohnbaufläche von der Nutzung her in die umgebende Wohnbebauung einfügt.

Einwirkungen sind durch den Stall an der Theodor-Körner-Straße zu erwarten, in dem 60 Milchkühe gehalten werden. Dazu kommen zeitweise noch ca. 40 Kälber. Der Stall befindet sich im Innenbereich und ist ca. 30 m entfernt von dem am nächsten gelegenen Wohngrundstück in der Ergänzungsfläche 2.

Die Berechnung erfolgt auf Grundlage der VDI 3473.

Tiere	x GV	x f _{eq}	= m _{t,eq}
60 Kühe	1,2	0,17	12,2 GV

40 Kälber	0,3	0,17	2,0 GV
Summe			14,2 GV

Entsprechend der VDI gelten die Abstandsregelungen nicht für Bestände unter 15 m_{t,eq} in GV und auch nicht im bebauten Bereich. Die Nutzung des Stalles hat bisher zu keinen erheblichen Geruchsbelastungen für die umgebenden Wohnnutzungen geführt. Es liegen keine Hinweise durch die Bewohner vor. Daher ist davon auszugehen, dass auch keine Auswirkungen auf die Ergänzungsfläche 2 zu erwarten sind.

Ergänzungsfläche 3 - Grundstücksflächen im Anschluss an die einbezogene Außenbereichsfläche Nr. 2

Mit der Einbeziehung dieser rückwärtigen Grundstücksflächen wird die Grenze zwischen dem Innen- und Außenbereich am östlichen Ortsrand begradigt. Damit erfolgt eine eindeutige Abgrenzung des Innenbereiches in Richtung LSG „Lewitz“. Es handelt sich hier um Hausgartenflächen, die zu den Wohngrundstücken gehören. Die Nutzung erfolgt weiter als Hausgärten.

Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen bestehen nicht. Es sind für die Nutzungen innerhalb dieser rückwärtigen Grundstücksflächen auch keine negativen Einwirkungen zu verzeichnen.

Städtebaulich ist diese Fläche als Klarstellung des Innenbereiches zu werten.

Ergänzungsfläche 4 - hintere Grundstücksflächen südöstlich der Neustädter Straße

Mit der Einbeziehung dieser rückwärtigen Grundstücksflächen wird die Grenze zwischen dem Innen- und Außenbereich am östlichen Ortsrand begradigt. Damit erfolgt eine eindeutige Abgrenzung des Innenbereiches in Richtung LSG „Lewitz“. Es handelt sich hier um Hausgartenflächen, die zu den Wohngrundstücken gehören. Die Nutzung erfolgt weiter als Hausgärten.

Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen bestehen nicht. Es sind für die Nutzungen innerhalb dieser rückwärtigen Grundstücksflächen auch keine negativen Einwirkungen zu verzeichnen.

Städtebaulich ist diese Fläche als Klarstellung des Innenbereiches zu werten.

Ergänzungsfläche 5 - hintere Grundstücksflächen südwestlich der Neustädter Straße

Südwestlich der Neustädter Straße wurden die rückwärtigen Grundstücksflächen einbezogen, da sich hier die zu den vorderen Wohnhäusern zugehörigen Nebengebäude mit Hausgärten befinden. Die Nebengebäude prägen die Eigenart dieser Grundstücksbereiche. Damit sind der Neubau und der Umbau von Nebengebäuden in den hinteren Grundstücksbereichen nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Die Nutzung dieser Flächen erfolgt weiterhin für Nebengebäude und Hausgärten.

Zu berücksichtigen ist der südlich und westlich angrenzende Wald. Der erforderliche Waldabstand von 30 m kann für diese Grundstücke nicht eingehalten werden. Da es sich hier jedoch um die Klarstellung des Bestandes handelt, ist von einer Duldung dieser Situation auszugehen. Entsprechend Schreiben des Forstamtes Friedrichsmoor vom 21.06.2005 bestehen keine Einwände.

Städtebaulich ist diese Fläche als Klarstellung des Innenbereiches zu werten.

