



Übersichtsplan

Begründung
Innenbereichssatzung der Gemeinde Born,
 Landkreis Nordvorpommern,
für den Bereich „Am Kirchweg“
 nördlich der Straße „Jagdhaus“ und westlich vom Flurstück 31/10 der Flur 9
 nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Born, März 2010



Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen/Verfahrensablauf
2. Anlass zur Aufstellung der Satzung
3. Voraussetzungen zur Aufstellung einer Innenbereichssatzung
4. Geltungsbereich der Innenbereichssatzung
5. Angaben zum Bestand
6. Nutzungsbeschränkungen/Altlasten
7. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB
8. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne § 1a Abs. 3 BauGB
9. Erschließung der einbezogenen Außenbereichsflächen
 - 9.1 Verkehrsanbindung
 - 9.2 Schmutzwasserableitung
 - 9.3 Regenwasserableitung
 - 9.4 Wasserversorgung
 - 9.5 Stromversorgung
 - 9.6 Gasversorgung
 - 9.7 Hausmüllentsorgung
 - 9.8 Telekommunikation
10. Flächenangaben

1. Grundlagen

Grundlage der Innenbereichssatzung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018).

Die Gemeinde Born hat beschlossen, für den Bereich Am Kirchweg eine Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) aufzustellen. Nach § 34 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung der Satzung die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend anzuwenden. Zunächst werden mit dem Vorentwurf der Satzung die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in Anwendung des § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit soll in Anwendung des § 3 Abs. 2 BauGB durch eine öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfs durchgeführt werden.

2. Anlass zur Aufstellung der Satzung

In der Gemeinde Born gibt es weiterhin Bedarf an Grundstücken für die Errichtung von Einfamilienhäusern sowie ergänzende Nutzungen von Beherbergungsbetrieben. Aus diesem Grunde ist geprüft worden, ob geeignete Flächen hierfür durch die Gemeinde kurzfristig bereitgestellt werden können. Die im Bereich „Kirchweg“ gelegenen unbebauten Grundstücke sind für diese Zwecke grundsätzlich geeignet. Die Grundstücke sind zwar baurechtlich im Außenbereich zuzuordnen, liegen aber in Randlage zu bereits vorhandener Bebauung. Die Erschließung ist gesichert. Die Zufahrt ist über die öffentliche Straße „Kirchweg“ ebenfalls gesichert.

Im Rahmen der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB soll geprüft werden, ob öffentliche oder private Belangen der zukünftigen Bebauung der Fläche entgegenstehen. Nach Rechtskraft der Satzung sind Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB i. V. m. den ergänzenden Festsetzungen der Innenbereichssatzung nach § 9 Abs. 1 BauGB zulässig.

3. Voraussetzung zur Aufstellung einer Innenbereichssatzung

Voraussetzung für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil) ist, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Aus der vorhandenen Bebauung des Innenbereichs muss sich die Prägung der bisherigen Außenbereichsflächen nach Art und Maß ergeben. Die Außenbereichsflächen müssen unmittelbar an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile angrenzen.

Diese Voraussetzungen sind bei der Innenbereichssatzung erfüllt. Das Satzungsgebiet grenzt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil entlang der Straße Kirchweg. Unmittelbar östlich angrenzend befindet sich die Bebauung entlang der Straße „Kirchweg“. Es handelt sich hierbei um eingeschossige, zum Teil typisierte Häuser mit ausgebautem Steildach. Östlich angrenzend befindet sich entlang der Straße „Kirchweg“ ein Wohnhaus. Nördlich vom Geltungsbereich befinden sich neben dem Kulissenwald eine Kinderbetreuungseinrichtung und die Kirche von Born.

Die vorhandene Bebauung vermittelt den Eindruck einer eingeschossigen aufgelockerten Bebauung, die mit der zukünftigen Bebauung der einbezogenen Außenbereichsfläche eine entsprechende Fortsetzung und zugleich einen logischen Abschluss erfahren würde. Die Linienziehung der hinteren Grenze des Geltungsbereiches ist auf Grund der Fluchtpunkte

hintere Kante des Gebäudes auf dem Flurstück 35/2 und vorhandene Hecke aufgenommen worden. Dieser Bereich bildet die hintere Bebauungslinie. Damit entspricht die Satzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Für das Satzungsgebiet ergibt sich daraus der Beurteilungsmaßstab für zukünftige Bauvorhaben. Zulässig wären demnach eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss. Die Gebäudehöhen müssen sich dabei am vorhandenen Bestand orientieren, der sich auf Grund der zum Teil typisierten Baukörper relativ einheitlich darstellt.

