

**GEMEINDE MÜHLEN - EICHSEN
AMT GADEBUSCH**

Ergänzungssatzung für den Ortsteil Goddin Mitte

BEGRÜNDUNG

AUGUST 2006

Begründung für die Satzung der Gemeinde Mühlen - Eichsen über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Goddin Mitte gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB - Ergänzungssatzung

0. Allgemeines

Die Gemeinde Mühlen - Eichsen erstellt eine Satzung nach § 34 Abs. 4 und 5 BauGB, die für den o.g. Bereich die Grenzen des Innenbereiches gegenüber dem Außenbereich festsetzt und durch Ergänzung einzelne Außenbereichsgrundstücke dem Innenbereich zuordnet. Die Rechtsgrundlage hierfür bildet das BauGB in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414).

Da der Innenbereich nach Maßgabe des § 34 Abs. 1 BauGB grundsätzlich bebaubar ist, werden sich mit der Aufstellung der o.g. Satzung Bauanträge und Entscheidungen zu Bauvoranfragen eindeutiger und schneller regeln lassen.

1. Territoriale Einordnung

Die Gemeinde Mühlen - Eichsen liegt im Landkreis Nordwestmecklenburg, ca. 20 km westlich der Landeshauptstadt Schwerin und ca. 20 km südlich der Kreisstadt Grevesmühlen. Zur Gemeinde gehören sechs Ortsteile. Der Ortsteil Goddin liegt ca. 2 km westlich von Mühlen - Eichsen.

Verkehrsmäßig ist Goddin über die Bundesstraße 208, die von Ratzeburg über Gadebusch und Mühlen – Eichsen nach Wismar führt, an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die Gesamtfläche der Gemeinde beträgt ca. 2.370 ha, die Einwohnerzahl liegt bei ca. 1.000 Einwohnern, davon leben in Goddin ca. Einwohner.

2. Bestand

Aufgrund seiner Lage gehört das Gemeindegebiet von Mühlen - Eichsen zum Bereich der wechselzeitlichen Grundmoräne. Dominierend ist das Stepenitztal. Das Gelände ist kuppig ausgebildet und durch zahlreiche Sölle und Niederungen geprägt.

Die Ortslage von Goddin wird von der Baustruktur des ehemaligen Gutsdorfes bestimmt. Neben einzeln stehenden Gebäuden sind die ehemaligen Gutskatzen entlang der Durchfahrtsstraße mit ihrer straßenbegleitenden kompakten Bebauung wichtig für das Ortsbild. Die Bausubstanz gehörte ursprünglich zu den Gutsarbeiterkatzen, die als Doppelhäuser eingeschossige, ziegelsichtige Gebäude mit Steildach bzw. Krüppelwalmdach waren. Typisch ist die Traufstellung zur Straße.

Das Gutshaus mit Baumbestand befand sich am Rand der Ortslage auf der südöstlichen Seite. Die ringförmige Erschließung nördlich und südlich der Dorfstraße entstand nach der Aufsiedlung in den 1950er Jahren. Die Bebauung hier besteht überwiegend aus kleinen Einzelhäusern mit Satteldach, die in Trauf- oder Giebelstellung zum Straßenraum orientiert sind.

Landwirtschaftsbetriebe existieren in Goddin nicht mehr. Die Grundstücke im Ort werden überwiegend zum Wohnen genutzt. Neben den meistens rückwärtig befindlichen Hausgärten wird auch Kleintierhaltung betrieben.

Als Gemeinbedarfseinrichtung ist im Ort die Freiwillige Feuerwehr vorhanden.

3. Ver- und Entsorgung

Die Gemeinde gehört dem Zweckverband „Radegast“ an, der für die Medien Trinkwasser und Abwasser zuständig ist.

Wasserversorgung

Goddin wird über das Wasserwerk Gadebusch zentral mit Trinkwasser versorgt. Weitere Anschlüsse können abgesichert werden.

Abwasserbeseitigung

Die Ortslage wird derzeit an die zentrale Abwasserentsorgung über die Kläranlage Mühlen - Eichsen angeschlossen.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist möglichst auf den Grundstücken aufzufangen bzw. zu versickern, um es dem lokalen Wasserhaushalt zu erhalten. Das nicht auf den Grundstücken verbleibende Wasser ist in die angrenzenden Wiesen und Sölle abzuleiten. Östlich der Ergänzungsfläche 2 befindet sich ein Graben, der anfallendes Wasser aufnehmen kann.