Änderungsfläche 6 - hinter dem Wohnblock Theodor-Körner-Straße Nr. 16,18,20 am Birkenweg

Die einbezogene Außenbereichsfläche Nr. 3 aus der rechtskräftigen Satzung entfällt als Wohnbaufläche. Ein Teil der Fläche wird in dieser 1. Änderung der Satzung dem Grundstück des Wohnblocks zugeordnet, der andere Teil wird als Hausgartenfläche ausgewiesen. Die Abgrenzungen erfolgen entsprechend den bestehenden Nutzungen und den aktuellen Flurstücksgrenzen. Auf der Grundstücksfläche des Wohnblocks befinden sich das dreigeschossige Wohngebäude und die zugehörigen Nebengebäude und Garagen. Auf

dem angrenzenden Flurstück 196 werden parzellierte Hausgärten von den Bewohnern des Wohnblocks bewirtschaftet. Diese Nutzung soll erhalten werden, um für die Bewohner in unmittelbarer Nachbarschaft Möglichkeiten der Freizeitbetätigung anbieten zu können. Von einer weiteren Bebauung entlang dieses Abschnittes des Birkenweges wird auch durch die Nähe zur Autobahn und den nicht ausreichend vorhandenen Lärmabschirmungen abgesehen.

Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen bestehen durch diese Änderungsfläche nicht. Es sind für die nunmehr vorgesehenen Nutzungen keine negativen Einwirkungen zu erwarten.

Ergänzungsfläche 7 – Straßenmeisterei an der Theodor-Körner-Straße

Die Grundstücksfläche der Straßenmeisterei ist bereits bebaut. Mit der Einbeziehung dieser Fläche wird der vorhandene bauliche Abschluss der Ortslage in Richtung Autobahn übernommen. Die Nutzung als Straßenmeisterei bleibt bestehen. Durch die Lage an der Kreisstraße und zur Autobahn ist die Fläche durch Verkehrslärm vorbelastet, so dass eine Wohnnutzung auf dieser Fläche auch nicht möglich ist.

Städtebaulich ist diese Fläche als Klarstellung des bereits bebauten Bereiches zu werten.

Ergänzungsfläche 8 – Festplatz nördlich des Friedhofs

Der bestehende Festplatz ist als öffentliche Grünfläche hergerichtet. Diese Fläche steht von der Nutzung her im engen Zusammenhang zu der angrenzenden Sportplatzfläche, dem Feuerwehrgebäude und dem Gemeindezentrum. Zwischen dem Feuerwehrgebäude und dem Festplatz sind Stellplätze ausgewiesen worden. In den Randbereichen des Festplatzes sollen Unterstellmöglichkeiten, z.B. kleines Gerätehaus o.ä., sowie weitere temporäre Stellplätze geschaffen werden. Ein bepflanzter Wall markiert den Rand des Platzes nach Norden und nach Westen. Somit wird eine naturräumlich optische Abgrenzung zum Außenbereich geschaffen.

Negative Einwirkungen auf die Nutzung als Festplatz sind nicht gegeben. Da der Festplatz keiner ständigen Nutzung unterliegt und auch nicht direkt an die Wohngrundstücke angrenzt, sind keine negativen Auswirkungen auf die Wohnbebauung zu erwarten. Die Erschließung ist über die vorhandene Zufahrt von der Theodor-Körner-Straße (Flurstück 17) gesichert.

Städtebaulich ist diese Fläche als Klarstellung des Innenbereiches zu werten.

Ergänzungsfläche 9 – Einzelgrundstück auf der nordwestlichen Seite der Lewitzstraße

Über dieses Grundstück führt zur Zeit die Zufahrt zu der Stoppelcrossstrecke. Diese Zufahrt soll seitlich verlegt werden, so dass noch ein Baugrundstück entsteht. Mit diesem Grundstück wird die ab hier beginnende beidseitige Bebauung der Lewitzstraße abgerundet. Städtebaulich ist diese Fläche als Arrondierung zu werten.

Auf der sich westlich anschließenden Stoppelcrossstrecke finden zweimal im Jahr Veranstaltungen statt. Trainingsläufe werden hier nicht durchgeführt. Für den Zeitraum der Veranstaltungen ist von Lärmbelastungen auszugehen. Da sich diese Veranstaltungen auf wenige Tage des Jahres konzentrieren, sind keine Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

Der Standort an der Kreisstraße 12 und an der westlich vorbeiführenden Autobahn A 14 wurde mittels Berechnungen nach DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, geprüft. Die Verkehrsbelegung wurde der Verkehrsmengenkarte M-V von 2002 entnommen.

