

# Begründung

## Inhaltsverzeichnis

1.) Grundsätze / Städtebauliche Planung .....	4
2.) Auswirkungen .....	10

## 1.) Grundsätze / Städtebauliche Planung

### 1.1) Allgemeines

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann eine Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen. Die Ergänzungssatzung verleiht den bezeichneten Flächen die Qualität als Innenbereichsgrundstücke im Sinne des § 34 BauGB.

Für die Aufstellung der Ergänzungssatzung ist Voraussetzung, dass

- die einzubeziehenden Außenbereichsflächen an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile angrenzen,
- die Ergänzung 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 und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.

In einer Ergänzungssatzung können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. (1, 2 und 4) BauGB getroffen werden.

### 1.2) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Dorfstraße 93“ liegt am östlichen Siedlungsrand der Ortslage Sehlen (Flst. 24/1 der Flur 1, Gemarkung Sehlen). Die Größe des Geltungsbereichs beträgt rund 1.265 qm.

Plangrundlage ist ein digitaler Auszug aus der ALK mit Stand 11/2013.

Die Darstellung der angrenzenden Straße wurde der Ausführungsplanung entnommen.

### 1.3) Ziele der Satzung

Mit der Planung soll angrenzend an die bestehende Bebauung Baurecht für ein Wohnhaus (als Ein oder Zweifamilienhaus) geschaffen werden. Das Flurstück befindet sich bislang im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Das Plangebiet, das an die bestehende Siedlungsfläche des Ortes Sehlen angrenzt, wird derzeit nicht genutzt und ist im Süden durch die asphaltierte Dorfstraße begrenzt. Im Norden grenzt eine Nadelgehölzreihe das Plangebiet räumlich zur offenen Landschaft hin ab. Angesichts der Lage im Außenbereich ist eine Bebauung ohne planungsrechtliche Grundlage nicht zulässig.

Mit der Planung soll der Siedlungsbereich auf der vorgeprägten Fläche arrondiert werden.

Die beabsichtigten Vorhaben unterliegen nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Eigenart der näheren Umgebung. Ortstypisch ist eine Nutzung als Wohnhaus.

#### 1.4) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (Stand Mai 1993) stellt den Bereich westlich und nördlich angrenzend an die bestehende Ortslage als gewerbliche Baufläche dar. Die östlich und südlich anschließende Bestandsbebauung selber ist als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die gewerbliche Baufläche umfasst den Bereich der früheren, bis 1993 betriebenen Geflügelzucht.

Die Abgrenzung der Nutzungen im Flächennutzungsplan erfolgte schematisch ohne Bezugnahme auf die tatsächliche Gliederung. Erschlossen werden kann eine gewerbliche Nutzung nur über den westlich bzw. nördlich der Fläche verlaufenden Weg (An der Chaussee), da der Schutz der Alleebäume entlang der Landesstraße die Anlage neuer Zufahrten verbietet und die Nutzung der Zufahrt ins Plangebiet aus immissionsrechtlichen Gründen ausgeschlossen ist. Die zwischen Wohnnutzung und gewerblichen Nutzungen erforderliche räumliche Trennung wird durch die örtlich vorhandene Baumreihe, die nördlich der Ortslage bzw. des Plangebiets verläuft, gesichert.

BILD: Auszug aus FNP



Für die Gemeinde Sehlen liegt kein Landschaftsplan vor.

#### 1.5.) Bestandsaufnahme

##### Aktuelle Flächennutzung im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Das Plangebiet ist zurzeit unbebaut und grenzt im Süden auf ganzer Länge an die Landesstraße (L 291) bzw. im Osten die im Zusammenhang bebaute Ortslage von Sehlen. Das Plangebiet einschließlich der umgebenden Außenbereichsflächen wird nicht landwirtschaftlich genutzt.

Bis 1993 wurde auf dem Grundstück Dorfstraße 93 sowie die rückwärtigen, heute weitgehend brachliegenden Flächen eine Geflügelzucht betrieben. Derzeit bestehen Bestrebungen, diese Nutzung als Geflügelzuchtanlage auf den nördlichen Flächen (Flst. 21/4) wieder anzusiedeln. Genutzt werden dazu die baulichen Anlagen mit Bestandschutz, die nördlich außerhalb des Plangebiets liegen.

##### Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts

Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts befinden sich erst in einer größeren Entfernung zum Plangebiet.

Das *FFH-Gebiet „Tilzower Wald“* (FFH-1646-302) besitzt eine Flächengröße von 860 ha. Der Abstand vom Plangebiet zum FFH-Gebiet Tilzower Wald beträgt 2,8 Kilometer östlicher Richtung. Angesichts des großen Abstands bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Auswirkungen der räumlich begrenzten Arrondierung der Ortslage bis zum Schutzgebiet reichen könnten.

BILD: FFH-Gebiet, Quelle Umweltkarten M-V



Landschaftsschutzgebiete: Das *Landschaftsschutzgebiet L144 „Südwest-Rügen-Zudar“* befindet sich in einer Entfernung von 780 Metern südlicher Richtung. Angesichts des großen Abstands bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Auswirkungen der räumlich begrenzten Arrondierung der Ortslage bis zum Schutzgebiet reichen könnten.

BILD: LSG, Quelle Umweltkarten M-V



**Geschützte Alleebäume nach § 19 NatSchAG M-V:** Angrenzend an bzw. mit der Krone in das Plangebiet hineinragend befinden sich geschützte Alleebäume. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, verboten. Der Wurzel- und Kronenbereich ist grundsätzlich vor Beeinträchtigungen zu sichern.

**Biotop nach § 20 NatSchAG M-V:** Innerhalb des Plangebiets bzw. direkt angrenzend befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Im weiteren Umfeld des Plangebiets befinden sich die Biotope RUE03983 (Feldgehölz, Entfernung ca. 170 m), RUE03982 (Kleingewässer, Entfernung ca. 370 m) und Biotop RUE03984 (Feldgehölz, Entfernung ca. 200 m). Die Biotope liegen durch die Landesstraße vom Plangebiet getrennt, Anzeichen für Auswirkungen auf die Biotope sind nicht zu erkennen.

**BILD:** gesetzlich geschützte Biotope, Quelle Umweltkarten M-V



### Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) II der Wasserfassung Sehlen. Diese TWSZ wurde mit dem Kreistagsbeschluss Nr. 65-12/81 vom 10. September 1981 festgelegt und hat gemäß § 136 Abs. 1 LWaG weiterhin Bestandschutz, ebenso die auf der Grundlage der TGL 24 348 und 43 850 festgelegten Schutzanordnungen. Danach sind Neubebauungen sowie erhebliche Nutzungsänderungen des vorhandenen Baubestandes in der TWSZ II verboten.

Die Wasserbehörde kann gemäß § 136 Abs. 2 LWaG auf Antrag von den Verboten Ausnahmen zulassen, wenn die dem jeweiligen Schutzziel nicht zuwiderlaufen. Über Genehmigungen und Ausnahmegenehmigungen nach § 136 Abs. 3 LWaG entscheidet die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Wasserbehörde gleichzeitig mit Erteilung der Baugenehmigung, wenn das Vorhaben einer Baugenehmigung bedarf (§ 11 3a LWaG).

Da das betroffene Flurstück außerhalb der neu bemessenen TWSZ II liegt wird das wasserbehördliche Einvernehmen in Aussicht gestellt. Zum Schutz des Grundwassers ist es jedoch erforderlich, auf die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (hier bspw, Heizöllager) in der rechtlich geltenden TWSZ II zu verzichten.

BILD: Trinkwasserschutzzone, Quelle Umweltkarten M-V



### 1.6.) Erschließung

Die gesetzlichen Bestimmungen des § 34 Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 BauGB sehen vor, dass im Bereich einer Ergänzungssatzung die Erschließung grundsätzlich gesichert sein muss.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist über die neu ausgebaute Dorfstraße mit Zuwegung zum Grundstück sichergestellt.

Die Erschließung mit der notwendigen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (Strom, Gas, Trinkwasser, Abwasser, Telekommunikationseinrichtungen) ist über den Bereich der Zufahrtstrasse bzw. der Zuwegung sichergestellt.