Voraussetzung für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist weiterhin, dass:

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgebietes bestehen.

Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Hierzu zählen u. a.:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung insbesondere die Förderung kostensparenden Bauens
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile
- die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
- die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Für die Neubebauung der einbezogenen Außenbereichsfläche sind die Bestimmungen der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) maßgebend. Die darin enthaltenden öffentlichen- rechtlichen Vorschriften, insbesondere über das Grundstück und seine Bebauung, sichern eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der zukünftigen Gebäude.

Von der Straße „Kirchweg“ sind, auf Grund der geringen Verkehrsbelegung, keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten. Die Straße hat keine überörtliche Funktion und dient lediglich als Verbindungsstraße. Durch die offensichtlich geringe Frequentierung der Straße kann auf einen gesonderten Nachweis verzichtet werden.

Das Gebiet der Innenbereichssatzung ist keinen schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt. Emissionsquellen, etwa von Gewerbebetrieben, sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Das Läuten der Kirchenglocken ist keine Beeinträchtigung. Die Aktivitäten auf dem Trommelplatz (z. B. Tonnenabschlagen) sind jährlich nur einmalige Ereignisse, die im Rahmen des § 34 BauGB hinzunehmen sind.

die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung insbesondere die Förderung kostensparenden Bauens

Mit der Innenbereichssatzung können zwei neue Bauflächen für die Errichtung von Wohnhäusern bereitgestellt werden. Diese Bebauung entspricht der dörflichen Prägung der Ortslage Born und auch dem dörflichen Bedarf. Die Erschließung erfolgt über die Straße „Kirchweg“. Eine Bebauung ist ohne weiteren größeren Erschließungsaufwand, insbesondere für Wasser- und Abwasser möglich.

die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Mit der Innenbereichssatzung wird der Bereich „Am Kichweg“ in angemessener Weise fortentwickelt und gleichzeitig zum Abschluss gebracht. Mit der Bebauung erfolgt keine unproportionale Fortentwicklung des vorhandenen Bestandes. Die hintere Bebauungslinie bildet die Fluchtlinie für ein harmonisches Einfügen.

Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Bereich der Innenbereichssatzung keine Bodendenkmale betroffen. Baudenkmale sind durch die Aufstellung der Satzung ebenfalls nicht betroffen. Im angrenzenden Bereich ist die Kirche als Denkmal aufgeführt. Eine Beeinträchtigung durch die geplante Bebauung ist nicht zu erwarten.

Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das Satzungsgebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Boddenlandschaft“. Das Landschaftsschutzgebiet umfasst eine Fläche von ca. 16.000 ha und erstreckt sich fast über die gesamte Boddenregion des ehemaligen Landkreises Ribnitz- Damgarten. Das LSG dient der Erhaltung der charakteristischen und einmaligen Landschaft zwischen Ostseeküste und Binnenland mit dem Ziel, deren Vielfalt, Eigenart und Schönheit zu bewahren. Besondere Bedeutung besitzen die unzersiedelten Landschaftsräume, die in Verbindung mit der vorhandenen typischen Ortsbebauung in hohem Maße den landschaftlichen Reiz der Region bestimmen.

Nach § 3 der Schutzgebietsverordnung muss sich neue Bebauung deshalb in die vorhandenen Ortslagen einpassen bzw. unmittelbar an die Orte anschließen. Das ist mit der vorliegenden Innenbereichssatzung gegeben. Das Satzungsgebiet grenzt östlich unmittelbar an die vorhandene Wohnbebauung im Bereich der Straße „Kirchweg“. Eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete des Landschaftsschutzgebietes „Boddenlandschaft“ kann, auch wegen des geringen Umfangs der Satzung, ausgeschlossen werden.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Art und Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise auf ein bisher un bebauten Flächen des Satzungsgebietes orientieren sich an der vorgegebenen Prägung des vorhandenen Bestandes. Dieser ist durch eine eingeschossige Wohnbebauung gekennzeichnet. Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch die Satzung demnach nicht begründet.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäischen Vogelschutzgebiete FFH Gebiete

Ziel der FFH Gebiete ist es, ein zusammenhängendes europäisches netz besonderer Schutzgebiete zu errichten, zu erhalten und zu entwickeln. Damit sollen bestimmte Pflanzen- und Tierarten und deren Lebensräume erhalten werden.