Berechnung des Beurteilungspegels

	Autobahn A 14		Kreisstraße 12	
	2002	2020	2002	2020
DTV – Kfz/24 h	6.800	9.500	2.237	2.555
DTV – SV/24 h	1.100	2.021	114	125

Autobahn

	Tag	Nacht
M (Verkehrsmenge)	570 Kfz / h	133 Kfz / h
p (LkW-Anteil)	25%	45 %
Lm (Mittelungspegel)	69,5 dB	65 dB
Δ Lv (130 km/h)	+ 0,8 dB	+ 0,4 dB
Δ Ls (Abstand 380 m) Tag- Grundstück	- 17,5 dB	
Δ Ls (Abstand 430 m) Nacht – Haus		- 18,5 dB
Δ Lsb (Straßenbelag – Asphalt)	- 0,5 dB	- 0,5 dB
Lr (Beurteilungspegel)	52,3 dB	46,4 dB
Orientierungswert (WA)	55,0 dB	45,0 dB
Überschreitung	0 dB	+ 1,4 dB

p (LkW-Anteil)	16%	16 %
Lm (Mittelungspegel)	69,0 dB	61,5 dB
Lr (Beurteilungspegel)	51,3 dB	42,5 dB

Zwischen der A 24 und Wismar ist die A 14 noch nicht durchgängig befahrbar. Die zugrundegelegte Verkehrszählung und die daraus abgeleitete Hochrechnung bis 2020 basiert jedoch auf dieser bestehenden Verkehrssituation. Zur Zeit ist ein LkW – Anteil von 16 % zu verzeichnen. Solange die Autobahn nicht durchgängig zu befahren ist, ist nicht von dem oben angesetzten LkW – Anteil von tags = 25 % und nachts = 45 % auszugehen. Nach Fertigstellung der Autobahn bis Wismar wird sich die Verkehrsbelegung erheblich erhöhen, dabei auch der jetzige LkW – Anteil von 16 %. Damit ist ein wesentlich höherer Verkehrslärm zu erwarten. Für die obigen Berechnungen sind dann die neuen Verkehrsbelegungen zugrunde zu legen. Es ist zu erwarten, dass höhere Überschreitungen auftreten werden, die dann nicht mehr mit passiven Lärmschutzmaßnahmen zu kompensieren sind. Die Gemeinde Goldenstädt geht daher davon aus, dass zu diesem Zeitpunkt zum Schutz der Ortslage Goldenstädt aktive Lärmschutzmaßnahmen (Wall, Wand) erfolgen. Mit Schreiben des Straßenbauamtes vom 17.06.2005 wurde bestätigt, dass konkrete Aussagen zu möglichen Verkehrsbelastungen erst nach durchgängiger Befahrbarkeit der A 14 möglich sind.

Mit dem Ansatz von 25 % bzw. 45 % Lkw – Anteil kommt es gemäß der obigen Berechnung nachts zu Überschreitungen. Wird von dem jetzigen LkW- Anteil von 16 % ausgegangen, treten keine Überschreitungen auf.

Da erst nach Fertigstellung der Autobahn präzierte Aussagen zu Verkehrslärmbelastungen möglich sind, werden für das einzelne einbezogene Außenbereichsgrundstück keine passiven Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Kreisstraße 12

	Tag	Nacht
M (Verkehrsmenge)	154 Kfz / h	10 Kfz / h
p (LkW-Anteil)	20 %	10 %
Lm (Mittelungspegel)	63 dB	50 dB
p (LkW-Anteil)	5 %	5 %
Lm (Mittelungspegel)	60,5 dB	49 dB
Δ Lv (50 km/h)	- 3,4 dB	- 4,1 dB
Δ Ls (Abstand 15 m)	+ 2,5 dB	+ 2,5 dB
Δ Lsb (Straßenbelag - Asphalt)	- 0,5 dB	- 0,5 dB
Lr (Beurteilungspegel)	61,6 dB	47,9 dB
Lr (Beurteilungspegel) bei 5 % LkW	59,1 dB	46,9 dB
Orientierungswert (WA)	55,0 dB	45,0 dB
Überschreitung	+ 6,6 dB	+ 2,9 dB
Überschreitung bei 5 % LkW	+ 4,1 dB	+ 1,9 dB

Zur Zeit ist ein LkW – Anteil von 5 % vorhanden. Auch bei diesem Wert treten bereits tags als auch nachts Überschreitungen der Orientierungswerte auf. Zur Einhaltung der immissionsrelevanten Belange sind passive Lärmschutzmaßnahmen zur Straßenseite erforderlich. Die zur Lewitzstraße orientierten Außenbauteile und Fenster sind gemäß VDI 4109 dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen und mit dem erforderlichen resultierenden Schalldämmmaß von 30 dB auszubilden.