Elektroenergieversorgung

Die vorhandene Trafostation im Ort versorgt die Anwohner über Freileitungen vom Umspannwerk Gadebusch mit Elektroenergie. Weitere Anschlüsse können abgesichert werden.

Fernmeldeversorgung

Innerhalb des öffentlichen Straßenraumes befinden sich Anlagen der Deutschen Telekom. Eine Versorgung mit weiteren Anschlüsse kann abgesichert werden.

Feuerlöschversorgung

Die Absicherung der Löschwasserversorgung erfolgt über den Teich südlich der Dorfstraße. Nach Rücksprache mit der freiwilligen Feuerwehr des Ortes führt er ständig Wasser und ist im Umkreis von bis zu 300 m von den Gebäuden des Geltungsbereichs der Satzung erreichbar.

Abfallentsorgung

Die Abfuhr des anfallenden Hausmülls / Sperrmülls der Grundstücke erfolgt im Rahmen der geltenden Abfallsatzung durch den Landkreis Nordwestmecklenburg. Voraussetzung ist die sichere und leichte Erreichbarkeit der Abfallbehälter.

Hinweis: Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich Leitungen von Versorgungsunternehmen, teilweise auch auf privaten Flächen.

4. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Die Ortslage Goddin definiert sich als Ansammlung von Gebäuden mit gewissem städtebaulichen Gewicht und organischer Siedlungsstruktur.

Das trifft insbesondere für den gekennzeichneten Bereich Mitte zu. Dieser weist eine im Zusammenhang geprägte Dorfstruktur auf, die über die Satzung städtebaulich vervollkommen werden soll. Die vorhandene Bebauung hat solchen Umfang erreicht, dass eine Fortentwicklung angemessen erscheint und damit die Aufstellung einer Satzung nach §

34 Abs. 4 Satz 1 und 3 BauGB rechtfertigt. Der Geltungsbereich stellt damit die vorhandene Bebauung klar (Satz 1) und ergänzt diese (Satz 3).

Die Abrundung erfolgt so, dass der durch überwiegende Wohnbebauung geprägte Innenbereich klargestellt wird und Außenbereichsflächen in diesem im Zusammenhang bebauten Ort mit einbezogen wird. Die einbezogene Fläche ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend vorgeprägt. Die Erschließung sowohl aus Verkehrssicht als auch für die Wasserver- und Abwasserentsorgung bzw. Energieversorgung ist dabei gesichert.

Die angemessene Entwicklung soll durch die Einbeziehung von Grünflächen – Rasen- und Wiesenflächen – erreicht werden. Die beabsichtigten künftigen Baugrundstücke entstehen am Rand der erschlossenen Siedlung. Zusätzliche Aufwendungen für die technischen Anschlüsse sind relativ gering. Es befindet sich kein erhaltenswerter Baumbestand auf den Grundstücken. Das Gelände grenzt unmittelbar an landwirtschaftliche Nutzflächen.

Im Geltungsbereich sind neben der öffentlichen Zuwegung Elektroenergie, Erdgas und Wasserversorgung vorhanden.

Die Außenbereichsflächen 1 und 2 am südwestlichen und am östlichen Ortsausgang sollen dem Innenbereich zugeordnet werden:

Ergänzungsfläche 1: Goddin Flur 1, Flurstück 4/2 anteilig

Ergänzungsfläche 2: Goddin Flur 1, Flurstück 16/2

Gemäß den Möglichkeiten nach § 34 Abs. 4 BauGB sind einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB für die einbezogenen Ergänzungsflächen getroffen worden, die den städtebaulichen Zusammenhang zur bestehenden Bebauung herstellen sollen. Hierzu gehören u.a. die in der Lageplan festgesetzten Baugrenzen.

Um eine ortstypische Bebauung in den ausgewiesenen Ergänzungsflächen zu erhalten, werden nur eingeschossige Gebäude zugelassen (textliche Festsetzung 2.1). Dabei sollen sich die Gebäude in ihrer Dachform an den vorhandenen eingeschossigen Gebäuden im Geltungsbereich orientieren (Festsetzung 3.1).

