

Stand: 01.03.2012

Inhalt

1.	Allgemeines	2
1.1	Charakteristik des Plangebietes	2
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	2
1.3	Rechtliche Grundlagen	2
2.	Städtebauliche Konzeption	3
3.	Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft	4
4.	Technische Ver- und Entsorgung	7
4.1	Wasser und Abwasser	7
4.2	Energieversorgung	7
4.3	Kommunikation	7
4.4	Entsorgung	7
4.5	Brandschutz	7
5.	Verkehrerschließung	8



1. Allgemeines

1.1 Charakteristik des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegt im Ortsteil Müggenwalde der Gemeinde Splietsdorf, im Bereich der ehemaligen Gutsanlage. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst ca. 1,55 ha mit den Flurstücken 3, 4, 5 teilweise, 6 teilweise, 10,11,12 teilweise, 13 teilweise, 14, 15 und 33 teilweise der Flur 4 in der Gemarkung Müggenwalde. Er schließt nördlich an die im Zusammenhang bebaute Ortslage von Müggenwalde an.

Von der ehemaligen Gutsanlage existieren nur noch zwei Wirtschaftsgebäude von denen das südlich gelegene Gebäude zu einem Wohnhaus umgebaut wurde. An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze steht ein verfallenes Wohngebäude.

Von der Dorfstraße aus führt eine Zufahrt in Richtung Westen, von der aus die einzelnen Grundstücke erschlossen werden.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Splietsdorf will mit der Ergänzungssatzung Teile des ehemaligen Gutsbereiches gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB in die im Zusammenhang bebaute Ortslage des Ortsteils Müggenwalde einbeziehen. Dadurch soll ermöglicht werden, dass der vorhandene Gebäudebestand erneuert, umgebaut oder durch neue Gebäude ersetzt werden kann, um so das verbliebene Gebäudeensemble des ehemaligen Gutshofes zu erhalten. Nach Westen hin soll im Bereich des ehemaligen Gutshauses die Errichtung eines neuen Wohngebäudes ermöglicht werden, um die städtebauliche Situation eines Dreiseithofes wieder herzustellen.

1.3 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) gemäß Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07. 2009 (BGBl. I S. 2585)
- 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 Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- 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 am 12.04.2011 (Artikel 4, BGBl. IS. 619)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23.02.2010 (GVBl. M-V 2010, S.66)
- Satzungen der Gemeinde Splietsdorf, einschließlich Hauptsatzung und Beschlüsse der



Gemeindevertretung.

Da 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 wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete vorliegen, 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. Das Verfahren wird nach § 13 BauGB durchgeführt.

2. Städtebauliche Konzeption

Die vorliegende Satzung verfolgt das Ziel, auf den gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB einbezogenen bereits erschlossenen Flächen in einer Größe von ca. 15.500m² künftig Baurecht zu schaffen.

Im Flächennutzungsplan wird diese Fläche als Sondergebiet Reiterhof und Ferien auf dem Lande dargestellt.

Seit Aufstellung des Flächennutzungsplans im Jahr 1999 ist die Trinkwasserschutzzone II des Wasserwerkes Müggenwalde erweitert worden und umfasst das gesamte Plangebiet.

Eine bauliche Entwicklung ist im Trinkwasserschutzgebiet II so nur noch eingeschränkt möglich. Deshalb soll in erster Linie der vorhandene Gebäudebestand erhalten bzw. erneuert und in den Grenzen der historischen Bebauung ergänzt werden können.

Aus der in der Umgebung vorherrschenden Bauweise ergibt sich für die zulässige Neubebauung das Maß der baulichen Nutzung. Höchstmaß für die Gebäude ist ein Vollgeschoss. Es sind je Grundstück Einzelhäuser und Doppelhäuser mit einer Grundfläche bis zu 180 m² je Haushälfte zulässig. Eine Festsetzung der Dachneigung wird nicht vorgenommen. Die geplanten Dachneigungen müssen sich somit entsprechend des Einfügungsgebotes nach § 34 BauGB an den Dachneigungen der vorhandenen Gebäude orientieren.

Gebaut werden darf innerhalb der im Plan festgesetzten Baugrenze.

Die Verkehrserschließung der Fläche ist durch die östlich am Geltungsbereich vorbeiführende Dorfstraße und die Wegeparzellen Flurstück 33 und Flurstück 13 gewährleistet.



3. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

Im Rahmen des Entwurfs zur Ergänzungssatzung muss gemäß §§ 14-16 LNatG M/V eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erstellt werden.

Die Freiflächen der Flurstücke 10 und 4 werden als Gartenflächen bewirtschaftet.

