



GEMEINDE DUMMERSTORF

Satzung über die Klarstellung und Ergänzung
des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Beselin
sowie Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

Begründung

Satzungsbeschluss

13.12.2011

GEMEINDE DUMMERSTORF

**Satzung über die Klarstellung und Ergänzung
des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Beselin
sowie Satzung über die örtlichen Bauvorschriften**

Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Planungsziele	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	2
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	3
1.4 Eigentumsverhältnisse	4
1.5 Bisheriger Verfahrensverlauf	4
2. Planungskonzept	4
2.1 Derzeitiger Bestand	4
2.2 Städtebauliche Konzeption	5
2.3 Verkehrserschließung und Stellplätze	7
2.4 Flächenbilanz	8
3. Ver- und Entsorgung	8
3.1 Trink- und Löschwasserversorgung	8
3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	9
3.3 Energieversorgung	9
3.4 Abfallentsorgung/Altlasten	9
3.5 Telekommunikation	10
4. Immissionsschutz	10
5. Sonstiges	10
6. Eingriffe in Natur und Landschaft und Ausgleichsmaßnahmen	11
6.1 Vorbemerkungen	11
6.2 Bestandsdarstellung	12
6.3 Methodik	12
6.4 Eingriffsdarstellung	13
6.5 Minimierungsmaßnahme und Kompensationserfordernis	15
6.6 Zusätzliches Kompensationserfordernis	16
6.7 Ausgleichsmaßnahmen und Bilanzierung	17
6.8 Artenschutz	19
7. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften	20

Anlage: Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches

1. Einleitung

1.1 Planungsziele

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dummerstorf hat am 07.09.2010 die Aufstellung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Beselin gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 u. 3 BauGB beschlossen.

Durch die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Beselin soll Baurecht für eine ergänzende Bebauung, die die Ortslage abrundet, geschaffen werden. Außerdem soll der bebaubare Innenbereich nach § 34 BauGB auf der Grundlage der aktualisierten Flurkarte und realisierter Bauvorhaben konkret definiert und neu festgesetzt werden. Damit soll ein einheitliches Planungsrecht und eine dauerhafte Planungssicherheit für Beselin hergestellt werden.

Parallel zur Aufstellung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung sind dazu der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 von 1995 (einschließlich der 1. – 3. Änderung) und die alte Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Beselin von 1994 aufzuheben.

Nach Aufhebung der alten Satzungen und Rechtskraft der neuen Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Beselin gilt für die gesamte Ortslage der § 34 BauGB zur Beurteilung von Bauvorhaben.

Beselin besitzt nach der Zahl der vorhandenen Gebäude sowie unter Berücksichtigung der Siedlungsstruktur in Mecklenburg Vorpommern ein ausreichendes städtebauliches Gewicht und weist eine organisch gewachsene Siedlungsstruktur auf. Mit der Aufstellung der Satzung soll das Planungsrecht vereinheitlicht und die Ortslage städtebaulich geordnet und abgerundet werden.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Ortslage Beselin liegt im Landkreis Bad Doberan, südöstlich der Hansestadt Rostock.

Der ca. 14,5 ha große Geltungsbereich der Satzung umfasst die gesamte Ortslage Beselin einschließlich der für eine Bebauung vorgesehenen Ergänzungsflächen.

Er wird im Norden, Süden, Osten und Westen von Grünflächen und vor allem von Flächen für die Landwirtschaft begrenzt.



Luftbild der Ortslage Beselin, Quelle: Gaia M-V

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Im seit 1999 wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Kessin, wird nahezu das gesamte Plangebiet entsprechend der überwiegend bereits vorhandenen Nutzungen als allgemeines Wohngebiet gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO ausgewiesen. Die Ergänzungsfläche und der südwestliche Teil des Plangebietes befinden sich im Bereich von für die Landwirtschaft ausgewiesenen Flächen.

Im Rahmen der geplanten Aufstellung des Flächennutzungsplanes für die Großgemeinde Dummerstorf wird eine Anpassung der Ausweisungen entsprechend der vorliegenden Satzung erfolgen.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.1.1991), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.2006 (GVObI. M-V S. 102), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Als Plangrundlagen wurden die digitale Flurkarte vom Kataster- und Vermessungsamt Landkreis Bad Doberan mit Stand vom Oktober 2010, die topographische Karte im Maßstab 1:10000 vom Landesamt für innere Verwaltung M-V, vom Bauamt Dummerstorf zur Verfügung gestellte Lagepläne sowie eigene Erhebungen verwendet.

Die Ortslage Beselin befindet sich im Südosten des Oberzentrums Hansestadt Rostock und liegt gemäß des Regionalen Raumordnungsprogramms (RRÖP) Mittleres Mecklenburg/Rostock im entsprechenden Stadt-Umland-Raum. Des Weiteren befindet sich die Ortslage im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und Tourismus. Im ländlichen Bereich soll die Siedlungsentwicklung schwerpunktmäßig auf die Innenentwicklung gelenkt werden, um der Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken. Diesen raumordnerischen Ansprüchen kommt die Gemeinde insofern nach, als dass sie mit der hier vorgelegten Satzung innerörtliche Flächen bzw. Flächen in unmittelbarer Anlehnung an bebaute Bereiche für die Siedlungsentwicklung im Rahmen des Eigenbedarfs überplant. Im Zuge der Satzung entstehen im Ortsteil Beselin neue Bauflächen, durch die eine Abrundung der Ortslage, unter Beachtung der Belange des Orts- und Landschaftsbildes, gesichert wird.

