

**GEMEINDE MÜHLEN - EICHSEN
AMT GADEBUSCH**

**1. Änderung/Ergänzung der
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
für den Ortsteil Goddin-Süd**

BEGRÜNDUNG

DEZEMBER 2011

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

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	3
2. Bestand.....	3
3. Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	3
4. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	4
4.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	5
4.2 Kompensationsberechnung nach dem Mecklenburger Modell	8
5. Immissionsschutz	12
6. Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V....	13

1. Allgemeines

Die Gemeinde Mühlen-Eichsen beabsichtigt die 1. Änderung ihrer seit dem 06.01.2010 rechtskräftigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Goddin-Süd.

Ziel ist die zusätzliche Einbeziehung von östlichen Flurstücken am Jägerweg.

Hierzu wird die Satzung nach § 34 Abs. 4 und 5 BauGB, die für den o.g. Bereich die Grenzen des Innenbereiches gegenüber dem Außenbereich festsetzt, um einzelne Außenbereichsgrundstücke ergänzt und dem Innenbereich zuordnet. Die Rechtsgrundlage hierfür bildet das BauGB in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

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

2. Bestand

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung östlich des Jägerweges in Goddin befinden sich zwei zum Wohnen genutzte Gebäude sowie ein desolates Nebengebäude, Nebengelass und das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr, umgeben von Gartenflächen und Grünland.

Unmittelbar an der B 208 stand auf dem Flurstück 24/2 ein altes Stallgebäude, dessen Fundamente noch zu erkennen sind. Die Fläche ist brach gefallen und wird nur zeitweilig zum Abstellen von Autos genutzt.

Der westlich im Geltungsbereich befindliche asphaltierte Jägerweg dient zur Erschließung der Grundstücke.

3. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Für die Ortslage Goddin existieren bereits zwei rechtskräftige Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen. Mit der vorliegenden 1. Änderung der Satzung Goddin-Süd wird die im Zusammenhang bebaute Ortslage nun insgesamt eindeutig erfasst.

Der gekennzeichnete Geltungsbereich enthält Wohn- und Nebengebäude, die durch Bauflächen auf den Flurstücken 24/2 und 26 ergänzt werden sollen. Nach der Sanierung des Gebäudes auf dem Flurstück 25/2 ist die Nachfrage für die angrenzenden Grundstücke vorhanden. Teilweise standen hier bereits bauliche Anlagen.

Ebenso ermöglicht die Einbeziehung der Außenbereichsflächen in den Bebauungszusammenhang die Sanierung des Nebengebäudes auf dem Flurstück 27. Hierbei handelt es sich um den ursprünglichen Wirtschaftsteil des Wohnhauses auf dem Flurstück 28. Das auffällige Gebäude mit seiner imposanten gelbrotten Klinkerfassade soll als Unterstellhalle für Fahrzeuge genutzt werden.

Für das Ortsbild ist die Einbeziehung der östlichen Bebauung des Jägerweges sehr wichtig. Die Dorfstruktur wird damit über die Satzung städtebaulich vervollkommen. Die Abrundung erfolgt so, dass der durch überwiegende Wohnbebauung geprägte Innenbereich klargestellt wird und Außenbereichsflächen in diesem im Zusammenhang bebauten Ort mit einbezogen werden. Die einbezogenen Flächen sind 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 über die öffentliche Straße Jägerweg gesichert.

Die angemessene Entwicklung soll durch die Einbeziehung von Brachflächen und Grünland erreicht werden. Die beabsichtigten künftigen zwei Baugrundstücke entstehen am östlichen Rand der erschlossenen Siedlung. Zusätzliche Aufwendungen für die technischen Anschlüsse sind relativ gering. Der erhaltenswerte Baumbestand auf den ausgewiesenen

Baugrundstücken wird berücksichtigt. Das Gelände grenzt in östliche Richtung unmittelbar an landwirtschaftliche Nutzflächen.

Im Geltungsbereich sind neben der öffentlichen Zuwegung Anschlüsse für Elektroenergie und die zentrale Wasserversorgung vorhanden. Für die Abwasserbeseitigung sind für die Grundstücke Einzelkläranlagen vorzusehen.