Bodenschutzklausel

Mit dem Grund von Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§1a Abs. 2 BauGB).

Die Grundsätze der Bodenschutzklausel sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Mit der vorliegenden Satzung wird auf bisherigen Außenbereichsflächen Baurecht hergestellt.

Damit sind künftige Vorhaben des § 34 Abs. 1 BauGB zulässig. Es kommt zu einer Bebauung bisher unbebauter Flächen, verbunden mit zusätzlicher Versiegelung.

Das Satzungsgebiet wird im Osten von einem Wohnhaus und im Westen durch die verlängerte Achse der abzweigenden Straße vom Kirchweg begrenzt und ist bereits zum großen Teil erschlossen. Die vorgenannten Tatsachen und die geringe Größe des Satzungsgebietes, rechtfertigen die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für eine Abrundung der vorhandenen Bebauung im Bereich „Kirchweg“.

4. Geltungsbereich der Innenbereichssatzung

Das Plangebiet befindet sich mittig der Ortslage Born. Der Geltungsbereich der Innenbereichssatzung umfasst die Flurstücke 36/4 und 36/5 der Flur 9 Gemarkung Born. Die Satzung wird begrenzt durch die vorhandenen Bebauung entlang der Straße „Kirchweg“ im Norden, durch die vorhandene Bebauung im Osten und westlich die verlängerte Achse der abzweigenden Straße vom Kirchweg.

5. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist relativ eben. Die Geländehöhen bewegen sich um die 2,50 m über HN. Der Geltungsbereich liegt somit außerhalb des sturmflutgefährdeten Bereichs gem. Generalplan des Landes M-V zu Küsten- und Hochwasserschutz. Den geologischen Untergrund bilden Sande und teilweise stark mit organischem Material vermischte Sande des ehemaligen Reffs. Der überwiegende Planungsraum ist von ruderalisiertem Sandmagerrasen geprägt, der sich auf Grund des sandigen Untergrundes gebildet hat.

6. Nutzungsbeschränkungen/Altlasten

Schutzgebiete

Das Satzungsgebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Boddenlandschaft“. Von den Bestimmungen der LSG- Verordnung ausgenommen sind die im Zusammenhang bebauten Orte und Ortsteile in der Ausdehnung des Innenbereiches gem. § 34 BauGB. Da das Satzungsgebiet nicht mehr dem Innenbereich zugerechnet werden kann, ist ein Erlaubnis gem. § 5 Abs. 2 der Schutzgebietsverordnung erforderlich. Die Erlaubnis wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der Innenbereichssatzung bei der unteren Naturschutzbehörde eingeholt.

Bergbau

Bergbauliche Belange werden durch die Innenbereichssatzung nicht berührt.

Trinkwasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Zum Schutz des Wassers und er Gewässer ist der Umgang mit wassergefährdeten Stoffen (Heizöl) gem. § 20 Abs. 1 des Wassergesetzes M-V in Verbindung mit § 19 Wasserhaushaltsgesetz der Wasserbehörde des Landkreises anzuzeigen.

Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Satzungsgebiet keine Bodendenkmale bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem.

§ 1 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle ist bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich ist der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Kampfmittel

Das Satzungsgebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Bei dennoch auftretenden Einzelfunden ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls sind die Polizei und die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Altlasten

Hinweise auf Altlasten gibt es derzeit nicht. Sollten wider Erwarten bei Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen angetroffen werden, sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

7. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB

Nach § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in der Innenbereichssatzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB getroffen werden. Hiervon ist in der Satzung Gebrauch gemacht worden.

Um das Maß der baulichen Nutzung einer harmonischen Einfügung zu gewährleisten werden Baugrenzen sowie eine maximale Firsthöhenbegrenzung vorgenommen.

Auf weitere ergänzende Festsetzungen ist verzichtet worden, weil sich der Beurteilungsmaßstab aus der baulichen Prägung des angrenzenden Bereichs zweifelfrei ableiten lässt.

8. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB

1.1 Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum befindet sich im westlichen Ortsteil von Born, unweit des "Gut Darß". Gegenüber dem Vorhabensgebiet befindet sich der örtliche Kirchhof. Der Vorhabensbereich wird nördlich über den Kirchweg erschlossen, weiterführend befinden sich in östlicher Richtung in der Straße Einfamilienhäuser, südlich und westlich schließen sich Koppelbereiche für Pferde an. Der Vorhabensbereich umfasst eine Fläche von ca. 1.440 qm. Einzelbäume und Baumgruppen schließen sich teilweise an den Geltungsbereich an.

2. Natürliche Bedingungen, Landschaftsbild und Erholung

2.1 Naturraum/ Relief

Der zu untersuchende Bereich gehört zur Großlandschaft Nördliches Insel- und Boddenland, Landschaftszone Ostseeküstenland. Das Untersuchungs- und Planungsgebiet stellt sich als nahezu ebenes Gelände gemäß Topografischer Karte dar. Der zu untersuchende Bereich befindet sich außerhalb des Ortszentrums, jedoch im Siedlungs- und Ortsbereich und ist als Siedlungsfläche gekennzeichnet.

2.2 *Geologie/ Böden*

Im Planungsgebiet findet man sandige Böden vor.

Die Bodenfunktionsbereiche werden im unmittelbaren Untersuchungsraum als gering bis mittel bewertet.

2.3 *Grundwasser/ Oberflächenwasser*

Das Gebiet befindet sich in Nachbarschaft zum Saaler Bodden. Ein hoher Grundwasserstand ist anzutreffen. Das nutzbare Grundwasserdargebot hat im gesamten Bereich eine hohe Bedeutung.

2.4 *Klima/ Luft*

Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt in dieser Region bei 8,3 C°. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge beträgt rd. 600 mm/a.

Kennzeichnend für dieses Gebiet sind milde Winter und mäßig warme Sommer. Die aus westlichen Richtungen kommenden Winde sind prägend für diesen Landschaftsbereich.

Durch Land- und Seewindzirkulationen können lokale Windsysteme auftreten, sie sind auf einen lokalen Temperatenausgleich zurückzuführen.

Der Untersuchungsraum wird, wie der gesamte Ortsteil von Born, als Küstenbereich mit einer geringen bis mittleren Wertung kartiert (Wertstufe 2).

2.5 *Heutige potentielle natürliche Vegetation*

Die beschriebene Potentielle Natürliche Vegetation für diesen Bereich: Subatlantische Stieleichen-Buchenwälder (Periclymeno-Fagetum).

2.6 *Vegetation*

Das Untersuchungsgebiet stellt sich gemäß Biotoptypenkartierung Mecklenburg-Vorpommern als artenarmer Zierrasen dar. Im Weiteren befinden sich Baumgruppen (insgesamt 12 Birken) und drei Einzelbäume (Pappel, Birke, Eiche) auf den zu untersuchenden Grundstücken. Neben diesen raumbildenden Gehölzen befinden sich ca. 80 lfdm. Heckenanpflanzungen aus heimischen und nichtheimischen Gehölzen auf dem Planungsgebiet und angrenzend auf den benachbarten Flurstücken.

Die drei Einzelbäume gelten aufgrund ihrer Größe und ihres Stammdurchmessers als gesetzlich geschützt. Floristische Besonderheiten wurden nicht festgestellt. Geschützte Arten nach § 41 und § 42 Bundesnaturschutzgesetz und Zielarten von Natura 2000 – Gebieten sind nicht zu erwarten und wurden bisher nicht gesichtet, Fauna – Flora – Habitatgebiete werden nicht berührt.

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb des Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft.

2.7 *Nutzungstypen*

Das Gelände ist als Siedlungsfläche kartiert.

In der näheren Umgebung findet man offene Ruderalfluren vor, die jedoch von dem Vorhaben in keiner Weise betroffen sind.

2.8 *Fauna*

Untersuchungsgebiet sind keine nennenswerten Fauna –Vorkommen kartiert, die gemäß der Roten Liste beachtet werden müssen.

2.9 *Landschaftsbild/ Erholung*

Das gesamte Gebiet in und um den Ort Born wird als Landschaftsbereich bewertet, der eine hohe bis sehr hohe Bedeutung für die Erholung darstellt. Gemäß RROP (Regionales Raumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, Stand 1994) wird der Bereich in und um Born als störungsarmer Siedlungsraum eingestuft (<3%). Architektonische Höhendominanten, Aussichtspunkte, dominierende Straßen und Verkehrslinien sind nicht festzustellen.

