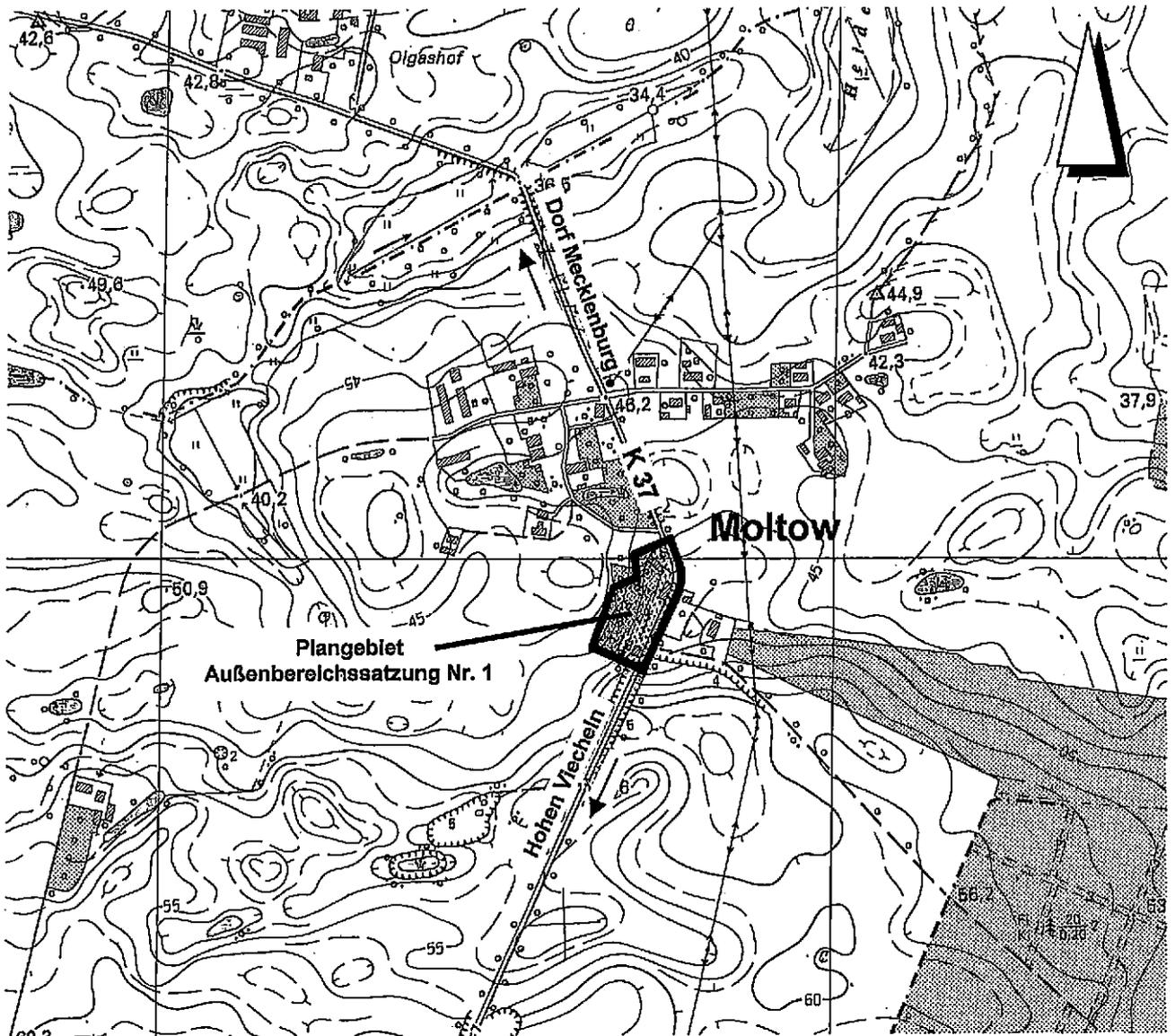


Begründung

zur Außenbereichssatzung Nr. 1 der
Gemeinde Hohen Viecheln für den
bebauten Bereich südlich von Moltow



Übersichtsplan

Die Gemeinde Hohen Viecheln hat am 02.11.2009 beschlossen, für das im beiliegenden Plan gekennzeichnete Gebiet der Ortslage Moltow eine Außenbereichssatzung aufzustellen.