Das Grundstück befindet sich ca. 250 m entfernt von der Stallanlage auf der westlichen Seite der Lewitzstraße und ca. 160 m entfernt von der Stallanlage auf der östlichen Seite der Lewitzstraße. Da die Hauptwindrichtung aus Westen vorherrscht, sind keine Geruchsbelästigungen für das südlich dieser Anlagen befindliche Grundstück zu erwarten.

Ergänzungsfläche 10 – hintere Grundstücksfläche der ehemaligen Kindertagesstätte in der Lewitzstraße

Die Erweiterungsfläche wird zur Zeit als Ackerfläche genutzt. Es ist kein Baumbestand vorhanden.

Das Gebäude der ehemaligen Kindertagesstätte (jetzt Tagespflege und Jugendclub) und die sonstigen Anlagen auf dem Flurstück 61 der Flur 4 sollen abgebrochen werden.

Es ist geplant, auf diesem Grundstück und der Ergänzungsfläche Nr. 10 (Teilstück des Flurstücks 33/6 der Flur 1 - Bezeichnung vor Bodenordnungsverfahren) ein Altenpflegeheim mit ca. 60 Plätzen zu errichten. Beide Flurstücke befinden sich gegenwärtig in Eigentum der Gemeinde Goldenstädt.

Die Bebauung erfolgt mit zwei einzelnen Gebäudeeinheiten, die miteinander verbunden sind. Für diese Baufläche wurde eine Baugrenze und eine max. Zweigeschossigkeit festgesetzt.

Sonstige Änderungen und Ergänzungen

Innerhalb der Friedhofsfläche ist eine Trauerhalle geplant. Der Bau ist zeitlich noch nicht eingeordnet, so dass eine max. 250 m² große zweckgebundene Baufläche zugelassen wurde.

5. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Nach § 21 Bundesnaturschutzgesetz ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund der Änderung von Satzungen nach § 34 (4) S. 1 Nr. 3 Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung beschränkt sich auf die Ergänzungsflächen 2 und 9, in denen durch die Satzungsänderung eine zusätzliche Entwicklung Baugrundstücken von ermöglicht wird.

Ergänzungsfläche 2 – Bereich südlich der Theodor-Körner Straße und östlich der Neustädter Straße hinter der Gaststätte

Durch die Hinzunahme dieser Fläche wird u.a. die Erschließung neuer Baugrundstücke am östlichen Ortsrand mit dem Bau von Wohnhäusern und Nebengebäuden bis zur Flucht der nördlich und südlich anschließenden Bebauung ermöglicht. Der Abstand der neuen Bauflächen zum Europäischen Vogelschutzgebiet DE 2535-401 „Lewitz“ bzw. zum Landschaftsschutzgebiet „Lewitz (Parchim)“ beträgt damit mindestens 50-60 m.

Projekte und Pläne, die sich allein oder im Zusammenwirken mit anderen Vorhaben wesentlich auf ein NATURA-2000-Gebiet auswirken können, sind einer angemessenen Prüfung der Verträglichkeit mit den Schutzziele zu unterziehen. Für die vorliegende Satzung ist nicht davon auszugehen, dass sie sich wesentlich auf das NATURA-2000-Gebiet

auswirken kann. Eine gesonderte Prüfung der Verträglichkeit ist nicht vorgesehen. Gründe dafür sind:

- Es handelt sich um eine geordnete Abrundung der bebauten Ortslage. Die Bebauung rückt nicht über die östliche Flucht des Dorfrandes vor.
- Zwischen der Ergänzungsfläche und der freien Landschaft der Lewitz besteht eine klare, durch Nutzungswechsel (Siedlungsfläche – unbefestigter Weg – Wirtschaftsgrünland) definierte Abgrenzung. Der Ortsrand wird auch durch Altbäume betont, die sich außerhalb der bebaubaren Flächen befinden und zu erhalten sind.
- Durch den landschaftsseitig vorhandenen Gehölzbewuchs werden optische Auswirkungen der Baufläche auf das Schutzgebiet gemindert.
- Die weitere Entwicklung von Wohnbauflächen in Benachbarung vorhandener Wohnbaugrundstücke, landwirtschaftlicher Anlagen u.ä. hat keine neuartigen oder das vorhandene Maß übersteigenden, gebietsübergreifenden Auswirkungen, Emissionen oder Gewässerbenutzungen zur Folge.