2.10 *Schutzgebiete*

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb des Nationalparks „Vorpommersche Boddenlandschaft“

2.11 *Landschaftsplanung*

Folgende Landschaftsplanerischen Maßnahmen tangieren den Untersuchungsraum mittelbar:

1. der Landschaftsraum um Born ist als Biotopverbund-Bereich festgesetzt
2. der Untersuchungsraum besitzt eine Rastplatzfunktion für Vögel
3. Landschaftliche Freiräume sind freizuhalten

3. *Geplante Bebauung und Ihre Auswirkungen*

3.1 *Grundzüge des Entwurfes zur Abrundungssatzung*

(Textliche Ausarbeitung durch das Architekturbüro Banghard)

4. *Eingriffe in Natur und Landschaft*

4.1 *Zu erwartende Auswirkungen des Planvorhabens auf Natur und Landschaft*

Jede Baumaßnahme wirkt sich auf die Umwelt aus. Je nach Umfang der Maßnahme und der Empfindlichkeit des betroffenen Raumes sind damit unterschiedlich starke Beeinträchtigungen der jeweiligen Raumfunktionen verbunden.

Im Folgenden werden die gesammelten Erkenntnisse zusammengefasst und ausgewertet, um die Eingriffe in Natur und Landschaft zu evaluieren und planerische Maßnahmen zum Ausgleich dieses Eingriffes aufzuzeigen und zu bilanzieren.

Gemäß Biotopwertestufung mit Hilfe des Biotoptypenkatalog Mecklenburg – Vorpommern handelt es sich bei der vorliegenden Freifläche um artenarme Zierrasenflächen. Im Weiteren sind drei der insgesamt 15 vorhandenen Einzelbäume im Vorhabensbereich als gesetzlich geschützt einzustufen. Alle angesprochenen Laubbäume werden zur Gruppe der jüngeren Laubbäume gezählt.

Im Rahmen des baulichen Planungsvorhabens ist geplant, auf dieser Fläche zwei Gebäude zu errichten. Es kommt zu einer totalen Versiegelung von ca. 350 m² Fläche. Im Bereich der geplanten Bebauung befinden sich derzeit zwei Nebengebäude mit einer gesamten Grundstücksfläche von 37 qm. Im nördlichen Teil des Vorhabensbereiches (wegeseitig) wird von einer intensiven Nutzung der Freifläche durch den Menschen ausgegangen.

Im Zuge der Baumaßnahme sind insgesamt 12 der vorhandenen Bäume (Birken) zu roden. Die an der östlichen Grundstücksgrenze stehenden Bäume sind zu schützen und zu erhalten. Besonders die vorhandene Eiche ist während der Baumaßnahmen in ausreichendem Maß zu schützen. Der Abstand der geplanten Bebauung darf bis max. 6m an das Gehölz herangeführt werden. Die straßenseitig vorhandenen Gehölze sind

während der Baumaßnahme ebenfalls vor Beschädigungen im Stamm-, Kronen- und Wurzelbereich durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

Die vorhandenen Heckenbereiche aus heimischen und nichtheimischen Gehölzen werden im Bereich des Baufeldes gerodet.

5. Ermittlung des Kompensationserfordernisses

Entsprechend der "Hinweise zur Eingriffsregelung", Mecklenburg – Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/ Heft 3 kann der Eingriff wie folgt bilanziert werden:

Folgende Parameter werden für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses ermittelt und herangezogen:

a) *Biotopwertansprache:*

Der artenarme Zierrasen (Code gem. Biototyp M-V: 13.3.1) und die 12 Stück zu rodenden Bäume (2 Baumgruppen) mit Stammdurchmessern von 20 bis 30cm (Code gem. Biototyp M-V: 2.7.2.) sind der *Wertstufe "1"* zuzuordnen, hier sind Funktionen mit allgemeiner Bedeutung betroffen.

Die Siedlungshecken bestehen aus heimischen (ca. 70%) und nichtheimischen (ca. 30%) Gehölzen (Code gem. Biototyp M-V: 13.2.3 und 13.2.4) und sind ebenfalls der *Wertstufe "1"* zuzuordnen.