- Die *Trinkwasserversorgung* des Plangebietes kann mit Anschluss an die Versorgungsleitung in der Dorfstraße erfolgen. Im östlichen Teil des Plangebietes verläuft eine Trinkwasserleitung DN 50 PE/ DN 40 St zur Versorgung der dahinterliegenden Grundstücke. Erforderlichenfalls ist eine Umverlegung notwendig.
- *Löschwasser* kann in Höhe von maximal 48 m<sup>3</sup>/h über die in der Dorfstraße bestehenden Hydranten bereitgestellt werden. Bei höherem Löschwasserbedarf sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich.
- Die *Schmutzwasserableitung* aus dem Plangebiet kann über den vorhandenen SW Kanal in der Dorfstraße erfolgen.
- *Niederschlagswasser* ist auf dem privaten Grundstück im Plangebiet zu versickern oder zu verwerten. Die Versickerung muss im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren durch den Bauherrn nachgewiesen werden.

### 1.8.) Begründung zentraler Festsetzungen

Die Entwicklung des Plangebietes für Wohnzwecke ist das Hauptziel der Satzung. Entsprechend wird für das Plangebiet die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ergänzend wird die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude begrenzt, um den Charakter des angrenzenden Ein- und Zweifamilienhausgebiets aufzunehmen.

Um eine harmonische Gestaltung des Ortsrands zu sichern bzw. eine unangemessen hohe Ausnutzung des Grundstücks zu verhindern, wird für das neue Gebäude ein Baufenster festgesetzt.

Das geplante Gebäude orientiert sich an der entlang der östlichen Plangebietsgrenze bestehenden Randeingrünung und wird nicht in die offene Landschaft hineinragen.

### 1.8.) Flächenbilanz

Insgesamt werden 1265 qm Baugrundstücke überplant und als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Angesichts der Umgebungsbebauung sowie unter Vorgabe des Baufensters ist die Errichtung eines ca. 190 qm großen Gebäudes möglich. Insgesamt ergibt sich damit eine mögliche Versiegelung von rund 285 qm.

## 2.) Auswirkungen

### 2.1.) Abwägungsrelevante Belange

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Satzungszielen (siehe 1.2 Ziele der Satzung) nicht zuletzt auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen.

- Angesichts der Planungsziele sind vorrangig die *sozialen Belange* zu berücksichtigen: d.h. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. Mit der Planung wird kurzfristig eine siedlungsnah vorgeprägte Fläche, erschlossene für eine ortsübliche Wohnbebauung zur Verfügung gestellt.
- Die *Belange von Natur- und Umweltschutz* sind entsprechend der Vorprägung durch den Siedlungsbereich berücksichtigen. Durch eine Arrondierung des Siedlungsbereichs (unter Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen) können bestehende Flächenbedarfe sparsam und schonend berücksichtigt werden. Die Alleebäume werden durch die geplante Bebauung nicht geschädigt, da bauliche Maßnahmen nur außerhalb des Traufbereichs der Baumkronen stattfinden. Die unvermeidbaren Eingriffe sind durch Beteiligung an einer externen Maßnahme zu kompensieren.
- Die Belange des Trinkwasserschutzes sind angesichts der Ausweisung des Plangebietes als Trinkwasserschutzzone II zu berücksichtigen.

Darüber hinaus sind die privaten Belange der verschiedenen Grundstückseigentümer innerhalb sowie angrenzend des Plangebiets angemessen zu berücksichtigen (nachbarliche Belange). Die geplante Nutzung entspricht der in der Umgebung ausgeübten Nutzungsart, so dass keine Nutzungskonflikte entstehen werden.

### 2.2.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

#### Allgemeines

Für Satzungsverfahren nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB ist im Gegensatz zu den Bauleitplanungen keine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich. Ebenso besteht für die der geplanten Wohnbebauung keine UVP-Pflicht. Jedoch ist nach § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB bestehen. Auswirkungen auf Schutzgebiete sind angesichts der großen Abstände nicht zu erwarten (vgl. 1.4).