Ergänzungsfläche 1: Goddin Flur 1, Flurstück 24/2

Bei dieser Fläche handelt es sich um eine Brachfläche mit Fundamentresten.

Ein Wohnhaus mit Nebenglass auf der Ergänzungsfläche innerhalb des festgesetzten Baufeldes fügt sich unter Berücksichtigung einer Grundflächenzahl von 0,3 als eingeschossiges Gebäude mit Satteldach und Firststellung zum Jägerweg ein. Zu beachten sind die Festsetzungen zum Immissionsschutz, die eine Anordnung der Ruheräume in südliche Richtung (von der B 208 abgewandt) vorschreibt. Da zum Grundstück auch die östlich angrenzenden Flächen gehören, die nicht mehr umfassend intensiv genutzt werden, sind hier die Ausgleichspflanzungen als Streuobstwiese vorgesehen.

Ergänzungsfläche 2: Goddin Flur 1, Flurstück 26 anteilig

Das Flurstück wird derzeit als intensive Grünfläche genutzt. Es grenzt nördlich an ein mit einem desolaten Nebengebäude bebauten Grundstück. Zum Jägerweg bilden vier Kastanien die Begrenzung. Aufgrund des Baumbestandes ist die Zufahrt zum Baufeld gesondert festgesetzt worden.

Ein Wohnhaus mit Nebenglass auf der Ergänzungsfläche innerhalb des festgesetzten Baufeldes fügt sich unter Berücksichtigung einer Grundflächenzahl von 0,3 als eingeschossiges Gebäude mit Satteldach und Firststellung zum Jägerweg ein.

Das Flurstück bietet zu den östlichen Ackerflächen hin Flächen, auf denen zum Ausgleich Obstbäume angepflanzt werden können.

Die über das Flurstück 26 derzeit noch verlaufende Trinkwasserleitung wird nach dem Schreiben des ZV Radegast umverlegt. Eine Berücksichtigung in den Planunterlagen ist damit nicht erforderlich. Die Versorgung mit Trinkwasser wird garantiert.

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

Die ortstypische Bebauung für die ausgewiesenen Ergänzungsflächen richtet sich nach § 34 Abs. 1 BauGB (textliche Festsetzung 2.1). Dabei sollen sich die Gebäude in ihrer Dachform an die vorhandenen eingeschossigen Gebäude im Geltungsbereich orientieren (Festsetzung 3.1).

4. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 18 BNatSchG 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 Ergänzungsflächen ist der Eingriff zu regeln. Auf den Flächen wird durch die geplanten Festsetzungen eine Bebauung ermöglicht, wobei durch die Versiegelung von Flächen der Naturhaushalt beeinträchtigt wird.

Unter diesen Voraussetzungen ist die Eingriffsregelung für die Ergänzungsflächen anzuwenden. Dabei wird angestrebt, den Ausgleich auf dem Grundstück bzw. im räumlichen Zusammenhang zu realisieren, um eine dorftypische Eingrünung und eine Eingliederung der Bebauung in die Landschaft zu fördern.

Bestand

Ergänzungsfläche 1

Die ca. 1.900 m² große Teilfläche aus dem Flurstück 24/2 ist nach dem vorgezogenen Abbruch des Stallgebäudes überwiegend ungenutzte, weitestgehend vegetationslose Fläche innerhalb des Dorfgebietes (Parkplatznutzung). Gehölzbestand ist auf der Fläche nicht vorhanden.

Südlich und westlich ist Wohnbebauung und nördlich die Bundesstraße vorzufinden. Im Osten grenzen Ackerflächen an das vollständig im Geltungsbereich befindliche Flurstück.

Ergänzungsfläche 2

Die ca. 2.000 m² große Teilfläche aus dem Flurstück 26 wird als Weide/Wiesenfläche genutzt. An Gehölzbestand sind auf der Fläche ein Holunder in der Flächenmitte und vier Kastanien im Bereich des Jägerweges vorhanden.