- b) Zur Ermittlung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades wird festgestellt, dass der Abstand zu Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen ≤ 50 Meter beträgt, demnach kein störungsarmer Landschaftsraum vorliegt. Es ergibt sich demzufolge der *Freiraumbeeinträchtigungsgrad 1* für das zu betrachtende Vorhaben, es wird in der Bilanzierung der *Korrekturfaktor x 0,75* in Ansatz gebracht.

A Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes

1 Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biototypen

Gesamtfläche: 1.440 m² Plangebiet
 davon versiegelte Fläche: 350 m² Gebäudefläche
 entspricht 1.090 m² Freifläche mit
 ca. 56 m² Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen
 ca. 24 m² Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen

Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

<i>Biototyp</i>	<i>Flächenverbrauch (qm)</i>	<i>Wertstufe</i>	<i>Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad</i>	<i>Kompensationsflächenäquivalent</i>
Baufeld	350	1	(1+0,5) x 0,75	393,75
gesamt:				393,75

1.2 Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

<i>Biotoptyp</i>	<i>Flächenverbrauch (qm)</i>	<i>Wertstufe</i>	<i>Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad</i>	<i>Flächenäquivalent für Kompensation</i>
Artenarmer Zierrasen	1.090	1	1 x 0,75	817,5
Einzelbaum, jüngerer	12 Stück a 25 qm	1	1 x 0,75	225,0
Siedlungshecken	15 qm	1	1 x 0,75	11,25
gesamt:				1.053,75

2. Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs

Summe:	1.1	393,75
	1.2	1.053,75

Summe, gesamt: 1.447,5

B Geplante Kompensationsmaßnahmen

1. Kompensationsmaßnahme

Zur Minimierung des Eingriffes in Natur und Landschaft werden folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgeschlagen:

- Anlage eines natürlichen kompakten Feldgehölzbereiches sowie Pflanzung von Einzelbäumen -

(A) Baumpflanzungen

10 Solitäräume werden im Straßenraum des Kirchweges auf Grundstücken der Gemeinde gepflanzt. Die standortgerechten heimischen Laubbäume sind 3x verpflanzt und weisen einem Stammumfang von 16 bis 18 cm auf.

Die Lage der Einzeläume darf, unter Berücksichtigung örtlicher Gegebenheiten, geringfügig verändert werden. Es erfolgt eine Entwicklungspflege der Gesamtpflanzung über 3 Jahre.

Für die Pflanzung geeignete Laubbäume sind: *Acer campestre* (Feldahorn), *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn) oder *Quercus robur* (Stiel-Eiche).

(B) Strauch- und Heisterpflanzungen

Südlich des Vorhabenbereiches ist die Anlage einer kompakten Feldgehölzfläche mit Heistern vorgesehen. Die Anpflanzungen erfolgen auf den Flurstücken 36/7 und 36/6, befinden sich außerhalb des Vorhabenbereiches und die vorgesehenen Flächen befinden sich vollständig im Besitz des Vorhabensträgers.

Die Feldgehölzanpflanzung besitzt eine Größe von ca. 475 qm und erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 12 x 40 m.

Die standortgerechten, heimischen Sträucher und Heister werden mit einer Pflanzdichte von einer Pflanze/ m² gepflanzt, als Pflanzgut ist Baumschulware – mind. 2xverpflanzt, Höhe 80-100cm (Sträucher) und 150/175cm (Heister) – zu verwenden. Die Gehölze werden gemäß Lageplan mindestens 3-reihig gepflanzt.

Ein 2 m breiter Saumbereich an der Feldgehölzpflanzung ist mindestens einseitig (zum Koppelbereich hin) anzulegen und zu erhalten.

Als Abgrenzung der Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum sind Hecken, Zäune und standortgerechte Gehölzpflanzungen bis zu einer Höhe von 1,80m möglich. Die Zaunelemente im nicht straßennahen Bereich sind in die Hecke zu integrieren.

Der Pflanzbereich ist zu sichern und festzuschreiben. Die Notwendigkeit von Schutzmaßnahmen vor eventuellem Wildverbiss sollte bedacht werden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, abgefressene und abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Pflanzenliste:

Solitärbäume

Acer campestre (AC)	Feldahorn	3 Stk.
Acer platanoides (AP)	Spitz-Ahorn	4 Stk.
Quercus robur (QR)	Stiel-Eiche	3 Stk.