Der bebaute Bereich des Ortsteils Moltow, der eine erkennbare Siedlungsstruktur aufweist, ist im FNP der Gemeinde als Wohnbaufläche dargestellt. Im Außenbereich verblieben sind die landwirtschaftlich genutzten Gebäude und Anlagen sowie ein Einzelgehöft am Ortsausgang Richtung Hohen Viecheln.

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung umfasst den südlich bebauten Bereich der Ortslage.

Eine landwirtschaftliche Nutzung ist hier nicht anzutreffen. Der vorhandene Gebäudebestand dient ausschließlich Wohnzwecken.

Die Gemeinde hat sich dazu entschlossen, vorerst nur diesen Teil des Ortes zu überplanen, da für die übrige Ortslage derzeit kein Planungsbedarf erkennbar ist. Der Planbereich umfasst eine Fläche, die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar und schafft die Voraussetzung für eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauland, hierfür liegen der Gemeinde Anträge vor.

Das Planungsinstrument der Außenbereichssatzung wurde gewählt, da eingeschätzt wird, dass die Voraussetzung zur Entwicklung des Bereiches zum Innenbereich nicht vorliegen und auch künftig keine Planungsabsichten hierfür bestehen.

Der Gemeinde liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege vor.

Mit der Satzung werden keine Zulässigkeitsvoraussetzungen für Vorhaben geschaffen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Ausgehend von der derzeitigen Nutzung ist davon auszugehen, dass auf Grundlage dieser Satzung auf den Flurstücken 159/1 und 160 Eingriffe in Natur und Landschaft stattfinden werden. Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Baugenehmigungsverfahren der Einzelvorhaben festgelegt und durch den Antragsteller als Verursacher des Eingriffs realisiert.

Mit der Außenbereichssatzung wurde eine überschlägige Ermittlung des Kompensationsbedarfes ermittelt (siehe Anlage).

Als Ausgleichsmaßnahmen werden Obstbaumwiesen auf den Grünflächen empfohlen.

Obstwiesen stellen traditionelle, ländliche Gestaltungsformen dar.

Mit den unterschiedlichen Erscheinungsformen der Obstbäume, entsprechend des jahreszeitlichen Ablaufes, werden abwechslungsreiche Landschaftsbilder entwickelt, die einen naturnahen Übergang zum offenen Landschaftsraum bilden.

Die Pflanzung ist dabei mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Der geschützte Nussbaum auf dem Flurstück 160 innerhalb des Geltungsbereiches ist in der Karte gekennzeichnet und zu erhalten.

Die Ortslage Moltow wird über bestehende Wasserversorgungsleitungen versorgt. Moltow wird über ein zentrales Schmutzwassernetz entsorgt, an das Anschlussmöglichkeit besteht. An die Abwasserdruckleitung, die im öffentlichen Bereich liegt, können die einzelnen Grundstücke über private Hausabwasserpumpwerke angeschlossen werden. Die Anschlüsse sind mit dem Zweckverband abzustimmen.

Überschlägige Ermittlung des Kompensationsbedarfs

1. Bestand und Bewertung

Plangebiet:

Lage im Ortsbereich:	Innerhalb der Ortslage Moltow
Angrenzende Funktionsbereiche:	. Vorhandene bebaute Grundstücke an der Nord-, Süd- und Ostseite . An der Westseite schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an.
Gesamtflächengröße:	Zu definierende Eingriffsfläche Flurstücke 159/1, 160 = 4.400 m²
Biotopebestand:	. Brach gefallene Nutzgärten mit älteren Obstbäumen sowie einem Nussbaum . Nussbaum geschützt gem. § 18 LNatSchAG Mecklenburg-Vorpommern.
Bewertung:	Bedingt naturferner Biotoptyp mit allgemeiner Bedeutung für Natur und Landschaft
Geplante Bebauung:	Errichtung eines Wohnhauses

2. Umweltauswirkungen

Artenschutzrechtliche Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes

Gem. der Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist vorausschauend einzuschätzen, ob mit der Planaufstellung Festsetzungen verbunden sind, die Störungen, Schädigungen oder Tötungen von geschützten Arten zur Folge haben könnten.