Gemäß § 21 Abs. 1 BNatSchG ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder den Ergänzungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

hinsichtlich eventueller Eingriffe in Natur und Landschaft nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Nach § 1a Abs. 3 in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Ergänzungssatzung auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung soll ein Doppelhaus entstehen. Da eine vollständige Vermeidung von Beeinträchtigungen nicht zu realisieren ist, wird eine Beteiligung an einer externen Kompensationsmaßnahme vorgesehen.

### Methoden

Die Prüfung der umweltrelevanten Auswirkungen konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft [Boden / Wasser, Klima / Luft, Pflanzen und Tiere, Landschaft / Landschaftsbild, Gebiete Gemeinschaftlicher Bedeutung (NATURA 2000), das Schutzgut Mensch] sowie deren Wechselwirkungen.

Aktuell wurde eine Biotoptypenkartierung gem. „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH- Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“ (Materialien zur Umwelt 2010, Heft 2) erstellt, welche der Bewertung von Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft gem. Naturschutzausführungsgesetz zugrunde liegt. Die Eingriffsbilanzierung wird gem. Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/ Heft 3) ermittelt. Vertiefende Untersuchungen der Schutzgüter Flora / Fauna wurden nicht beauftragt.

Durch die Planung werden Eingriffe in Natur und Umwelt verursacht, die unter Berücksichtigung der Nutzungsanforderungen nicht zu vermeiden sind.

- Mit Umsetzung der Planung wird anlagebedingt die vorhandene Wiesen- und Nutzgartenfläche auf insgesamt 1.128 qm verloren gehen und zusätzlich auf ca. 285 qm eine Versiegelung im Plangebiet erfolgen (ca. 190 qm Bebauung, 40 qm Nebenanlagen, 55 qm Teilversiegelung).
- Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen sind angesichts der bereits in der näheren Umgebung bestehenden Nutzung nicht zu erwarten. Die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen entsprechen hinsichtlich ihrer Qualität der Umgebungscharakteristik (Wohnen). Die zusätzliche Verkehrszunahme ist im Vergleich mit der Vorbelastung auf den angrenzenden Gemeindestraßen geringfügig. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine bereits ausgebaute Gemeindestraße. Durch Anschluss an die öffentliche Abwasserkanalisation wird eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung und -behandlung sichergestellt. Stoffliche Belastungen auf die Natur sind bei Umsetzung nicht zu erwarten.
- Baubedingt sind kurzzeitige Auswirkungen u.a. durch Baustellenlärm, erhöhten Schwerlastverkehr zu erwarten, die jedoch angesichts des zeitlich befristeten Charakters der Maßnahme und bei sachgerechter Ausführung (z.B. fachgerechter Umgang mit Mutterboden, etc.) als nicht erheblich eingeschätzt werden.

### Schutzgutbetrachtung

#### Klima

Bestand: Rügen und somit auch das UG gehören großräumig zum „Ostdeutschen Küstenklima“. Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang der deutschen Ostseeküste, der unter maritimem Einfluss steht. Das Klima wird bestimmt durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern.

Bewertung: Aufgrund der Lage sowie der daraus resultierenden guten Luftzirkulation übernimmt der Standort keine im überörtlichen Zusammenhang bedeutende klimatische Funktion.

Die verhältnismäßig geringfügige Zunahme der Versiegelung (ein zusätzlicher Bauplatz) wird das Lokalklima nicht verändern. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit nachhaltigen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation sind nicht abzusehen.

### Boden

**Bestand:** Nach Aussage der Geologischen Karten herrschen im Untersuchungsgebiet Sand-Braunerde und Lehm-Sand Parabraunerde mit Grundwassereinfluss vor. Sie werden momentan als Grünland genutzt.

Der Raum Sehlen befindet sich im Bereich einer ausgeprägten Endmoränenstaffel. Demzufolge stehen oberflächlich gut durchlässige Endmoränensande an. Danach folgt ein Geschiebemergel mit einer Mächtigkeit von 15-30 m.