Heister

Acer campestre	Feldahorn	6 Stk.
Quercus robur	Stiel-Eiche	6 Stk.

Sträucher

Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel	48 Stk.
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn	71 Stk.
Rosa canina	Hunds - Rose	24 Stk.
Rosa rubiginosa	Wein – Rose	24 Stk.
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	48 Stk.
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche	48 Stk.
Prunus spinosa	Schlehe	48 Stk.
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn	48 Stk.
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	71 Stk.
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	48 Stk.

	<i>Fläche</i>	<i>Wertstufe</i>	<i>Wirkungsfaktor</i>	<i>Kompensations- flächenäquivalent</i>
Anlage einer naturnahen Feldgehölzpflanzung	475	2	1	950
Pflanzung von Solitärbäumen	10 Stück x 25 qm	2	1	500
			gesamt:	1450

2. Bilanzierung

Flächenäquivalent (Bedarf) zu Flächenäquivalent (Planung):

$$1.447,5 - 1.450 = - 2,5 \text{ Defizit}$$

Der ermittelte Eingriff wird zu 100% ausgeglichen. Vertragliche Regelungen zur Eintragung der Dienstbarkeit sowie entsprechende Pflegeverträge für die zu pflanzenden Straßenbäume sind entsprechend vorzunehmen.

9. Erschließung der einbezogenen Außenbereichsflächen

9.1 Verkehrsanbindung

Die Satzung wird unmittelbar über die öffentliche Straße „Kirchweg“ erschlossen. Diese Straße hat eine ausreichende Breite für die Anbindung der Anlieger. Die Straße gehört zum örtlichen Straßennetz der Ortslage. Diese Straße hat eine Grundstücksbreite von ca. 6 m und ist daher von Entsorgungsfahrzeugen befahrbar.

Die notwendigen Stellplätze und gegebenenfalls Garagen oder Carports sind auf dem zukünftigen Baugrundstücken herzustellen.

9.2 Schmutzwasserableitung

Das anfallende Schmutzwasser wird in das öffentliche Schmutzwassernetz der Gemeinde eingeleitet.

9.3 Regenwasserableitung

Nach § 39 Abs. 3 LWaG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von demjenigen verwertet bzw. dem Boden wieder zugeführt werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Bei Einleitung von überschüssigem Niederschlagswasser in die Vorflut, ist bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 8 LWaG zu beantragen. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Die anstehenden Bodenverhältnissen lassen eine Verrieselung zu. Der Nachweis der Verrieselung ist im Bauantragsverfahren zu prüfen. Ein Hinweis wird auf der Planzeichnung aufgenommen.

9.4 Wasserversorgung

Versorgungsträger für die Wasserversorgung in der Gemeinde Wieck ist die Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“. Diese betreibt in der Gemeinde bereits ein Leitungsnetz für die Wasserversorgung. Es wird davon ausgegangen, dass das neu zu errichtende Gebäude über das vorhandene Netz versorgt werden können.

Die detaillierten Wasserversorgungsbedingungen sind mit der Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ zu regeln.

9.5 Stromversorgung

Eine Versorgung des Satzungsgebiet über das Versorgungsnetz der E.ON edis AG ist grundsätzlich möglich. Evtl. sind geringfügige Netzerweiterungen für die einbezogenen Flächen notwendig.

9.6 Gasversorgung

Konzessionsträger für die Gasversorgung ist die E.ON Hanse AG. Inwieweit eine Gasversorgung für das Satzungsgebiet mögliche ist, ist im Rahmen des weiteren

Aufstellungsverfahrens zu präzisieren. Die Begründung wird nach Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergänzt.

9.7 Hausmüllentsorgung

Die Gemeinde ist an die zentrale Abfallwirtschaft des Landkreises Nordvorpommern angeschlossen. Die Abfallentsorgung erfolgt nach der jeweils gültigen Satzung über die Abfallwirtschaft des Landkreises und der dazu erlassene Gebührensatzung.

9.8 Telekommunikation

Im Satzungsgebiet befinden sich keine Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Eine telekommunikationsseitige Erschließung des Satzungsgebietes ist durch die Erweiterung der vorhandenen Anlagen möglich.

10. Flächenangaben

Das Satzungsgebiet umfasst eine Fläche von 1440 m².