Über diese Gesamteinschätzung herrschte Konsens mit der Unteren Naturschutzbehörde bei einer Ortsbegehung am 26.01.2005.

Die Ergänzungsfläche 2 schließt sich östlich an die vorhandene Bebauung der Neustädter Straße an. Sie wird von rückwärtigen Gebäude-, Scherrasen-, Nutzgarten- und Hühnerhofflächen eingenommen. Neben den z.T. ruinösen Gebäuden am rückwärtigen Abschluss der Hofflächen sind in den anschließenden Freiflächen verschiedene kleinere Nebengebäude, Gebäudereste oder Fundamentplatten vorhanden. Ältere und hochstämmige Obstbäume sind nicht vorhanden. Schutzwürdiger Altbaumbestand aus Weiden, Eichen, Pappeln und Eschen, der Baum- und Höhlenbrütern wie Mäusebussard, Star, Feldsperling und Gartenbaumläufer Lebensraum bietet, befindet sich vorwiegend im Randbereich zur Lewitz außerhalb der Flucht der bebauten Ortslage. Weitere zwei Walnussbäume sowie sechs großkronige heimische Laubbäume (Esche, Weide, Stieleiche) stehen im Bereich der Gartenflächen oder an den Grenzen zu den benachbarten Grundstücken. An der Grenze zwischen den Flurstücken 86 und 233 ist ein Weidengebüsch vorhanden.

Die Ermittlung des Ausgleichsumfangs für die in der Ergänzungsfläche realisierbare Wohnbaufläche erfolgt überschlägig unter Anwendung des Mecklenburger Modells. Es wird von

neun Wohngrundstücken mit einer Gesamtfläche von 600 m² je Grundstück, einschließlich einer versiegelten Teilfläche von jeweils 250 m² ausgegangen.

Von dem 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. Es wird davon ausgegangen, dass keine nach BaumschutzVO geschützten Bäume beeinträchtigt werden.

Die Ermittlung des Kompensationserfordernisses erfolgt durch Berechnung (Tabelle).

Anhand der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wurden für die Biotop Biotopwertestufungen (BWE) vorgenommen. Die von den geplanten Bauflächen überlagerten Biotop haben auf dem überwiegenden Flächenanteil den Wert <1. Für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses (KE) wird in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ eine Bemessungsspanne vorgegeben. Die Werte für die Eingriffsflächen liegen zwischen 0 und 1 (Durchschnitt 0,5), zuzüglich eines Zuschlags für Versiegelung (ZSV) von 0,5 bei den überbaubaren Flächen.

Durch den Korrekturfaktor (KF) soll der Freiraumbeeinträchtigungsgrad bzw. das Maß der Vorbelastung eines Biotops ausgedrückt werden. Es handelt sich um einen siedlungsnahen

Bereich, der durch Störungen stärker beeinflusst, so dass wertmindernde Vorbelastungen bestehen (KF = 0,75).

Kompensationserfordernis (KE) und Korrekturfaktor (KF) bilden durch Multiplikation das „konkretisierte biotoptypbezogene Kompensationserfordernis“.

Der Wirkungsfaktor (WF) wird bei vollständiger Veränderung der Biotope durch Überbauung mit 1 angerechnet. Bei den sonstigen Flächen ist der Faktor mit 0,2 wesentlich geringer zu bewerten, da nur auf kleineren Teilflächen eine Nutzungsänderung eintritt. Auf zwei zur Neustädter Straße liegenden Grundstücken erfolgt der Ausbau der Wohnbebauung zulasten des Abrisses vorhandener Nebengebäude, so dass kein zusätzlicher Eingriff anzurechnen ist (Wirkfaktor 0).

Überschlägige Ermittlung des Kompensationsbedarfs nach dem Mecklenburger Modell

Biotoptyp-Bestand	Fläche [m²]	BWE ²	Baul. Nutzung	ZSV ³	KE ⁴	KF ⁵	WF ⁶	KFÄ ⁷
Gebäude	500	0	Überbaute Fläche, versiegelt	0,5	0,5	0,75	0	0
Nutzgarten (geringe Flächenanteile: Intensivgrünland, Scherrasen,	1750	1	Überbaute Fläche, versiegelt	0,5	1,0	0,75	1,0	1312
Gebäude, unbefestigte Hoffläche)	3150	1	Sonstige Grundstücksfläche, Hof, Garten	-	0,5	0,75	0,1	118
Summe:	5400							1430

¹ Kodierung n. „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ (LAUN 1998)

² BWE = Biotopwerteinstufung (Erläuterung im Text), Durchschnittswert

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

⁴ KE = Kompensationserfordernis (u. V. v. LUNG 1999), Durchschnittswert

⁵ KF = Korrekturfaktor (u. V. v. LUNG 1999)

⁶ WF = Wirkungsfaktor (Erläuterung im Text), Durchschnittswert

⁷ KFÄ = Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf)

Das Kompensationserfordernis, ausgedrückt als Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ), wird durch Multiplikation ermittelt:

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

Aus der Berechnung ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 1.430.

