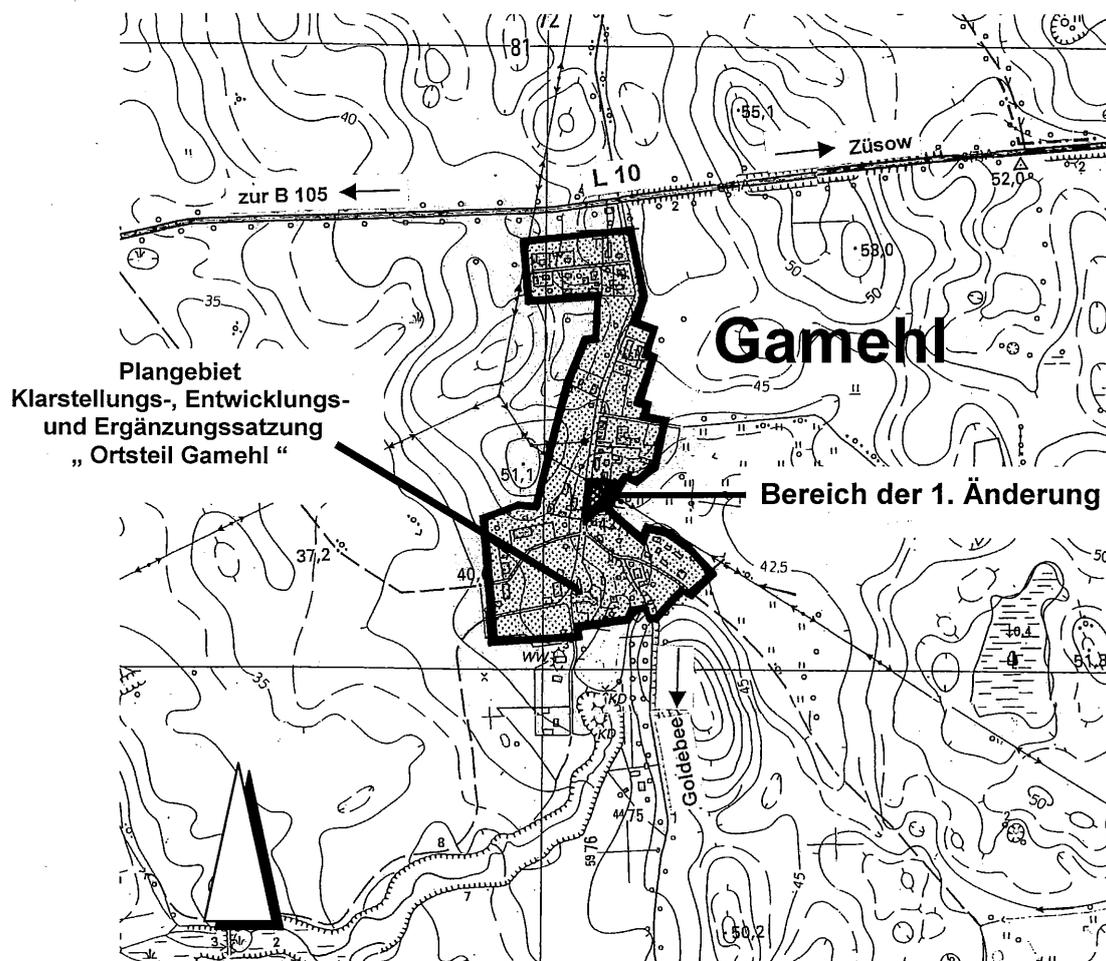


Begründung

zur 1. Änderung der Satzung über die
Klarstellungs-, Entwicklungs-
und Ergänzungssatzung

„ Ortsteil Gamehl “
der Gemeinde Benz



Übersichtsplan

1. Zielstellung und Grundsätze der Änderungsplanung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Benz hat in ihrer Sitzung am 16.06.2010 beschlossen, die rechtskräftige Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Gamehl der Gemeinde Benz zu ändern.

Mit der Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück, Flurstück-Nr. 201 in Gamehl geschaffen werden.

Im Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung ist die Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung der Errichtung eines Spielplatzes ausgewiesen.

Es wurde festgestellt, dass die Lage des Grundstückes an der Dorfstraße gegen den Bau eines Spielplatzes spricht, hierfür sollten andere Möglichkeiten gesucht werden.

Ein dringender Bedarf besteht jedoch nicht.