**Bewertung:** Das Plangebiet befindet sich angrenzend an die Ortslage Sehlen. Der Boden ist durch landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzung anthropogen vorbeeinträchtigt (Nährstoffeinträge, Verdichtungen, Umlagerungen). Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Bodens sind nicht abzusehen.

### Wasser

**Bestand:** Fließ- und Stillgewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Die Tiefenlage des Grundwassers zu NN beträgt um das Plangebiet ca. 15 m. Der Grundwasserflurabstand des Gebietes wird mit  $\leq 10$  m angegeben.

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone II. Der nutzungsfähige Grundwasserleiter unterlagert den oben beschriebenen Geschiebemergel mit einer Mächtigkeit von 25-30 m. Die Sedimente des Grundwasserleiters bestehen überwiegend aus Mittel-Grobsand, mit z.T. auch noch gröberer Kornfraktion an der Basis.

**Bewertung:** Bei Beachtung der Bestimmungen zum Grundwasserschutz sind Art und Umfang der geplanten Wohnbebauung nicht geeignet, das Schutzgut Wasser erheblich zu beeinträchtigen. Ebenfalls ist von einer Beeinträchtigung des Grundwasserleiters ist nicht auszugehen. Anfallendes gering bis mäßig verschmutzte Niederschlagswasser kann vor Ort verwertet oder versickert werden, wenn der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Zusammenhang mit der Grundstücksgröße erbracht ist.

### Pflanzen und Tiere

#### **Bestand: Pflanzen**

Im Plangebiet befindet sich derzeit vorwiegend Grünland. An der Straße sind drei Linden zu finden. Angrenzend an das Plangebiet sind Pioniergehölze vorhanden.

Als heutige potentielle natürliche Vegetation wird angegeben: Buchenwälder mesophiler Standorte (M30): Waldmeister-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Perlgras-Buchenwald.

Die Biotoptypenkartierung erfolgte gemäß „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen“ in Mecklenburg-Vorpommern (Schriftenreihe des LUNG 2013/ Heft 2). Die Bewertung von Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft liegt gem. Hinweise zur Eingriffsregelung (LUNG 1999/ Heft 3) zugrunde. Der bestehende Weg an der östlichen Grenze ist als Wirtschaftsweg, die restliche Fläche einheitlich als Ruderale Staudenflur anzusprechen. Eine detaillierte Erfassung und Bewertung der einzelnen Biotope ist in folgender Tabelle dargestellt.

<b>Biotoptyp</b>	<b>Anleitung für die Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen Kartierung, Heft 2/2013</b>	<b>Schriftenreihe 1999/Heft 3</b>	<b>Regenerationsfähigkeit</b>	<b>Flächenanteil in m<sup>2</sup></b>
RHU	Ruderale Staudenflur	10.1.2	2	1.128

OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	14.7.3	-	137
Gesamt				1.265

Im Bankett der Landesstraße befinden sich angrenzend an das Plangebiet zwei geschützte Alleebäume (Tilia spec., StU 316 cm und 69 cm), deren Kronen teilweise in der Plangebiet hineinragen.

**Bewertung: Pflanzen** Die vorgefundenen Biotoptypen sind durch natürliche Vegetation bestimmt und weisen keine besonders wertvollen Strukturen auf. Der Standort wird derzeit nicht wirtschaftlich genutzt. Die vorhandenen Biotoptypen sind artenarm. Biotoptypen mit übergeordneter Bedeutung sind im Wirkungsbereich des Vorhabens nicht vorhanden.

Die angrenzend bestehenden Alleebäume sind zu erhalten. Um Beeinträchtigung der Bäume zu vermeiden, ist die bestehende Zufahrt ins Plangebiet zu nutzen. Maßnahmen im Traufbereich der Kronen sind nicht zulässig.

**Tiere / Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG:**

Vorkommen von Bodenbrütern und Reptilien sind aufgrund fehlender Habitate (keine ungestörten Sonnenplätze oder Rückzugs/ Reproduktionsräume) sowie angrenzende Störwirkungen durch den Menschen in Form von Straßenlärm nicht zu vermuten.