Die entgeltliche Festlegung der Ausgleichsflächen soll im Rahmen der Baugenehmigungserteilung erfolgen. Derzeit wird von Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum als Ausgleichsmaßnahmen ausgegangen, wobei der anzurechnende Wert für einen als Ausgleich zu pflanzenden Baum der Qualität „standortheimischer Laubbaum, Baumschulqualität, Stammumfang 16-18 cm, mindestens drei Jahre Pflege“ mit $25 \times 3 \times 0,7 = 52,5$ in Rechnung gesetzt wird. Hieraus ergibt sich folgende Aufteilung auf die geplante Anzahl von 9 Baugrundstücken:

- Kompensationsflächenäquivalent gesamt: 1.430
- je Baugrundstück $1.430 / 9 = 158$
- Anzahl zu pflanzender Ersatzbäume je Baugrundstück $158 / 52,5 = \text{ca. } 3 \text{ Stück}$

Die Gemeinde Goldenstädt verfügt über keine eigene Baumschutzsatzung; damit gilt die Baumschutzverordnung des Landkreises Parchim vom 21. März 2006. Bäume in der Ergänzungsfläche 2, außer Kulturobstbäume, einschließlich Wallnussbäume, ab einem Stammumfang von 40 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, sind geschützt. Für die Genehmigung von Ausnahmen ist der Landkreis Parchim, Umweltamt, zuständig. Eingriffe in den geschützten Baumbestand sind zu vermeiden. Bei unvermeidbaren Eingriffen ist zusätzlich zu dem vorgenannten Ausgleichsumfang zu kompensieren.

Ergänzungsfläche 9 – Einzelgrundstück auf der nordwestlichen Seite der Lewitzstraße

Die Fläche stellt sich im Bestand als Ackerbrache ohne Magerkeitszeiger dar und wird von einem unbefestigten Weg überquert. Zu dem Radweg an der Lewitzstraße ist eine lückige, zweireihige Hecke aus Linden, Pappeln, Heckenkirschen, Haselsträuchern u.a. Gehölzen vorhanden. Die Fläche grenzt an ein Wohngrundstück an. Nach Westen schließt sich das Stoppelcross-Gelände an.

Die Ermittlung des Ausgleichsumfangs für die in der Ergänzungsfläche realisierbare Wohnbaufläche erfolgt überschlägig unter Anwendung des Mecklenburger Modells. Es wird von einem Wohngrundstück mit einer Gesamtfläche von 600 m², einschließlich einer versiegelbaren Teilfläche von 250 m² ausgegangen. Zur Erläuterung der Berechnung siehe unter Ergänzungsfläche 2.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs nach dem Mecklenburger Modell

Biotoptyp-Bestand	Fläche [m ²]	BWE	Baul. Nutzung	ZSV	KE	KF	WF	KFÄ
Ackerbrache	250	1	Überbaute Fläche, versiegelt	0,5	1,5	0,75	1	281
	350	1	Sonstige Grundstücksfläche, Hof, Garten	-	1,0	0,75	0,7 ¹	184
Summe:	600							465

¹ Minderung des Wirkfaktors auf 0,7 wegen Berücksichtigung der Folgenutzung als Gartenfläche mit Faktor 0,3.

Aus der Berechnung ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 465.