Die einbezogenen Grundstücke sind Immissionsbelastungen durch die angrenzende Bundesstraße ausgesetzt.

Für die B 208 wurden die Immissionswerte mittels überschlägiger Berechnungen nach DIN 18005, Schallschutz im Städtebau geprüft. Es ist der Beurteilungspegel für die südlich vorbeiführende Bundesstraße (minimale Entfernung ca. 10 m, ungehinderte Schallausbreitung, innerhalb der Ortslage) ermittelt worden. Diese Werte liegen über den Richtwerten.

Aufgrund der Funktion der Bundesstraße 208 (u.a. auch Autobahnzubringer zur BAB 20) wird die Straße auch weiterhin eine übergeordnete Bedeutung besitzen. Innerhalb des vorbelasteten Bereiches lassen sich deshalb auch auf lange Sicht die Orientierungswerte nicht einhalten.

Es erscheint für das Ortsbild jedoch städtebaulich nicht sinnvoll, Lärmschutzwände oder Wälle zur Straße hin anzuordnen. Besser ist es, die Nutzungen im Gebäude so zu ordnen, dass zur B 208 hin Nebengelass und Küche untergebracht werden und zur rückwärtigen Baugrenze die Schlafräume, Kinderzimmer und die Terrasse. Deshalb sind folgende passive Schallschutzmaßnahmen festgelegt worden, die auch als Festsetzungen unter § 5 Teil des Satzungstextes sind:

1. Für das Wohngebäude innerhalb des Baufeldes sind Schlaf- und Kinderschlafräume der von der Dorfstraße (B 208) abgewandten Seite (lärm- abgewandt) zuzuordnen.
2. Die im Baufeld zur Dorfstraße hin orientierten Außenbauteile und Fenster der Gebäude sind in den umgrenzten Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß VDI 4109 dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen und mit dem erforderlichen resultierenden Schalldämmmaß von 30 dB auszubilden. Dies gilt nicht für Nebenanlagen und Garagen.

5. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz neuer Fassung ist bei der Aufstellung von Satzungen nach § 34 (4), Satz 1 bei zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. § 1a BauGB ist anzuwenden. Für die Ergänzungsfläche ist der Eingriff zu regeln. Auf der Fläche wird durch die geplanten Festsetzungen eine Bebauung mit einem Wohngrundstück ermöglicht, wobei durch die Versiegelung von Flächen der Naturhaushalt beeinträchtigt wird.

Ergänzungsfläche 1

Das Flurstück 4/2 entlang der Dorfstraße ist eine intensiv genutzte Spiel- und Rasenfläche. Bäume sind nicht vorhanden. Von diesem Flurstück soll eine Fläche von 1.200 m² als Baugrundstück genutzt werden. Für diese Grundstücksnutzung wird eine max. Grundflächenzahl von 0,3 entsprechend BauNVO bei eingeschossiger Bauweise angenommen. Die restlichen Flächen werden als Hausgärten angesetzt.

Ergänzungsfläche 2

Das Flurstück 16/2 entlang der Dorfstraße ist intensiv genutztes Grünland auf Mineralstandorten. Das Grundstück wird zur Straße und zum östlich verlaufenen Graben durch eine Hecke begrenzt. Die Fläche von ca. 750 m² soll als Baugrundstück genutzt werden. Für diese Grundstücksnutzung wird eine max. Grundflächenzahl von 0,3 entsprechend BauNVO bei eingeschossiger Bauweise angenommen. Die restlichen Flächen werden als Hausgärten angesetzt.

Es wird angestrebt, den Ausgleich auf dem jeweiligen Grundstück bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft zu realisieren, um eine dorftypische Durchgrünung und eine Eingliederung der Bebauung in die Landschaft zu fördern.