Für das Maß der baulichen Nutzung sowie die Gestaltung der baulichen Anlagen gelten weiterhin die erlassenen inhaltlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften der rechtskräftigen Satzung.

2. Geltungsbereich der Änderung

Gemeinde Benz

Gemarkung Gamehl-Preensberg, Flur 1

Teilfläche des Flurstückes Nr. 201

Der Änderungsbereich befindet sich östlich der Dorfstraße und umfasst eine Fläche von ca. 2120 m².

3. Landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen

3.1. Allgemeine Angaben

Innerhalb der Ortslage Gamehl plant die Gemeinde als Ergänzung des Bestandes die Errichtung eines Wohnhauses.

Plangebiet: Lage im Ortsbereich:

- . In Fortsetzung und Ergänzung von bereits bebauten Grundstücken.
- . Eine vorhandene Straße erschließt die Ortslage Gamehl.

Angrenzende Funktionsbereiche:

- . Die Dorfstraße ist beidseitig mit Einzelgrundstücken bebaut.
- . An den rückwärtigen Seiten der Grundstücke schließen sich vielfach landwirtschaftliche Nutzflächen sowie Gartenflächen an.
- . Im südlichen Teil der Ortslage befindet sich das zum Hotel ausgebaute Gutshaus mit angrenzender Parkanlage.

Zu betrachtender Ergänzungs-:
bereich

Teilfläche des Flurstückes 201.
Flächengröße: 2.120 m²

Frühere Nutzungsform:	Grünlandfläche
Geplante Bebauung:	Wohnbebauung
	In Vorbereitung für das geplante Bauvorhaben wird eine Ergänzungs- und Klarstellungssatzung aufgestellt, die mit ihren Festsetzungen die Art und Weise der geplanten Bebauung im Detail regelt.

Von der Aufstellung eines gesonderten Grünordnungsplanes wird abgesehen:

- . Es sind keine großräumigen Landschaftsveränderungen vorgesehen
- . Das Vorhaben dient nicht Zielen der überörtlichen bedeutsamen Erholungsvorsorge.
- . Das Vorhaben ist für die Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht bedeutsam.

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

Nachfolgend werden die mit dem Bauvorhaben verbundenen Eingriffe sowie die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen erläutert und dargestellt.

3.2 **Bestand und Bewertung**

3.2.1 **Plangebiet**

Das Planungsgebiet, im westlichen Teil der natürlichen Landschaftszone „Ostseeküstengebiet“ gelegen, befindet sich im Bereich der Landschaftseinheit „Wismar-Bucht mit Insel Poel“.

Das Plangebiet in dieser Landschaftseinheit stellt sich in der Bewertung der einzelnen Schutzgüter folgendermaßen dar:

Quelle: Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Herausgeber: Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern 2008

Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume

Wertigkeit Bedingt durch die Siedlungs- und Straßennähe allgemeine Bedeutung als Lebensraum für Kleinvögel und Kleinsäuger

- . Bereich mit geringer Bedeutung
- . Kein unzerschnittener Raum betroffen

Schutzwürdigkeit landschaftlicher Freiräume

- Kein Schwerpunktbereich zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen

Wertigkeit - Bewertung der Schutzwürdigkeit anhand repräsentativer Funktionsmerkmale

- Bewertung Funktionen
- Stufe 3, hohe Schutzwürdigkeit

Schutzwürdigkeit Boden

Wertigkeit . Sandiger Lehmboden der Grundmoränen mit Ackerwertzahlen bis zu 60

- . Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit

Luft/Klima Gärtnerische Anbauflächen haben als Frischluftproduzent mittlere Bedeutung

Wertigkeit . Niederschlagsbegünstigter Bereich

Grundwasser

Wertigkeit . Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit

Ortsbild . Das Landschaftsbild in der Ortslage ist geprägt durch die beidseitig der Straße angeordneten Einzelgrundstücke als typisches Straßendorf sowie das dominante Gutshaus am Rand der Ortslage.

Wertigkeit . Kein Bereich mit hoher Schutzwürdigkeit.

Nationale sowie internationale Schutzgebietsfunktionen liegen im Planungsraum nicht vor.

3.2.1 Biototypen

Das Plangebiet für die Ergänzungs- und Klarstellungssatzung wird bestimmt durch die vorhandenen Einzelgrundstücke, die zu beiden Seiten der Hauptstraße angeordnet sind.

Bestand in der zu definierenden EingriffsflächeGrünland, intensiv

Bestand. Intensiv bewirtschaftete Grünlandfläche nördlich des geschützten Biotops an

dem vorhandenen Graben mit Gehölzbewuchs.