Nördlich und südlich ist das Flurstück von Wohnbebauung umgeben. Im Westen befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung Goddin-Süd der beim zuständigen Naturschutz als Biotop Nr. 16027 geführte Feuerlöschteich mit seinen angegliederten dörflichen Freiflächen (Feuerplatz, Sitzpavillon und Spielfläche). Im Osten grenzen die nicht einbezogene Teilfläche des Flurstücks und nachfolgend Acker an die Fläche an.

Beschreibung und Bewertung des Eingriffs, Maßnahmen zur Minderung

Auf den in das Satzungsgebiet einbezogenen Ergänzungsflächen ist der Bau von Einzelhäusern mit Nebengebäuden, Hof- und Gartenflächen zur Wohnnutzung möglich.

Durch eine solche bauliche Entwicklung werden die betroffenen Teilflächen der vorhandenen Biotope, Bodenfunktionen sowie das Landschaftsbild im Ortsrandbereich zusätzlich zur Vorbelastung der Fläche weitgehend zerstört und beeinträchtigt. Durch die Überbauung, Versiegelung und Verdichtung werden Funktionen des Bodens als Lebensraum, Regenerations-, Filter- und Puffermedium teilweise zerstört oder erheblich gemindert. Die Beeinträchtigungen der Biotope und Böden sind erheblich und nachhaltig. Das Landschaftsbild wird durch Umwandlung landwirtschaftlich genutzter oder nunmehriger dörflicher Freiflächen in Bauflächen verändert.

Die Einbindung der geplanten Bauflächen in das Orts- und Landschaftsbild wird insbesondere durch eine eingeschossige Bauweise sowie durch die rückwärtigen Obstwiesen erreicht.

Aufgrund der gebotenen Anpassung der Bebauung an die örtliche Randsituation und die geplante Eingrünung ist der Eingriff in das Landschaftsbild als nicht erheblich einzustufen.

Die Beeinträchtigungen sind auszugleichen.

Weiterhin sind die auf dem Flurstück 26 vorhandenen 4 Kastanien zu erhalten und zum Schutz der Kronenbereiche die Zufahrt in den Norden des Flurstücks zu legen.

Auf dem Flurstück 25/2 ist, für die aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht anzuordnende Rodung einer Kastanie, Ersatz zu schaffen. Hier ist zur Erhaltung der kurzen Kastanienreihe entlang des Jägerweges eine neue Kastanie zu pflanzen.

4.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Eine Prüfung, ob einem Planvorhaben naturschutzrechtliche Verbote, insbesondere solche nach § 44 BNatSchG entgegenstehen, ist auch im Falle einer Satzung nach § 34 BauGB notwendig. Bestandserfassungen sind aber nur erforderlich, wenn ein möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand auf andere Art und Weise nicht rechtssicher bestimmt werden kann.

Relevanzprüfung Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie

Eine Auflistung der 56 in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie ist nachfolgend dargestellt. Die überwiegende Mehrzahl der Arten ist für die vorliegende Satzung nicht relevant.

In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang II / IV der FFH- Richtlinien „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten“