**Säugetiere:** In der Fischotter Verbreitung (Raster)- Abfrage erfolgte im großen Maßstab auf der Grundlage von Quadrantendarstellungen, 2005 wurde der Fischotter positiv nachgewiesen. Tottfunde befinden sich südwestlich und südöstlich von Sehlen in mehr als 3,5 km Entfernung zum Plangebiet.

Die besten Überlebenschancen hat der Fischotter in großräumigen, vernetzten und vielfältigen Gewässersystemen bzw. Feuchtgebieten mit ausreichendem Nahrungsangebot. Sein bevorzugter Lebensraum sind flache Flüsse mit zugewachsenen Ufern und Überschwemmungsebenen. Das nächstgelegene Feuchtbiotop nahe dem Plangebiet liegt im Süden ca. 3 km entfernt. Möglicherweise nutzt der Fischotter dieses Bachsystem des Sehrowbaches als Wanderkorridor zwischen dem Kubitzer Bodden und Greifswalder Bodden.

Das Plangebiet am Anfang des Siedlungsbereiches ohne Vernetzung zu einen Gewässersystem erscheint als Teillebensraum für den Fischotter höchst unattraktiv. Zumal die Tiere sehr scheu sind. Daher wird das Plangebiet als nicht geeignet eingeschätzt, dem Fischotter Lebens- oder Teillebensraum bieten zu können.

**Reptilien:** Das Plangebiet weist keine offenen Strukturen mit möglichen Sonnenplätzen (Betonplatten, Erdhügel, Steine) auf. Die Lebensraumqualität des Plangebietes für Reptilien wird als nicht hoch eingeschätzt. Potenzielle Reproduktions-, oder Überwinterungsräume für Reptilien sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

**Amphibien:** Das Plangebiet wird als Lebensraum für Amphibien als nicht geeignet eingeschätzt. Daher kann davon ausgegangen werden, dass ein Vorkommen streng geschützter Arten nicht gegeben ist.

**Vögel:** Bodenbrüter werden innerhalb des Plangebietes nicht vermutet. Die starken Störwirkungen im Siedlungsbereich würden die Brutvögel massiv in ihrem Lebensraum beeinträchtigen. Streunende Katzen oder freilaufende Hunde stellen vor allem in Siedlungsbereichen eine akute Gefahr für Nester und Jungvögel dar.

Der vorhandene Baumbestand im Plangebiet wurde auf das Vorhandensein von Vogelnestern hin untersucht. Dabei wurden aktuell keine Nester gefunden. Da nicht auszuschließen ist, dass der Gehölzbestand in Zukunft von Brutvögeln besiedelt wird, sind Baumfäll- und -pflgearbeiten gem. BNatSchG generell nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. zulässig.

Grundsätzlich ist vor Beginn jeglicher Bauarbeiten eine artenschutzrechtliche Kontrolle betroffener Gehölze und Gebäude durchzuführen. Im positiven Fall sind geeignete Schutzmaßnahmen mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Tiere / Bewertung: Repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des Bereichs derzeit nicht bekannt. Es werden von der Planung keine Flächen mit besonderen Habitatqualitäten oder besonders geschützten Biotopen beansprucht, welche das Vorhandensein dieser Arten bzw. relevanter Lebensräume vermuten ließen.

Ein Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG wurde aktuell nicht festgestellt. Die Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist in Vorbereitung von Bauarbeiten erneut zu prüfen, sofern die Realisierung des Vorhabens nicht innerhalb der kommenden 5 Jahre realisiert wird. Im positiven Fall wäre eine Ausnahmegenehmigung nach §45 Bundesnaturschutzgesetz erforderlich.

Biotoptypen mit übergeordneter Bedeutung bzw. übergeordnete Habitatstrukturen sind vom Vorhaben nicht betroffen. Art und Dimension der geplanten Nutzung stellen keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere dar.

#### Landschaftsbild

Bestand: Das Plangebiet liegt im direkten Anschluss an die Ortslage Sehlen und wird mit dieser eine Einheit bilden. Von den anliegenden Erschließungsstraßen aus ist das Plangebiet gut einsehbar. Die südlich und östlich angrenzende Ortslage sowie die nördlich im Außenbereich angrenzend vorhandene Bebauung, ein Futterhaus und eine Stallung auf dem Flurstück 21/4, prägen das Umfeld des Plangebietes. Die straßenbegleitende Gehölzstruktur (geschützte Allee) ist zu erhalten.