Flächengröße: 2.120 m²

BEWERTUNG: Bedingt naturferner Biototyp mit allgemeiner Bedeutung für Natur und Landschaft.

Ältere Einzelbäume

Bestand: . Baumbestand innerhalb des Plangebietes:
2 Stück Weiden
9 Stück Eschen

BEWERTUNG: Bestand geschützt gem. § 18 LNatSchAG Mecklenburg-Vorpommern.

Bestand: . Die Dorfstraße wird durch eine Lindenreihe begleitet.

BEWERTUNG: Die einseitige Baumreihe ist gem. § 19 NatSchAG Mecklenburg-Vorpommern geschützt.

3.2.3 Eingriffsdarstellung

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 der ausgewiesenen Fläche ist im Einzelnen mit folgenden Beeinträchtigungen verbunden:

Direkte Eingriffswirkungen**Arten- und Lebensraumpotential**

- Beseitigung und Umbau von Vegetation
- Bodenauf- und abtrag
- Höhere Frequentierung des Naturraumes

Der Eingriff ist erheblich und nachhaltig.

Boden

- Verlust der Speicher- und Reglerfunktion sowie der biotischen Lebensraumfunktion von Böden durch Versiegelung und Teilversiegelung auf Böden mit allgemeiner Bedeutung.
Der Eingriff ist erheblich und nachhaltig.

Klima / Luft

- Versiegelung von Gartenflächen
Der Eingriff ist erheblich und nachhaltig.

Grundwasser

- Bodenverdichtung und –versiegelung
Der Eingriff ist erheblich und nachhaltig.

Landschaftsbild

- Beseitigung von Garten- und Grünlandflächen durch die Bebauung
- Veränderung des Ortsbildes durch Erweiterung der Siedlungsstrukturen.
Der Eingriff ist erheblich und nachhaltig.

Artenschutzrechtliche Vorschriften des §38 Bundesnaturschutzgesetz

- Für das Plangebiet liegen keine Daten zur Erfassungen des Tierartenbestandes vor.
- Baumbestand sowie leer stehende Gebäude werden nicht in Anspruch genommen.
- Auf Grund des Siedlungsstandortes mit seinen naturfernen Biotoptypen und in Betrachtung der geplanten Nutzungsformen ist davon auszugehen, dass mit dem Bauvorhaben kaum Störfaktoren auftreten, die den Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art erheblich gefährden können.

Die geplante Bebauung auf der ausgewiesenen Fläche ist im Einzelnen mit folgenden Beeinträchtigungen verbunden:

- . Als Eingriffsfläche für die geplante Wohnbebauung sind die zu versiegelnde Fläche sowie der Funktionsverlust der Grünlandfläche anzusehen.
- . Die vorhandene Vegetation wird im Eingriffsbereich beseitigt und verändert.
- . Die Oberflächen werden im Zusammenhang mit der Bebauung versiegelt.

Auf Grundlage der Bestandserfassung ist von folgenden Eingriffsgrößen auszugehen:

Flächenbilanz des Bestandes mit den geplanten Beeinträchtigungen

Fläche 2.120 m²

Planung

Zu bebauende Fläche bei einer GRZ von 0,25

Direkte Eingriffswirkungen**Biotoptyp:****Grünland, intensiv**

Versiegelung:

530 m²

Funktionsverlust:

1.590 m²

Gemäß dem Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern sind die Eingriffe zu minimieren und zu kompensieren.

3.3. **Maßnahmen der Grünordnung**

3.3.1 **Grünordnerische Zielstellung**

Ausgehend vom BNatSchG § 14 und dem NatSchAG von Mecklenburg-Vorpommern § 12 bedingt der geplante Eingriff in Natur und Landschaft die Festsetzung von Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen.

Gemäß der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung für das vorliegende Plangebiet ist von folgendem Kompensationsvolumen auszugehen:

EINGRIFF **Versiegelungen und Funktionsverlust der vorhandenen Biotopflächen**
 Kompensationsbedarf Flächenäquivalent 1.788,75 m²

AUSGLEICH

Zur Kompensation der Eingriffe ist folgende Maßnahme vorgesehen:

- Außerhalb des Plangebietes ist als landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahme eine 3-reihige Baum- und Strauchhecke zu pflanzen.