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	A IV- FFH- RL	Lebensraum - Kurzfassung
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	II	IV	nasse, nährstoffreiche Wiesen
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Schelberrich, -	II	IV	Stillgewässer
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	II	IV	Laubwald
Gefäßpflanzen	<i>Juncus cyaneus</i>	Sand-Silberscharte	II	IV	Sandmagerrasen
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glenzkraut, Torf-	II	IV	Niedermoor
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	II	IV	Gewässer
Weichtiere	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	II	IV	Stümpfe/Pflanzenrel. Gewässer
Weichtiere	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel	II	IV	Fliessgewässer
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer		IV	Gewässer
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Astatische Keiljungfer		IV	Bäche
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer		IV	Altarme / Waldteiche
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer		IV	Teiche mit hohen Bewuchsansprüchen
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	II	IV	Hoch/Zwischenmoor
Libellen	<i>Sympecma paedisa</i>	Sibirische Winterlibelle	?	?	?
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock	II	IV	Alteichen über 80 Jahre
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	II	IV	stehende Gewässer mit dichten Flachwasserbereichen
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalblinder Breitflügel- Tauchkäfer	II	IV	Nährstoffarme Gewässer mit großen Flachwasserbereichen
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	II	IV	Wälder/Mulmbäume
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	II	IV	Moore, Feuchtwiesen
Falter	<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter	II	IV	Feuchtwiesen / Quellflüsse
Falter	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer			Trockene Gebiete/Wald
Fische	<i>Acipenser sturio</i>	Europäischer Stör	II	?	Gewässer
Lurche	<i>Bombina orientalis</i>	Rotbauchunke	II	IV	Gewässer/Wald
Lurche	<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte		IV	Sand/Steinbrüche
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch		IV	Heck-/Gebüsch/Waldlären-/Feuchtge.
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch		IV	Moore/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch		IV	Wald/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch		IV	Wald/Moore
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	II	IV	Gewässer
Kriechtiere	<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter		IV	Trockenstandorte / Felsen
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	II	IV	Gewässer/Gewässernähe
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse		IV	Hecken/Gebüsche/Wald
Meeressäuger	<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal	II	IV	Ostsee
Fledermäuse	<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	II	IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb.
Fledermäuse	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb.
Fledermäuse	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügel-Fledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb.
Fledermäuse	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Gewässer
Fledermäuse	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	II	IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	II	IV	Wald
Fledermäuse	<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb.
Fledermäuse	<i>Myotis nattereri</i>	Fransefledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald
Fledermäuse	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler		IV	Wald
Fledermäuse	<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler		IV	Gewässer/Wald/Siedlungsgeb.
Fledermäuse	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb.
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb.
Fledermäuse	<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb.
Fledermäuse	<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb.
Fledermäuse	<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarbige Fledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb.
Landsäuger	<i>Canis lupus</i>	Wolf	II	IV	
Landsäuger	<i>Castor fiber</i>	Biber	II	IV	Gewässer
Landsäuger	<i>Lutra lutra</i>	Fischotter	II	IV	Gewässer
Landsäuger	<i>Muscardinus arvalis</i>	Haselmaus		IV	Mischwälder mit Buche / Hasel

fett gedruckte Arten können aufgrund des Lebensraumes, oder des Aktionsradius als betroffen nicht ausgeschlossen werden
kursiv geschriebene Arten sind bereits aufgrund des Lebensraumes als betroffen auszuschließen

Für die nachfolgend aufgeführten verbleibenden Arten (fett gedruckt), die im Gebiet vorkommen könnten, wird primär geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 / 5 BNatSchG auszulösen. Zu beachten sind die randörtliche Lage und die geringere ökologische Qualität der Plangebietsflächen.

Fischotter

Der Fischotter als raumrelevante Art ist als Rasterdatensatz gelistet. Wanderbewegungen orientieren sich nicht an bebauten Bereichen mit deutlichem Störpotential, was aufgrund der Lage komplett gegeben ist. Deshalb ist bei Wanderbewegungen aufgrund der Ortslage, ein Ausweichen auf die Randlagen anzunehmen..

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Reptilien / Lurche

Das Untersuchungsgebiet besitzt aktuell nur eine untergeordnete Bedeutung als Habitat für Amphibien. Im Gebiet befinden sich keine Gewässer, die als Laichhabitat dienen könnten (Teich in ca. 50m isoliert durch bebaute Ortslage). Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit liegt nicht vor. Das Untersuchungsgebiet besitzt aktuell nur eine untergeordnete Bedeutung als Habitat für Reptilien. Das Vorkommen der Zauneidechse ist aufgrund der einzelnen Gehölze und der Böschung als geeignete Habitatstrukturen zwar nicht auszuschließen. Die Strukturen mit dem Anschluss zur offenen Landschaft bleiben aber erhalten. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit liegt daher nicht vor.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Fledermäuse

Der Planbereich ist maximal Nahrungshabitat der Fledermäuse, Strukturen für Sommer, - Winterquartiere oder Wochenstuben sind am Plangebiet mit den Kastanien in geringem Umfang vorhanden und bleiben erhalten. Zu beachten ist die vorhandene Bebauung mit Störpotential. Geschlossene Vegetationsbestände als Flugleitlinie sind teilweise in der Umgebung vorhanden. Eine wesentliche Verschlechterung der derzeitigen Situation ist nicht zu erwarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Avifauna

Es wird aufgrund der vorhandenen Datenlage eine Prüfung der Beeinträchtigung der Avifauna durchgeführt.