Kompensationsberechnung nach dem Mecklenburger Modell

Von den Vorhaben sind ausschließlich Biotop von geringer und allgemeiner Bedeutung betroffen. Entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999, Stand der Überarbeitung 01.2002) bestimmt sich die Kompensation damit ausschließlich durch das Maß der Biotopbeeinträchtigung. Faunistische und abiotische Sonderfunktionen und qualifizierte landschaftliche Freiräume sind im vorliegenden Gebiet nicht zu berücksichtigen. Auswirkungsbereich ist der Geltungsbereich.

Anhand der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wurden für die kartierten Biotop im Bereich der Ergänzungsfläche Biotopwertestufungen (BWE) vorgenommen. Für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses (KE) wird in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ eine Bemessungsspanne vorgegeben. Aufgrund der Vorbelastung des Gebietes und der intensiven Nutzung wurden die Einstufungen im mittleren Bereich der Bemessungsspanne gewählt. Das ermittelte Kompensationserfordernis (KE) enthält zusätzlich jeweils in Abhängigkeit von der geplanten Art der baulichen Nutzung die angegebenen Zuschläge für Versiegelung (ZSV).

Durch den Korrekturfaktor (KF) soll das Maß der Vorbelastung eines Biotops ausgedrückt werden. Die Biotope sind durch benachbarte Siedlungs- und Straßenflächen stärker beeinflusst, so dass wertmindernde Vorbelastungen bestehen (Korrekturfaktor = 0,75).

Der Wirkungsfaktor (WF) beträgt bei Biotopbeseitigung 1, für die Hecke als Bestandserhalt wurde der Faktor mit 0,5 angesetzt.

Die Ermittlung des Kompensationserfordernisses erfolgt durch Berechnung. Das Kompensationserfordernis, ausgedrückt als Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ), wird durch Multiplikation ermittelt:

$$KFÄ = \text{Biotopfläche} * KE * KF * WF$$

Den für die Entwicklung der Zielbiotope erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurde die in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ aufgeführte Wertstufe (WS) zugeordnet. Die Wertstufen drücken einen zukünftigen—voraussichtlichen Biotopwert nach einer Entwicklungszeit von ca. 25—Jahren aus. Analog zur Ableitung des Kompensationserfordernisses werden aus den Wertstufen Kompensationswertzahlen (KWZ), die innerhalb einer Bemessungsspanne liegen, abgeleitet. Die gewählten Kompensationswertzahlen 3,0 für die Pflanzmaßnahmen liegen im mittleren Bereich der Spanne, da die geplanten Biotope trotz der erforderlichen Pflanzqualitäten erst nach einer längeren Entwicklungszeit ihr Wertpotenzial entwickeln können.

Die Leistungsfähigkeit der Kompensationsmaßnahmen wird in Abhängigkeit von einer zu erwartenden Beeinträchtigung der Biotopentwicklung im Siedlungsrandbereich mit 70 % zugrundegelegt (Leistungsfaktor der Kompensationsmaßnahmen (LF) 0,7).

Der Umfang der Kompensationsmaßnahmen, ausgedrückt als Flächenäquivalent (FÄ), wird durch Multiplikation ermittelt:

$$FÄ = \text{Fläche der Maßnahme} * KWZ * LF$$

Ergänzungsfläche 1

Eingriffsbilanzierung

Code ¹	Biotoptyp-Bestand	Fläche [m ²]		BWE ²	Baul. Nutzung	ZSV ³	KE ⁴	KF ⁵	WF ⁶	KFÄ ⁷
		G ⁸	Ü ⁹							
PER	Artenarmer Zierrasen	360	-	<1	Gebäude u. sonst. Versiegelungen	0,5	1	0,75<	1,0	270
PER	Artenarmer Zierrasen	840	-	<1	Gartenfläche	-	0,5	0,75	1,0	315
		1200			Summe:					585

¹ Kodierung n. „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ (LAUN 1998)

² BWE = Biotopwertestufung (Erläuterung im Text)

³ ZSV = Zuschlag bei Vollversiegelung 0,5, und bei Teilversiegelung 0,2 (n. LUNG 1999)

⁴ KE = Kompensationserfordernis (u.V.v. LUNG 1999)[±]

⁵ KF = Korrekturfaktor (u.V.v. LUNG 1999)

⁶ WF = Wirkungsfaktor (Erläuterung im Text)

⁷ KFÄ = Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf)

⁸ G = Grundfläche

⁹ Ü = überschirmte Fläche

Aus der Tabelle ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 585. Die Nutzung als Gartenfläche wird mit dem Faktor 0,3 mindernd auf die Kompensation angerechnet. Somit ergibt sich folgendes Kompensationsflächenäquivalent:

$$585 - 840 \times 0,3 = 333$$

Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen

Zum Ausgleich sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Anpflanzung von 6 Stück hochstämmigen Obstbäumen.