Flächengröße: 135 lfm x 5 m Breite = 675 m²

Lage der Fläche: Westliche Ortsrandlage
 Siehe Planzeichnung

Gehölzarten: Acer campestre (Feldahorn)
 Cornus mas (Kornelkirsche)
 Rosa canina (Hundsrose)
 Sambucus nigra (Holunder)
 Crataegus monogyna (Weißdorn)
 Prunus spinosa (Schlehe)

3.4. **Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung**

Mit dem geplanten Bauvorhaben sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen verbunden, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich oder nachteilig beeinträchtigen.

Gem. dem Landesnaturschutzausführungsgesetz von Mecklenburg-Vorpommern § 12 stellen diese Beeinträchtigungen erhebliche Eingriffe dar, die bei Nichtvermeidung zu minimieren sind und durch landschaftspflegerische Maßnahmen ausgeglichen werden müssen.

Entsprechend der Bestandsbewertung ist davon auszugehen, dass im Wesentlichen Funktionen von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild betroffen sind.

Qualifizierte landschaftliche Freiräume liegen nicht vor.
 Faunistische Sonderfunktionen sind nicht zu berücksichtigen.

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung bildet die Basis für den nachfolgenden Abwägungsvorgang, in dem über die Zulässigkeit eines Eingriffs entschieden wird. Die Eingriffe auf die Schutzgüter Luft, Grundwasser, Boden und Landschaftsbild werden nicht gesondert bewertet. Die mit den Eingriffen auf die abiotischen Faktoren wie Boden, Wasser und Luft verbundenen Beeinträchtigungen werden im Zusammenhang mit den Biotoptypen, als Indikator für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, betrachtet und bewertet.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt auf Grundlage der Biotoptypenerfassung und der damit verbundenen Bewertung gem. der Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“.

Bei der Bewertung des Biotoptyps sind die anthropogenen Beeinträchtigungen durch die derzeitigen Nutzungsformen und die Beeinträchtigungen durch angrenzende Wohngrundstücke zu berücksichtigen, so dass ein unterer Biotopwert eingesetzt wurde.

Gemäß der Vorgaben in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ zu den über das Plangebiet hinausgehenden Wirkungsformen, sind die Auswirkungen durch das geplante Bauvorhaben auf wertvolle und gem. § 20 LNatSchG M-V geschützten Biotope zu betrachten und in die Eingriffsbilanzierung einzubeziehen.

Auswirkungen auf das südlich des Plangebietes gelegene geschützte Biotop sind nicht anrechenbar, da der Lebensraum bereits durch die vorhandene Bebauung und die Straße wesentliche Störfaktoren aufweist.

Für die Kompensationsmaßnahme wurde die Wertigkeit gem. der Anlage 11 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ zugrunde gelegt.

Für die mit dem Bauvorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft wurde in einer Flächenbilanz, gem. den „Hinweisen für die Eingriffsermittlung“, aufgestellt vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, das erforderliche Flächenäquivalent ermittelt.

Bilanzierung

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust und mit Flächenversiegelungen

Rechenschema:

Beeinträchtigte Fläche x (Kompensationserfordernis+Zuschlag für Versiegelung) x Freiraum- Beeinträchtigungsgrad

Biotoptyp	Fläche m ²	Wert	Kompensationserfordernis	Versiegelungszuschlag	Freiraumbeeinträchtigung	Korrigierter Kompensationsfaktor	Flächenäquivalent m ²
Ermittlung des Kompensationserfordernis							
Intensivgrünland Funktionsverlust	1590	1	1	0	0,75	0,75	1192,50
Versiegelung	530	1	1	0,5	0,75	1,125	596,25
	2120						
Kompensationserfordernis							1788,75
Flächenäquivalent							

Der ermittelte Kompensationsbedarf für die Eingriffe durch die Versiegelungen und den Funktionsverlust von Biotopflächen beträgt: 1.788,75 m²

Maßnahme zur Minimierung der Eingriffe

Innerhalb des Siedlungsbereiches können die neu entstehenden Zier- und Nutzgärten als kompensationsmindernde Maßnahme angerechnet werden.

Biotoptyp	Fläche m ²	Wertstufe der Maßnahme	Kompensationswertzahl	Flächenäquivalent m ²
Kompensationsmindernde Maßnahmen				
Ziergarten	1.590	0,00	0,50	795,00
Flächenäquivalent				795,00

Zur Erfüllung des erforderlichen Flächenäquivalentes für die direkten Eingriffe ist folgende landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes vorgesehen:

- Pflanzung einer mehrreihigen Baum- und Strauchhecke aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen auf einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 109 (siehe Planunterlage).