Es erfolgte die Abprüfung der relevanten Arten europäischen Vogelarten entsprechend:

Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie,

Arten des Artikel IV, Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie,

Gefährdete Arten (Rote Liste M-V bzw. der BRD (Kategorie 0-3),

Arten mit besonderen Habitatansprüchen (Horstbrüter, Gebäudebrüter, Höhlenbrüter, Kolonienbrüter, große Lebensraumausdehnung),

Streng geschützte Vogelarten nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung,

in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 gelistete Vogelarten,

Arten, für die das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern eine besondere Verantwortung trägt (mindestens 40% des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1000 Brutpaaren in M-V).

Für alle anderen europäischen Vogelarten erfolgte eine pauschale gruppenweise Prüfung für:

- Überflieger ohne Bindung an den Vorhabensraum,
- Nahrungsgäste, bei denen die Nahrungsgrundlage nicht wesentlich eingeschränkt wird,
- ungefährdete, nicht bedeutsame Brutvogelarten ohne spezielle Habitatsansprüche („Allerweltsarten“)

Aufgrund des vorhandenen Störpotentials durch die randörtliche Lage ist das Vorkommen störungsempfindlicher Arten auszuschließen. Unterlagen für das Vorkommen geschützter Arten liegen nicht vor.

Der Nistplatz des Weisstorches ist seit Jahren verlassen und aus der Liste der Horststandorte (www.umweltkarten.mv-regierung.de) gestrichen, dies sollte auch in der faunistischen Karte korrigiert werden.

Rastflächen sind entsprechend www.umweltkarten.mv-regierung.de in der näheren Umgebung benannt. Aufgrund der konkreten Lage im Ort und der geplanten Abschirmung sind die eingetragenen Rast- Schlaf- und Nahrungsplätze der Stufe 2 (unterste Stufe genutzter Flächen) südlich der B106 aber nicht betroffen.

Keine Brutplätze von Großvögel (raumbedeutsame Arten)

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Ausnahmeanträge entsprechend der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG (unter Berücksichtigung Europäische Vogelarten sowie der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu stellen. Aufgrund möglicher Höhlungen ist bei einer Rodung von Altbäumen der Artenschutz (Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Tierarten (z. B. Fledermäuse, Höhlenbrüter)) zu beachten.

Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes

Entfernung mind. 2500 m Entfernung zu internationalen Schutzgebieten, bzw. 1700 m zu einem LSG.

Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Es sind gesetzlich geschützte Biotope im 200m Wirkradius zu den Ergänzungsflächen verzeichnet:

NWM16034 / NWM16042 Naturnahe Feldgehölze – Entfernung mind. 100m, Schmalseite

NWM116027 Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg. - Entfernung ca.30m westlich in der Ortslage, Feuerlöschteich und dörfliche Freiflächen

Erhebliche Beeinträchtigungen, sind im Wirkradius auszuschließen; Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Auch Wirkeinflüsse, sind schon im 50 m Wirkradius überwiegend auszuschließen.

4.2 Kompensationsberechnung nach dem Mecklenburger Modell

Von den Vorhaben sind ausschließlich Biotope 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 Biotope im Bereich der Ergänzungsfläche Biotopwerteinstufungen (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 unteren bis 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 Hof / Gartennutzung wurde der Faktor mit 0,8 angesetzt.

Die Maßnahmenflächen sind nicht Bestandteil der Eingriffsfläche.

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 voraussichtlichen Biotopwert nach einer Entwicklungszeit von ca. 25 Jahren aus. Analog zur Ableitung des Kompensationserfordernis werden aus den Wertstufen Kompensationswertzahlen (KWZ), die innerhalb einer Bemessungsspanne liegen, abgeleitet. Die gewählten Kompensationswertzahlen 2,5 für die Streuobstwiese 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 Siedlungsbereich mit 60 % zugrunde gelegt (Leistungsfaktor der Kompensationsmaßnahmen - LF 0,6). Bei der Ergänzungsfläche 1 findet die Bundesstraßennahe Lage mit dem Leistungsfaktor der (LF) 0,5 Berücksichtigung. Der Umfang der Kompensationsmaßnahmen, ausgedrückt als Flächenäquivalent (FÄ), wird durch Multiplikation ermittelt:

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

Ergänzungsfläche 1

Eingriffsbilanzierung (ohne Maßnahmenfläche)

Code ¹	Biototyp-Bestand	Fläche [m²]		BWE ²	Baul. Nutzung	ZSV ³	KE ⁴	KF ⁵	WF ⁶	KFÄ ⁷
		G ⁸	U ⁹							
ODF	Dorfgebiet, hier abgebrochenes Stallgebäude (vorhandne Versiegelung)	571	-	0	Gebäude u. sonst. Versiegelungen 571 m² GRZ 0,3 von 1.904 m²	0,5	1,3	0,75	0,0	0
ODF	Dorfgebiet	1.333	-	0	Gartenfläche	-	0,8	0,75	0,8*	840
SKW	Kleingewässer (§20) II Nr. NVM 16027		1.943	2	Wirkraum 50m	0,0	2,0	1,0	0,0**	0
		1.904			Summe:					840

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

² BWE = Biotopwertelinstufung (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) enthält den ZSV

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

⁶ WF = Wirkungsfaktor (Erläuterung im Text)

⁷ KFÄ = Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf)

⁸ G = Grundfläche

⁹ Q = überschirmte Fläche

*Die Nutzung als Hof / Gartenfläche wird mit dem Faktor 0,2 mindern auf die Kompensation angerechnet. Somit ergibt sich ein Wirkfaktor von 0,8.

** innerörtliche Lage, Löschwasserteichfunktion und dazwischen liegende abschirmende Bebauung berücksichtigt

Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen

Zum Ausgleich sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- ☐ Anpflanzung von 5 Stück hochstämmigen Obstbäumen auf einer anzulegenden Wiesenfläche von 494 m² (ca. 100 m² Standraum pro Baum) mit extensiver Wiesenutzung
- ☐ Pflanzung eines einheimischen Laubbaumes.

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

Fläche ¹	Biotopt-Bestand	Zielbiotope ²	Fläche [m ²]	WS ³	KWZ ⁴	LF ⁵	FÄ ⁶
Maßnahme- fläche Fst.24/2	Dorfgebiet	Streuobstwiese Anpflanzung von 5 Obstbaum- Hochstämmen, StU 10-12 cm	494	2	2,5	0,5	617
Gartenfläche Fst.24/2	Dorfgebiet	1 Laubbaum	25	2	3,0	0,5	37
							654

¹ Flächenbezeichnung

³ Wertstufe der Kompensationsmaßnahme

⁵ LF = Leistungsfaktor Kompensationsmaßnahme

² Zielbiotope der Kompensationsmaßnahmen

⁴ KWZ = Kompensationswertzahl

⁶ FÄ = Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahme

Aus dem Vergleich von Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ = 640 Kompensationserfordernis) und Flächenäquivalent (FÄ = 654 Umfang der geplanten Kompensationsmaßnahmen) ergibt sich, dass der mit dem Eingriff verbundene Eingriff in Natur und Landschaft kompensiert werden kann.

Ergänzungsfläche 2**Eingriffsbilanzierung (ohne Maßnahmefläche)**

Code ¹	Biotoptyp-Bestand	Fläche [m ²]		BWE ²	Baul. Nutzung	ZSV ³	KE ⁴	KF ⁵	WF ⁶	KFA ⁷
		G ⁸	U ⁹							
ODF	Dorfgebiet	451	-	0	Gebäude u. sonst. Versiegelungen GRZ 0,3	0,5	1,5	0,75	1,0	507
ODF	Dorfgebiet	1.051	-	0	Gartenfläche	-	1,0	0,75	0,8*	631
SKW	Kleingewässer (§20) II Nr. NWM 16027		1.943	2	Wirkraum 50m	0,0	2,0	1,0	0,1**	389
		1.502			Summe:					1.527

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

² BWE = Biotopwertelinstufung (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) enthält den ZSV

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

⁶ WF = Wirkungsfaktor (Erläuterung im Text)

⁷ KFA = Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf)

⁸ G = Grundfläche

⁹ U = überschirmte Fläche

*Die Nutzung als Hof / Gartenfläche wird mit dem Faktor 0,2 mindern auf die Kompensation angerechnet. Somit ergibt sich ein Wirkfaktor von 0,8.