BEWERTUNG:

- o Für das Plangebiet liegen keine Daten zur Erfassungen des Tierartenbestandes vor.
- o Mit dem Bauvorhaben werden keine Gebäude abgerissen, keine Bäume und Hecken beseitigt und es sind keine Eingriffe in Gewässer damit verbunden.
- o Auf Grund des Siedlungsstandortes und in Betrachtung der geplanten Nutzungsformen ist davon auszugehen, dass mit dem Bauvorhaben kaum Störfaktoren auftreten werden, die den Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art erheblich gefährden können.

Mit den geplanten Baumaßnahmen sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die gem. der Naturschutzgesetzgebung zu minimieren und zu kompensieren sind.

Aufgrund des Vorhabens sind Veränderungen der Gestalt und Nutzung der betroffenen Grundflächen zu erwarten, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beeinträchtigen.

Die geplante Bebauung und Versiegelung auf den ausgewiesenen Flächen ist im Einzelnen mit folgenden Beeinträchtigungen verbunden:

- . Die vorhandene Vegetation wird innerhalb des Plangebietes beseitigt und Oberflächen werden versiegelt.

Das Planvorhaben sieht in der Flächenbilanz folgendermaßen aus:

Errichtung eines Wohnhauses

Bebaute Fläche:	440 m ²
Private Gartenflächen	3.960 m ²

Die geplante Baumaßnahme mit Funktionsverlusten von Biotopflächen stellen Eingriffe in die Tier- und Pflanzenwelt, den Boden, den Wasserhaushalt und das Ortsbild dar, die gemäß dem Landesnaturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern zu kompensieren sind.

Bilanzierung nach "Hinweise zur Eingriffregelung"**Erstellt vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern**Kompensationsermittlung für Biotopbesetzung mit Funktionsverlust

Biototyp	Fläche m ²	Wert	Kompensations- erfordernis	Versiegelungs- zuschlag	Freiraum- Beeinträchtigungs- grad	Korrigierter Kompensationsfaktor	Flächen- äquivalent m ²
Ermittlung des Kompensationserfordernis							
Brachgefallener Garten							
Versiegelung	440	1	1	0,5	0,75	1,125	495,00
Funktionsverlust	3960	1	1	0	0,75	0,75	2970,00
	4400						
Kompensationserfordernis							3465,00
Flächenäquivalent							

Kompensationsmindernde Maßnahmen

Auf Grund der Lage des Plangebietes innerhalb eines Siedlungsbereiches ist die geplante Anlage des Hausgartens als kompensationsmindernde Maßnahmen anzurechnen.

Biototyp	Fläche m ²	Wertstufe der Maßnahme	Kompensations- wertzahl	Flächen- äquivalent m ²
Kompensationsmindernde Maßnahmen				
Ziergarten	3.960	0,00	0,50	1.980,00
Flächenäquivalent				1.980,00

Kompensationsmaßnahme

Zur Kompensation der Eingriffe wird folgende Maßnahme vorgeschlagen:

- Pflanzung von Obstbäumen auf einer Teilfläche des Flurstückes 161 zur Entwicklung einer Obstbaumwiese.

Als Initialmaßnahme ist die Fläche mit Landschaftsrasen mit Kräutern anzusäen.

Fläche: **930 m²**

Obstbäume: Obsthochstämme, 12-14 cm Stammumfang, Pflanzabstand: 10 x 10 m

Arten: Pflaume, Apfel, Süßkirsche

Anzahl: 10 Stück Bäume

Pflegeregime: 1 x jährliche Mahd ab Mitte September

Das Schnittgut ist abzutransportieren.

Jeglicher Einsatz von chemischen Stoffen und Düngemitteln hat zu unterbleiben. Nach Abschluss der Pflanzarbeiten ist eine Fertigstellungspflege sowie eine 2-jährige Entwicklungspflege für die Baumpflanzungen durchzuführen.

Kompensations- maßnahme	Fläche m ²	Wertstufe Zielbiotop	Kompensations- wertzahl	Leistungsfaktor	Korrigierte Kompensations- wertzahl	Flächen- äquivalent m ²
Geplante Maßnahme zur Kompensation						
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen						
Obstbaumwiese	930	2,00	2,00	0,80	1,60	1.488,00
Kompensationsmaßnahme Flächenäquivalent						
GESAMT						1.488,00

gebilligt durch Beschluss der GV am : 28.02.2011
ausgefertigt am : 28.3.11


Der Bürgermeister