Rechenschema:

Kompensationsfläche x (Kompensationswertzahl x Leistungsfaktor)

Kompensationsmaßnahme	Fläche m ²	Wertstufe Zielbiotop	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Korrigierte Kompensationswertzahl	Flächenäquivalent m ²
Geplante Maßnahmen zur Kompensation						
Flächen mit Bindungen zur Entwicklung von Natur und Landschaft						
Pflanzung einer 3-reihigen Baum- und Strauchhecke 135 lfm x 5 m breit	675	2	2	0,8	1,6	1.080,00
Flächenäquivalent						1.088,00
Kompensationsmaßnahmen						

GEGENÜBERSTELLUNG

Flächenäquivalent – Bedarf	1.788,75 m²	
Flächenbewertung – Minimierungsmaßnahme		795,00 m²
Flächenäquivalent – Kompensationsmaßnahme		1.080,00 m²
1.788,55 m²		1.875,00 m²

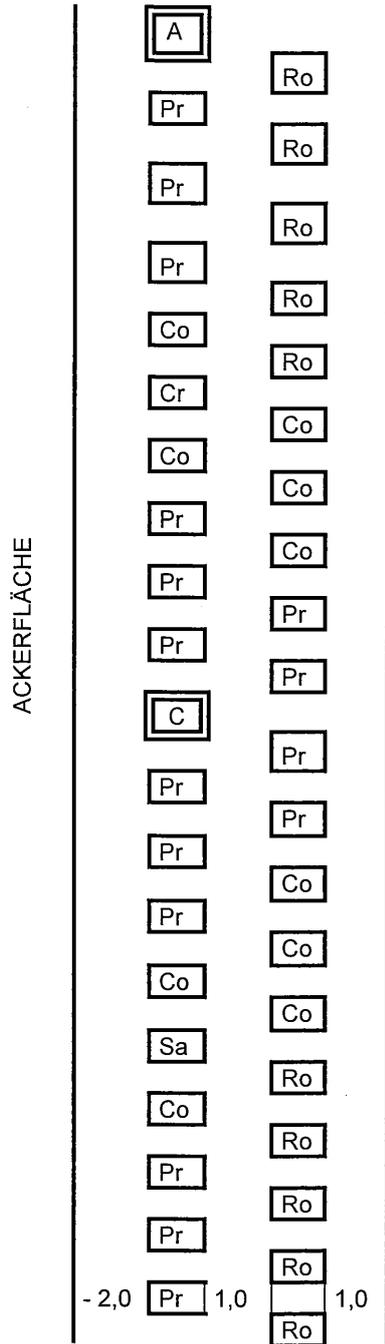
MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG
 VON NATUR UND LANDSCHAFT
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Als Kompensationsmaßnahme für die Eingriffe in Natur und Landschaft ist außerhalb des Plangebietes, gemäß der Darstellung in der Planzeichnung, eine dreireihige Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zum Schutz vor Wildverbiss ist die Pflanzung mit einem Wildschutzzaun abzugrenzen.

Pflanzstrecke:	Westliche Ortsrandlage, siehe auch Planzeichnung	
Breite:	5m	
Länge:	135 lfm	
Gehölzarten:	Acer campestre	(Feldahorn)
	Cornus mas	(Kornelkirsche)
	Crataegus monogyna	(Weißdorn)
	Cornus sanguinea	(Hartriegel)
	Rosa canina	(Hundsrose)
	Sambucus nigra	(Holunder)
	Prunus spinosa	(Schlehe)
Pflanzqualität:	Heister:	150-200 cm
	Sträucher:	60-100 cm
	Siehe auch beiliegendes Pflanzschema	

PLANZSCHEMA
2-reihige Baum- und Strauchhecke



		Stück/20 lfm
Heister 150-200 cm		
A	Acer campestre (Feldahorn)	1
C	Cornus mas (Kornelkirsche)	1
		<u>2 Stück</u>
STRÄUCHER 60-100 cm		
Co	Cornus sanguinea	10
Cr	Crataegus monogyna	1
Ro	Rosa canina	10
Pr	Prunus spinosa	16
Sa	Sambucus nigra	1
		<u>38 Stück</u>

- Pflanzabstände in den Reihen 1,00 m
- Reihenabstand 1,00 m
- Pflanzstreifenbreite 4,00 m
- Rasterlänge 20,00 m



gebilligt durch Beschluss der GV am: 29.09.2010
ausgefertigt am:

11. OKT. 2010