Die entgeltliche Festlegung der Ausgleichsflächen soll im Rahmen der Baugenehmigungserteilung erfolgen. Derzeit wird von Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum als Ausgleichsmaßnahmen ausgegangen, wobei der anzurechnende Wert für einen als Ausgleich zu pflanzenden Baum der Qualität „standortheimischer Laubbaum, Baumschulqualität, Stammumfang 16-18 cm, mindestens drei Jahre Pflege“ mit $25 \times 3 \times 0,7 = 52,5$ in Rechnung gestellt wird. Hieraus ergibt sich überschlägig folgende Anzahl von Bäumen:

- Kompensationsflächenäquivalent gesamt:	465
- je Baugrundstück	$465 / 1 = 465$
- Anzahl zu pflanzender Ersatzbäume	$465 / 52,5 = \text{ca. } 9 \text{ Stück}$

Bei der Entwicklung eines Wohngrundstücks in der Ergänzungsfläche 9 besteht das Erfordernis, den unbefestigten Weg nach außerhalb zu verlegen und eine neue Anbindung an die Lewitzstraße herzustellen. Hierzu muss ein etwa fünf Meter breiter Durchbruch durch die vorhandene Hecke (Breite 5 m) vorgenommen werden. Dazu bietet sich der Bereich in Höhe Nordgrenze Flurstück 1 an, weil an dieser Stelle die Hecke nur sehr spärlich entwickelt ist.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt wiederum nach dem Mecklenburger Modell:

Biotoptyp-Bestand	Fläche [m ²]	BWE	Baul. Nutzung	ZSV	KE	KF	WF	KFÄ
Jüngere Feldhecke	25	3	Unbefestigter Weg	-	4	0,75	1	75

Als Ausgleich für die Wegeverlegung sind 1-2 Bäume (Qualität „standortheimischer Laubbaum, Baumschulqualität, Stammumfang 16-18 cm, mindestens drei Jahre Pflege“) **oder 40 m² Hecke bzw. Sträucher** an anderer Stelle neu zu pflanzen. Die Einholung einer Ausnahmegenehmigung für die Beeinträchtigung der nach § 20 LNatG geschützten Hecke beim Landkreis Parchim und die entgeltliche Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen soll bei Realisierung der Wegeverlegung erfolgen.

Ergänzungsfläche 10 – hintere Grundstücksfläche der ehemaligen Kindertagesstätte in der Lewitzstraße

Die Ergänzungsfläche stellt sich im Bestand als Ackerbrache ohne Magerkeitszeiger dar und wird im Norden von einem unbefestigten Weg begleitet. Es ist kein Baumbestand vorhanden.

Der Abstand der neuen Baufläche zum Europäischen Vogelschutzgebiet DE 2535-401 „Lewitz“ bzw. zum Landschaftsschutzgebiet „Lewitz (Parchim)“ beträgt mindestens 150 m. Projekte und Pläne, die sich allein oder im Zusammenwirken mit anderen Vorhaben wesentlich auf ein NATURA-2000-Gebiet auswirken können, sind einer angemessenen Prüfung der Verträglichkeit mit den Schutzziele zu unterziehen. Für die vorliegende Satzung ist nicht davon auszugehen, dass sie sich wesentlich auf das NATURA-2000-Gebiet auswirken kann. Eine gesonderte Prüfung der Verträglichkeit ist nicht vorgesehen. Gründe dafür sind:

- Es handelt sich um eine geordnete Abrundung der bebauten Ortslage. Die Bebauung liegt weit innerhalb der Flucht des nördlich bzw. südlich vorspringenden Dorfrandes.
- Zwischen der Ergänzungsfläche und der freien Landschaft der Lewitz besteht eine klare, durch Nutzungswechsel (Siedlungsfläche – unbefestigter Weg – Wirtschaftsgrünland) definierte Abgrenzung. Eine weitere Zäsur stellt der Graben dar, der sich ca. 70 m außerhalb der bebaubaren Flächen befindet und erhalten bleibt.
- Die weitere Entwicklung von Bauflächen in Benachbarung vorhandener Wohnbaugrundstücke, kirchlicher Anlagen u.ä. hat keine neuartigen oder das vorhandene Maß übersteigenden, gebietsübergreifenden Auswirkungen, Emissionen oder Gewässerbenutzungen zur Folge.

Die Ergänzungsfläche 10 schließt sich östlich an die vorhandene Bebauung der ehemaligen Kindertagesstätte (jetzt Tagespflege und Jugendclub) auf dem Flurstück 33/5 an, welche abgebrochen werden soll. Dieses Grundstück und die Ergänzungsfläche Nr. 10 (Teilstück des Flurstücks 33/6) sollen zusammenhängend bebaut werden (Altenpflegeheim). Im Süden begrenzt ein Wohngrundstück das Flurstück, die weiteren Grenzen werden durch das angrenzende Wirtschaftsgrünland markiert.