Für den geplanten Eingriff kommen Ersatzmaßnahmen unmittelbar im Bereich des Eingriffs in Betracht. Die Bewertung der Maßnahmen erfolgt wiederum durch Berechnung nach dem Mecklenburger Modell.

Fläche ¹	Biotop-Bestand	Zielbiotope ²	Fläche [m ²]	WS ³	KWZ ⁴	LF ⁵	FÄ ⁶
Anpflanzung von 6 Obstbaum-Hochstämmen, StU 10-12 cm, auf der Ergänzungsfläche	Rasen, Intensivgrünland	Obstbäume	6*25 = 150	2	3	0,7	315

¹ Flächenbezeichnung

² Zielbiotope der Kompensationsmaßnahmen

³ Wertstufe der Kompensationsmaßnahme

⁴ KWZ = Kompensationswertzahl

⁵ LF = Leistungsfaktor Kompensationsmaßnahme

⁶ FÄ = Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahme

Aus der Berechnung ergibt sich insgesamt ein Flächenäquivalent von 315.

Aus dem Vergleich von Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ = 333, Kompensationserfordernis) und Flächenäquivalent (FÄ = 315, Umfang der geplanten Kompensationsmaßnahmen) ergibt sich, dass der mit der Satzung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft annähernd kompensiert werden kann.

Beschreibung der Maßnahmen

Aufgrund des Landschaftsbildes ist für die Ergänzungsfläche eine Eingrünung mittels typischen Obstgehölzen vorgesehen, die bereits vorhandene gärtnerische Nutzung in der Ortslage ergänzen. Die neu zu pflanzenden Obstbäume werden dem Grundstück entsprechend den Festsetzungen im § 4 zugeordnet: Die Realisierung der Maßnahmen hat innerhalb der Ergänzungsfläche bzw. auf dem rückwärtigen Grundstück zu erfolgen.

Ergänzungsfläche 2

Eingriffsbilanzierung

Code ¹	Biotoptyp-Bestand	Fläche [m ²]		BWE ²	Baul. Nutzung	ZSV ³	KE ⁴	KF ⁵	WF ⁶	KFÄ ⁷
		G ⁸	Ü ⁹							
GIM	Intensivgrünland, Dauergrünland	207	-	1	Gebäude u. sonst. Versiegelungen	0,5	1,5	0,75	1,0	232,9
GIM	Intensivgrünland, Dauergrünland	398,5	-	1	Gartenfläche	-	1,0	0,75	1,0	298,9
PHX	Siedlungsgehölz	15		2	Zuwegung	0,2	2,2	0,75	1,0	24,75
PHX	Siedlungsgehölz	121,5		2	Siedlungsgehölz	-	2,0	0,75	0,5	91,12
		742			Summe:					647,67

¹ Kodierung n. „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ (LAUN 1998)

² BWE = Biotopwertestufung (Erläuterung im Text)

³ ZSV = Zuschlag bei Vollversiegelung 0,5 und bei Teilversiegelung 0,2 (n. LUNG 1999)

⁴ KE = Kompensationserfordernis (u.V.v. LUNG 1999)

⁵ KF = Korrekturfaktor (u.V.v. LUNG 1999)

⁶ WF = Wirkungsfaktor (Erläuterung im Text)

⁷ KFÄ = Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf)

⁸ G = Grundfläche

⁹ Ü = überschirmte Fläche

Aus der Tabelle ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 647,67. Die Nutzung als Gartenfläche wird mit dem Faktor 0,3 mindernd auf die Kompensation angerechnet. Somit ergibt sich folgendes Kompensationsflächenäquivalent:

$$647,67 - 520 \times 0,3 = 491,7$$

Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen

Zum Ausgleich sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Anpflanzung von 9 Stück hochstämmigen Obstbäumen.