** innerörtliche Lage, Löschwasserteilfunktion berücksichtigt

Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen

Zum Ausgleich sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- ☐ Anpflanzung von 5 Stück hochstämmigen Obstbäumen auf einer anzulegenden Wiesenfläche von 508 m² (ca. 100 m² Standraum pro Baum) mit extensiver Wiesennutzung
- ☐ Anpflanzung von 6 Stück hochstämmigen Obstbäumen auf einer Wiesenfläche von 655 m² (ca. 100 m² Standraum pro Baum) mit extensiver Wiesennutzung

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

Fläche ¹	Biotoptyp-Bestand	Zielbiotope ²	Fläche [m ²]	WS ³	KWZ ⁴	LF ⁵	FÄ ⁶
Maßnahme- fläche Fst. 26	Dorfgebiet	Streuobstwiese Anpflanzung von 5 Obstbaum- Hochstämmen, StU 10-12 cm	508	2	2,0	0,6	610
Ausgleichsfläche anteilige Fläche Fst. 26	Wiese	Streuobstwiese Anpflanzung von 6 Obstbaum- Hochstämmen, StU 10-12 cm	655	2	2,0	0,7	917
Summe							1.527

¹ Flächenbezeichnung

³ Wertstufe der Kompensationsmaßnahme

⁵ LF = Leistungsfaktor Kompensationsmaßnahme

² Zielbiotope der Kompensationsmaßnahmen

⁴ KWZ = Kompensationswertzahl

⁶ FÄ = Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahme

Aus dem Vergleich von Kompensationsflächenäquivalent (KFA = 1.527 Kompensationserfordernis) und Flächenäquivalent (FA = 1.527 Umfang der geplanten Kompensationsmaßnahmen) ergibt sich, dass der mit dem Eingriff verbundene Eingriff in Natur und Landschaft kompensiert werden kann.

Klarstellungsfläche Flst. 25/2

Auf dem Flurstück befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Feuerwehrgebäude (Flurstück 25/1) eine alte Kastanie mit erheblichen Schäden. Eine Vernässung im Stammbereich deutet auf Morschungen oder Faulungen im Stamminneren hin. Gravierender aber ist der Ausbruch eines Stämmelings des Zwiesels. Somit ist in Hauptwindrichtung der bisherige Windschutz des verbleibenden Stämmelings nicht mehr vorhanden und eine erhöhte Bruchgefahr (auf das Feuerwehrgebäude) gegeben. Daher wird aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht die Rodung angeordnet und als Ersatz im straßennahen Bereich ist zur Erhaltung der kurzen Kastanienreihe 1 Kastanie (Weiße oder Rot- blühende) als Ersatz anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Artenliste für Obstgehölze

standortgerechte einheimische Obstbäume: Verbißschutz ist vorzusehen

Apfelsorten: „Gravensteiner“, „Hasenkopf“, „Mecklenburger Orangenapfel“, „Rheinische Schafsnase“, „Roter Boskoop“, Gelber Edelapfel, Prinz Albrecht von Preußen,

Weitere Obstgehölze: Birne, Süßkirsche, Pflaume

Ergänzungen um alte Obstsorten aus MV oder bewährte lokale Sorten sind möglich.

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 zwei Jahre nach Beginn 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.
4. Zufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.

5. Immissionsschutz

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 (grenzt nördlich an die künftige Bebauung) Nebengelass und Küche untergebracht werden und zur rückwärtigen Baugrenze die Schlafräume, Kinderzimmer und Terrassen.

Es sind folgende passive Schallschutzmaßnahmen festgelegt worden, die auch als Festsetzungen unter § 5 Teil des Satzungstextes enthalten 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.

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

- Begründung -

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung soll durch die baugestalterischen Ziele der Bezug zur angrenzenden Bebauung hergestellt werden. Hierzu ist der „§ 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.

Mühlen – Eichsen, 09.01.2012



Der Bürgermeister