Von dem Vorhaben sind ausschließlich Biotope von geringer und allgemeiner Bedeutung betroffen. Es wird davon ausgegangen, dass keine nach BaumschutzVO geschützten Bäume beeinträchtigt werden.

Die Ermittlung des Ausgleichsumfangs für die in der Ergänzungsfläche realisierbare Bebauung erfolgt überschlägig unter Anwendung des Mecklenburger Modells. Es wird von einer Ergänzung des Baugrundstückes mit einer Gesamtfläche von 600 m², einschließlich einer versiegelbaren Teilfläche von 300 m² ausgegangen. Zur Erläuterung der Berechnung siehe unter Ergänzungsfläche 2.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs nach dem Mecklenburger Modell

Biototyp-Bestand	Fläche [m ²]	BWE	baul. Nutzung	ZSV	KE	KF	WF	KFÄ
Ackerbrache	300	1	Überbaute Fläche, versiegelt	0,5	1,5	0,75	1	338
	300	1	Sonstige Grundstücksfläche, Hof, Garten	-	1,0	0,75	0,7 ¹	158
Summe:	600							496

¹ Minderung des Wirkfaktors auf 0,7 wegen Berücksichtigung der Folgenutzung als Grünfläche mit Faktor 0,3.

Aus der Berechnung ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 496.

Die Baumpflanzungen sind auf dem Flurstück 61 der Flur 4 (Grundstück der ehem. KITA) und dem östlich angrenzenden Teilstück des Flurstückes 33/6 der Flur 1 (Bezeichnung vor Bodenordnungsverfahren) bis zum Graben durchzuführen, wobei der anzurechnende Wert für einen als Ausgleich zu pflanzenden Baum der Qualität „standortheimischer Laubbaum, Baumschulqualität, Stammumfang 16-18 cm, mindestens drei Jahre Pflege“ mit $25 \times 3 \times 0,7 = 52,5$ in Rechnung gestellt wird. Hieraus ergibt sich überschlägig folgende Anzahl von Bäumen:

- Kompensationsflächenäquivalent gesamt: 496
- Anzahl zu pflanzender Ersatzbäume $496 / 52,5 = 9 \text{ bis } 10 \text{ Stück}$

Die Gemeinde Goldenstädt verfügt über keine eigene Baumschutzsatzung; damit gilt die Baumschutzverordnung des Landkreises Parchim vom 21. März 2006. Für die Genehmigung von Ausnahmen ist der Landkreis Parchim, Umweltamt, zuständig.

6. Auswirkungen

Die Änderungen wurden in der Planzeichnung und im Satzungstext vorgenommen. In der Planzeichnung sind die Ergänzungs- und Änderungsflächen gekennzeichnet. Im Satzungstext wurden die Festsetzungen aus der rechtskräftigen Satzung inhaltlich übernommen; die nicht mehr zutreffenden Festsetzungen zu der einbezogenen Außenbereichsfläche Nr. 3 sind entfallen.

Der Satzungstext enthält die Zulässigkeiten und Ausgleichsmaßnahmen für die im Rahmen der 1. Änderung ergänzten und geänderten Flächen. Darüber hinausgehende Maßnahmen werden nicht erforderlich. Die Erschließung der Grundstücke ist gesichert.

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

Da die Gebäude entlang der Lewitzstraße, der Neustädter Straße und der Theodor-Körner-Straße mit ihrer dominierenden Traufstellung und dem Satteldach das Ortsbild von Goldenstädt prägen und dieses erhalten werden soll, wurden entsprechende Festsetzungen getroffen.

Dachformen

Die Dachlandschaft wird geprägt durch eine Vielzahl gleicher oder ähnlicher Dächer, die das Erscheinungsbild nach außen dokumentieren. Die Gestalt des Daches bestimmt den Charakter eines jeden Gebäudes, verleiht ihm sein Gepräge durch seine Form und seine Neigung, durch den Dachüberstand und nicht zuletzt durch das Eindeckungsmaterial. Um eine weitestgehende Anpassung an die vorhandene Dachlandschaft zu erreichen, wurden die für Mecklenburg typischen Dachformen und Dachfarben für die Wohngebäude festgesetzt.

Für die Hauptgebäude entlang der Theodor-Körner-Straße, der Lewitz- und der Neustädter Straße sind nur Sattel- oder Krüppelwalmdächer in den Farben rot bis rotbraun, anthrazit oder grün zulässig.

Goldenstädt, 15. 12. 2006



.....
Der Bürgermeister