Für den geplanten Eingriff kommen Ersatzmaßnahmen unmittelbar im Bereich des Eingriffs in Betracht. Die Bewertung der Maßnahmen erfolgt wiederum durch Berechnung nach dem Mecklenburger Modell.

Fläche ¹	Biotop-Bestand	Zielbiotope ²	Fläche [m ²]	WS ³	KWZ ⁴	LF ⁵	FÄ ⁶
Anpflanzung von 9 Obstbaum-Hochstämmen, StU 10-12 cm, auf der Ergänzungsfläche	Rasen, Intensivgrünland	Obstbäume	9*25 = 225	2	3	0,7	472,5

¹ Flächenbezeichnung

² Zielbiotope der Kompensationsmaßnahmen

³ Wertstufe der Kompensationsmaßnahme

⁴ KWZ = Kompensationswertzahl

⁵ LF = Leistungsfaktor Kompensationsmaßnahme

⁶ FÄ = Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahme

Aus der Berechnung ergibt sich insgesamt ein Flächenäquivalent von 472,5.

Aus dem Vergleich von Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ = 491,7, Kompensationserfordernis) und Flächenäquivalent (FÄ = 472,5, Umfang der geplanten Kompensationsmaßnahmen) ergibt sich, dass der mit der Satzung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft annähernd kompensiert werden kann.

Beschreibung der Maßnahmen

Aufgrund des Landschaftsbildes ist für die Ergänzungsflächen eine Eingrünung mittels typischen Obstgehölzen vorgesehen, die die bereits vorhandene gärtnerische Nutzung in der Ortslage ergänzen. Die neu zu pflanzenden Obstbäume werden den Grundstücken entsprechend den Festsetzungen im § 4 zugeordnet: Die Realisierung der Maßnahmen hat auf dem benachbarten Grundstück 16/1 zu erfolgen.

Artenliste für Obstgehölze

standortgerechte einheimische Obstbäume:

Apfelsorten: „Gravensteiner“, „Hasenkopf“, „Mecklenburger Orangenapfel“, „Rheinische Schafsnase“, „Roter Boskoop“

Weitere Obstgehölze: Birne, Süßkirsche, Pflaume

Anforderungen: Hochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen, StU mind. 10-12 cm

Die durchzuführenden Maßnahmen sind als „§ 4 Naturschutzrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB“ Bestandteil der Satzung. Sie sind als Auflage in die Baugenehmigung mit aufzunehmen.

Da nach dem BauGB zeitliche Umsetzungen im Rahmen der Satzung nicht regelbar sind, werden folgende Hinweise Bestandteil der Planunterlage:

1. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahmen auf den privaten Grundstücken zu realisieren.
2. Es wird eine dreijährige Pflegeabsicherung festgelegt, die den Erhalt bzw. den gleichwertigen Ersatz abgestorbener Gehölze gewährleistet.
3. Die vorhandenen Gehölze sind gemäß RAS-LG 4 während der Bauarbeiten zwingend zu schützen.

Zufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.

6. Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

- Begründung -

Für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung soll durch die baugestalterischen Ziele der Bezug zur angrenzenden Bebauung hergestellt werden. Hierzu ist „§ 3 Örtliche Bauvorschriften“ in die Satzung aufgenommen worden.

Dachformen und Dachneigungen

Die Dachlandschaft ist insbesondere durch die angrenzende Bebauung vorgeprägt. Die Gestalt des Daches bestimmt den Charakter eines jeden Gebäudes, verleiht ihm sein Gepräge durch seine Form und seine Neigung.

Um den angrenzenden typischen Dachformen und Dachneigungen zu entsprechen, wurden für die Hauptgebäude Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer Neigung von mindestens 28° und höchstens 49° zugelassen.

7. Nachrichtliche Übernahmen

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich zwei Festpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagentznetzes M-V. Die lagerichtige Übernahme aus den Unterlagen des Landesamtes für innere Verwaltung konnte aufgrund der Übermittlung im M. 1: 10.000 in die Flurkarte nicht erfolgen. Die Stellungnahme des Amtes mit Anlagen ist Bestandteil der Verfahrensakte.

Mühlen – Eichsen,.....

Der Bürgermeister