Bewertung: Durch die Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes wird das Landschaftsbild nicht erheblich verändert.

#### Eingriffsregelung, Vermeidung und Ausgleich

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Artikel 1 G. v. 29.07.2009 BGBl. I S. 2542; Geltung ab 01.03.2010) und Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern [NatSchAG M-V, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S.66)] zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen.

*Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft:* Mit der Planung wird ein durch angrenzende Bebauungen vorbeeinträchtigter, durch die angrenzende Straße erschlossener Standort für eine bauliche Nutzung gesichert. Die Bebauung von Standorten in der freien Landschaft wird so vermieden.

Der Freiraumbeeinträchtigungsgrad wird mit 1 festgesetzt, d.h. der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Flächen vom Schwerpunkt des Vorhabens beträgt  $\leq 50\text{m}$ . Dies entspricht einem Korrekturfaktor von 0,75. Bodenfunktionen besonderer Bedeutung werden vom Vorhaben nicht berührt.

*Unvermeidbare Beeinträchtigungen:* Sofern das Vorhaben im geplanten Umfang zur Realisierung kommt, sind Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft unvermeidbar. Angesichts der Umgebungsbebauung sowie unter Vorgabe des Baufensters ist die Errichtung eines ca. 190 qm großen Gebäudes einschließlich der üblichen teil- oder vollversiegelten Nebenflächen möglich. Insgesamt ergibt sich damit eine mögliche Versiegelung von rund 285 qm. Mit der Realisierung des Vorhabens ist der Verlust der vorhandenen Vegetation unumgänglich. Zudem geht auf 843 qm die derzeitige Vegetationsausstattung durch die Anlage von Hausgärten verloren.

**Biotopbeseitigung mit Totalverlust (Flächenversiegelung)**

Biototyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch In m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensationserfordernis +Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Ruderales Staudenflur	9.3.2	230	2	$[2 + 0,5] \times 0,75$	431
Ruderales Staudenflur	9.3.2	55	2	$[2 + 0,2] \times 0,75$	103
<b>gesamt:</b>		285			534

**Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust (Anlage Gartenfläche)**

Biototyp	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch In m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensationserfordernis +Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Ruderales Staudenflur	9.3.2	843	2	$2 \times 0,75$	1.264
<b>gesamt:</b>		843			1.264

**Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkungen):**

Aufgrund der räumlichen Begrenztheit des Vorhabens sowie der unveränderten Situation der Erschließungsflächen gegenüber den Biotopen sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzobjekt der Umgebung erkennbar. Mittelbare Eingriffswirkungen werden in der Bilanz nicht geltend gemacht. (Hinweise zur Eingriffsregelung im Land Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/Heft 3, Kap. 2.4.1).

**Kompensationsmindernde Maßnahmen**

Die Anlage der Gartenflächen wird als kompensationsmindernde Maßnahme berücksichtigt.

Biototyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
Anlage Garten	980	0	0,6	0,6	353
<b>Gesamtumfang der Kompensation (Flächenäquivalent für Kompensation):</b>					<b>353</b>

**Zusammenstellung / Ermittlung des Gesamteingriffs:**

Biotopbeseitigung mit Totalverlust	534 Kompensationsflächenpunkte
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	1.264 Kompensationsflächenpunkte
Mittelbare Eingriffswirkungen	0 Kompensationsflächenpunkte
<b>Zwischensumme</b>	<b>1.798 Kompensationsflächenpunkte</b>
Kompensationsmindernde Maßnahmen	353 Kompensationsflächenpunkte
<b>Gesamteingriff</b>	<b>1.445 Kompensationsflächenpunkte</b>

Das Vorhaben verursacht einen Biotopwertverlust im rechnerisch ermittelten Umfang von 1.445 Kompensationsflächenpunkten.