Die Freiflächen der Flurstücke 11, 12, 14, 15 und 3 können als artenarmes Frischgrünland angesprochen werden.

Der vorhandene Baumbestand wird nicht beeinträchtigt.

Im Zusammenhang mit der zulässigen Bebauung auf dem Flurstück 3, 11 und 12 können bis zu 180 m² neu versiegelt werden. Zuzüglich einer zulässigen Überschreitung von 50 % ergibt sich so eine mögliche Gesamtversiegelung von 270 m². Insgesamt ergibt sich für das Flurstück 11 und 3, 5 und 6 eine versiegelbare Fläche von 1.080 m². Diese Fläche fließt in die Bilanzierung ein. Die übrigen unbebauten Flächen werden mit einem Funktionsverlust in die Bilanzierung mit einbezogen. Die Wege werden in der Bilanzierung nicht berücksichtigt. Das artenarme Frischgrünland wird mit einem Kompensationswertfaktor von 1 bewertet. Durch die Lage im Dorfgebiet beträgt der Korrekturfaktor für den Freiraumbeeinträchtigungsgrad 0,75

Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Nr.	Biotoptyp	Flächen- verbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensations- faktor + Faktor Versiegelung	Korrekturfaktor Freiraumbeein- trächtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
12.1.2	Artenarmes Frischgrünland	1.080	1	2 (1,5+0,5)	0,75	1.620
Fläche gesamt		1.080				
Summe Flächenäquivalent für Biotopbeseitigung mit Totalverlust						1.620

Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Funktionsverlust)

Nr.	Biotoptyp	Flächen- verbrauch (m ²)	Wertstufe	Kompensations- faktor + Faktor Versiegelung	Korrekturfaktor Freiraumbeein- trächtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
12.1.2	Artenarmes Frischgrünland	10.153	2	1,5	0,75	11.422
Fläche gesamt		10.253				
Summe Flächenäquivalent für Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust						11.422



Für die Biotopbeseitigung mit Totalverlust und für die Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust ergibt sich ein Gesamtkompensationsflächenäquivalent von 13.042 Werteinheiten.

Beschreibung der Kompensationsmaßnahme

Als Kompensationsmaßnahme wird in der Gemarkung Quitzin auf dem Flurstück 90/1 der Flur 2 ein Teich mit einem 7 m breiten Pufferstreifen angelegt. Die Gesamtfläche der Kompensationsmaßnahme beträgt ca. 4.400 m².

Die Ausgangsfläche ist eine Frischwiese auf einem Niedermoorstandort. Der Grundwasserstand liegt bei ca. 50 cm unter Flur.

Der Aushub in einer Größenordnung von ca. 4.000 m³ wird auf der westlich angrenzenden Wiesenfläche ausgebracht. Der geplante Teich schließt sich an zwei nördlich liegende Teiche an. Das Amphibienvorkommen in diesen Teichen wird zu einer schnellen Besiedelung des neu angelegten Teiches führen.

Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahmen

Nr.	Kompensationsmaßnahme	Fläche (m ²)	Wertstufe	Kompen- sations- wertzahl	Leistungs- faktor	Flächenäquivalent für Kompensation
K 1	Anlage eines Flachwassersees mit 7 m Pufferzone	4.347	3,0	3,0	1	13.042
	Summe Fläche					
	Summe Flächenäquivalent für Biotope der Kompensationsmaßnahmen					13.042

Einem Kompensationserfordernis von 13.042 Einheiten steht ein Flächenäquivalent für die Kompensationsmaßnahme von 13.042 Einheiten gegenüber.

4. Artenschutzrechtliche Prüfung

In Bezug auf den Artenschutz hat das Plangebiet eine Bedeutung für Fledermäuse

Das Vorhabengebiet ist ein potentiell Nahrungshabitat von Fledermäusen. Die Altbäume sind potentielle Standorte für Wochenstuben und Sommerruheplätze.

Im vorhandenen Gebäudebestand sind Dachböden und Spalten in der Fassade geeignete Wochenstuben und Sommerruheplätze.

Folgende Arten können im Bereich des Plangebiets vorkommen:

Wasserfledermaus (Plecotus auritus)

Großes Mausohr, (Myotis myotis)



Breitflügelfledermaus	(Eptesicus serotinus)
Zwergfledermaus	(Pipistrellus pipistrellus)
Braunes Langohr	(Plecotus auritus)

Aufgrund der Potentialabschätzung wird eine Konfliktanalyse durchgeführt.

Für die Fledermäuse bleibt das Nahrungshabitat erhalten. Die Sanierung und der Abriss der Gebäude haben keinen Einfluss auf das Nahrungsangebot. Der Altbaumbestand bleibt ebenfalls bestehen, so dass auch hier keine Beeinträchtigung für potentielle Wochenstuben und Ruheplätze besteht.