**Kompensationsmaßnahme**

Das verbleibende Defizit von 1.445 Kompensationsflächenpunkten wird über eine geeignete externe Kompensationsmaßnahme, hier: das Kompensationsflächenportal des Landes M-V geführte Ökokonto Prosnitz, erbracht. Das Ökokonto Prosnitz wird zu einem Preis von netto 1,95 € pro Kompensationsflächenpunkt gehandelt. Somit ergibt sich für die vorliegende

Planung eine finanzielle Beteiligung von:

1.445 x 1,95€ = 2.817,75 € netto bzw. 3.353,12 € brutto.

Mit dem Nachweis über den Erwerb von 1.445 Ökopunkten gilt der rechnerisch ermittelte Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft als ausgeglichen.

#### Mensch und seine Gesundheit

**Klimatische Belastungen:** Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme des Gebietes durch den Bau von Wohnhäusern wird an einem klimatisch völlig unbedenklichen Ort keine klimatischen Belastungen bzw. Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit verursachen.

**Wohnen / Wohnumfeld:** Im Umfeld des Vorhabens sind Wohnnutzungen vorhanden. Das Vorhaben wird nach Durchführung ebenfalls zu Wohnzwecken genutzt werden. Einen wichtigen Faktor stellen in der Bewertung und dem Empfinden des Vorhabens die Wohnbedürfnisse (auch durch Unterstützung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung) der Bevölkerung dar.

**Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen:** Durch das Vorhaben verursachende erheblich emittierende Nutzungen werden ausgeschlossen.

**Bewertung:** Vom Vorhaben gehen keine das Schutzgut Mensch (Wohnen, Wohnumfeld, Gesundheit) beeinträchtigenden Wirkungen aus.

#### Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zu deren Eintreffen in unverändertem Zustand zu erhalten.

#### Zusammenfassung

Das Vorhaben Ergänzungssatzung „Dorfstraße 93“ der Gemeinde Sehlen ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben nicht zu erkennen.

Die Gemeinde Sehlen ist bemüht, durch bauliche Abrundung gewachsene Strukturen zu entwickeln. Mit dem Bau eines Wohnhauses auf einer Freifläche am Rande des Siedlungsbereiches wird eine sparsame Nutzung von Grund und Boden sichergestellt.

Die Auswirkungen der mit dieser Planung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt von geringer Erheblichkeit und können durch Beteiligung an einer Sammelkompensationsmaßnahme ausgeglichen werden.

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden / Wasser / Klima	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar
Tiere und Pflanzen	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar
Landschaft / Landschaftsbild	keine erhebliche Beeinträchtigung absehbar
Mensch	positive Entwicklung
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

Sehlen  
November 2014



DR. BERNHARD TERMÜHLEN

Gut Möhlhorst  
24357 Fleckeby

Telefon: 04354 / 800300

Telefax: 04354 / 800340

e-Mail: [bernhard.termuehlen@termgroup.de](mailto:bernhard.termuehlen@termgroup.de)

Dr. Bernhard Termühlen, Gut Möhlhorst, 24357 Fleckeby

Landkreis Vorpommern-Rügen

Fachdienst Umwelt

z. Hd. Frau Krüger

Carl-Heydemann-Ring 67

18437 Stralsund

Fleckeby, den 28. Januar 2015

**Abbuchung vom Ökokonto Prosnitz, Gem. Prosnitz, Flur 3, Flurstücke 22 und 28**

Sehr geehrte Frau Krüger,

hiermit zeigen wir die Abbuchung folgender Kompensationsflächenäquivalente (KFÄ) vom Ökokonto Prosnitz an:

<b>Anzahl KFÄ</b>	<b>Vorhaben</b>	<b>Ausgleichspflichtiger</b>	<b>Genehmigungsbehörde</b>
1.445	Ergänzungssatzung Sehlen	Anne Schöning Am Mühlenheck 7 18528 Bergen  über  Raith Hertelt Fuß Frau Kirsten Fuß Frankendamm 5 18439 Stralsund Tel.: 03831 203496	Landkreis Rügen Untere Naturschutzbehörde Frau Ute Krüger Carl-Heydemann-Ring 67 18437 Stralsund Tel.: 03838 813 204

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Bernhard Termühlen