Eine mögliche Beeinträchtigung ergibt sich durch die Sanierung bzw. den Abriss der vorhandenen Gebäude. Ruheplätze und Wochenstuben können durch die Maßnahmen verloren gehen. Besonders betroffen wären davon die gebäudebewohnenden Fledermausarten Großes Mausohr (*Myotis myotis*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Braunes Langohr (*Plecotus auritus*).

Da zum Zeitpunkt der Erstellung der Ergänzungssatzung die oben genannten Arten nicht direkt nachgewiesen werden konnten, sind die unten aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen für eine mögliche Beeinträchtigung durchzuführen.

Vor Beginn der Arbeiten am Gebäudebestand ist dieser auf ein Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen. Bei einem Fledermausvorkommen im Dachbereich sind Sanierungsarbeiten von Ende September bis Ende März durchzuführen. Um die potentiellen Ruheplätze und Wochenstuben für Fledermäuse an und im Gebäude zu erhalten, sollten bei den Sanierungsarbeiten entsprechende Fledermauskästen zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen eingebaut werden. Eine genaue Festlegung der erforderlichen Schutzmaßnahmen sollte vor Beginn der Sanierungsmaßnahmen in Absprache mit den örtlichen Fledermausbetreuern des Naturschutzbundes erfolgen.

Kontaktadresse: Nabu Mittleres Mecklenburg, Hermannstr. 36, 18055 Rostock, Tel. 0381/4903162

Für die Schaffung von Ersatzquartieren gelten folgende Hinweise:

Aufhängen von Fledermauskästen für gebäudebewohnende Fledermausarten zum Erhalt der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Umfeld. 12 Stück unterschiedliche Kastentypen (Spaltenquartier, Flachkasten, Fledermaushöhle, ggf. Fassadenquartier), da die Quartiersansprüche der einzelnen Arten unterschiedlich sind. Mindestens 3 Stück mit Funktion einer Wochenstube, ggf. Winterquartiersfunktion. Die Fledermauskästen sind in kleinen Gruppen von 5-7 Stück in größeren Baumgruppen oder am Haus anzubringen. Vorzugsweise sollte der Kasten nach Süden orientiert sein. Pralle Sonneneinstrahlung sollte



vermieden werden. Die ideale Anbringhöhe liegt zwischen 3 und 5 Metern. Wichtig ist, dass die Fledermäuse den Kasten frei anfliegen können. Es dürfen keine Äste vor das Anflugbrett ragen.

5. Technische Ver- und Entsorgung

5.1 Wasser und Abwasser

Die Trinkwasserversorgung wird durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grimmen gewährleistet. Das Satzungsgebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzonen II des Wasserwerks Müggenwalde. Aus diesem Grund muss das Schmutzwasser in einer abflusslosen Sammelgrube aufgefangen werden. Die Sammelgruben werden vom Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grimmen geleert.

Das anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück versickert

Ab etwa 0,80 m stehen Geschiebelehme an. Darüber liegt eine ca. 80 cm starke Feinsand und Mutterbodenschicht. Der Durchlässigkeitsbeiwert liegt bei ca. 1×10^{-5} - 1×10^{-4} . Damit ist eine mittlere Versickerungsfähigkeit dieser Flächen gegeben. Auf den großen Grundstücken wird eine Flächenversickerung angestrebt. Der Nachweis der Niederschlagswasserversickerung auf den einzelnen Baugrundstücken wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbracht.

5.2 Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie wird durch die e.on e.dis AG gewährleistet.

5.3 Kommunikation

Der Ortsteil Müggenwalde ist an das Netz der Telekom angeschlossen.

5.4 Entsorgung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch das beauftragte Unternehmen entsprechend der Satzung des Landkreises Nordvorpommern. Die Mülltonnen werden an der Dorfstraße östlich des Plangebietes zur Leerung abgestellt.

5.5 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist über die Trinkwasserleitung mit einer Löschwassermenge von 48 m³/h sichergestellt.



6. Verkehrserschließung

Der Bereich der Ergänzungssatzung wird über die Dorfstraße „Müggenwalde“ erschlossen. Sie führt als Kopfsteinpflasterstraße von Ost nach West mittig durch das Plangebiet. An diese Straße auf dem Flurstück 33 sind die Flurstücke 3, 4, 5, 6, 14 und 15 angeschlossen. Das Flurstück 10, 11, 12 werden über einen Weg auf dem Flurstück 13 erschlossen. Alle Wegeflurstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Splietsdorf.

Splietsdorf, den 12.03.2012




Rübcke von Veltheim, Bürgermeister