Unter Beachtung dieser raumordnerischen Parameter geht die Gemeinde Dummerstorf davon aus, dass die geringfügige Erweiterung des Wohnstandortes Beselin mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

1.4 Eigentumsverhältnisse

Innerhalb des Satzungsbereiches befinden sich die öffentlichen Wege, Grün- und Verkehrsflächen sowie einzelne Flurstücke im Gemeindeeigentum. Alle weiteren Flächen befinden sich in Privatbesitz.

1.5 Bisheriger Verfahrensverlauf

Die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wurde am 07.09.2010 beschlossen. Der nach einer intensiven Bestandsaufnahme und unter Berücksichtigung der geltenden Satzungen in Beselin erarbeitete Entwurf wurde am 02.03.2011 von der Gemeindevertretung gebilligt, vom 28.03.2011 bis zum 29.04.2011 öffentlich ausgelegt und an die Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden versendet.

Im Rahmen der Auslegung wurden von Anwohnern Einwände bzgl. einer zusätzlichen Bebauung im Bereich der Ergänzungsflächen eins und zwei abgegeben. Die Einwände wurden insoweit berücksichtigt, dass die geplante Anzahl von Gebäuden auf der Ergänzungsfläche 1 verringert und das Baufeld entsprechend verkleinert wurde. Im Bereich der Ergänzungsfläche 2 wurde das Baufeld in Richtung Norden verschoben, sodass der Abstand zur Nachbarbebauung größer ausfällt.

Da mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nur eine sehr beschränkte ergänzende Bebauung ermöglicht wird, die die Ortslage abrundet und die Aufstellung der Satzung ein einheitliches Planungsrecht und eine dauerhafte Planungssicherheit herstellt, hält die Gemeinde an ihren grundsätzlichen Planungszielen fest.

Aus der TöB-Beteiligung resultieren Änderungen der Planung dahingehend, dass die Bilanzierung überarbeitet und zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt wurden (Kapitel 6). Hierzu erfolgte eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises. Eine notwendige FFH-Vorprüfung wurde zusätzlich erarbeitet.

Auf Grund der Änderungen wurde eine erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung mit dem entsprechend geänderten Entwurf und der FFH-Vorprüfung notwendig.

Aus der erneuten Beteiligung, die vom 26.09.2011 bis zum 14.10.2011 durchgeführt wurde, ergeben sich keine Änderungen für die Planung.

2. Planungskonzept

2.1 Derzeitiger Bestand

Beselin liegt im nördlichen Teil des Gemeindegebietes von Dummerstorf in reizvoller Hügel- und Waldlandschaft (Rostocker Schweiz). Die Ortslage Beselin wurde 1339 erstmals urkundlich erwähnt. Die Ursprünge des Ortes gehen auf eine alte Wenden-siedlung zurück, die an dieser Stelle auf einer Sandinsel an der Kösterbeck angelegt wurde. Die wenigen Hofanlagen am Dorfteich wurden im 19. Jh. um die Gutsanlage mit den zugehörigen landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden erweitert. Das zentral im alten Ortskern gelegene, unter Denkmalschutz stehende Gutshaus ist heute nur noch teilweise von alten Wirtschaftsgebäuden umgeben. Einige Gebäude wurden vor allem auf Grund von Baufälligkeit abgerissen. Die an ihrer Stelle entstandenen Wohnungsneubauten orientieren sich hinsichtlich Form- und Farbbild (teilw. Zwerchgie-

bel, gelber Klinker) leider nicht am historischen Umfeld. Das Gutshaus selbst wurde in den 90er Jahren nach historischem Vorbild saniert, befindet sich heute in Privatbesitz und ist bewohnt.

Ab Anfang der 90er Jahre erfolgte eine dichte Bebauung des alten Ortskernes mit Ein- und Mehrfamilienhäusern. Auch wurde am Ortseingang ein, heute komplett ausgelastetes, neues Wohngebiet erschlossen, so dass sich die Siedlungsfläche Beselins insgesamt erheblich ausgedehnt hat.



Gutshaus von Beselin



Mehrfamilienhaus aus den 90er Jahren

Neben der ursprünglichen Bebauung ist das Plangebiet vor allem durch eine dichte Ein- und Mehrfamilienhausbebauung mit hauptsächlich Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern, die größtenteils traufständig entlang der Straße entstanden sind, gekennzeichnet. Die Fassaden sind überwiegend verputzt oder verklinkert, teilweise findet sich im Giebel sichtbares Fachwerk. Nur vereinzelt sind noch ursprüngliche Backstein- und Holzfassaden vorzufinden. Die von der Straße abgewandten, hinteren Grundstücksflächen werden zumeist als Hausgärten genutzt, in denen oft Nebengebäude in Form von Schuppen bzw. Gartenhäusern vorzufinden sind.

Südlich des Gutshofes befindet sich eine ehemalige Parkanlage mit zwei Söllen, die durch die inzwischen erfolgte Bebauung und die Grundstücksausweisung derzeit nur ungenügend als öffentliche Grünfläche genutzt werden kann.

Gegenüber dem einstigen Gutshof befindet sich der Dorfteich, der in seiner räumlichen Ausdehnung eng von den vorhandenen baulichen Anlagen begrenzt wird. Bei dem Teich handelt es sich um ein schützenswertes Gewässerbiotop.

Im Wohngebiet am Ortseingang von Beselin wurde in zentraler Lage eine großzügige Grünfläche mit Regenrückhaltebecken, öffentlicher Parkanlage und einem Kinderspielplatz angelegt.

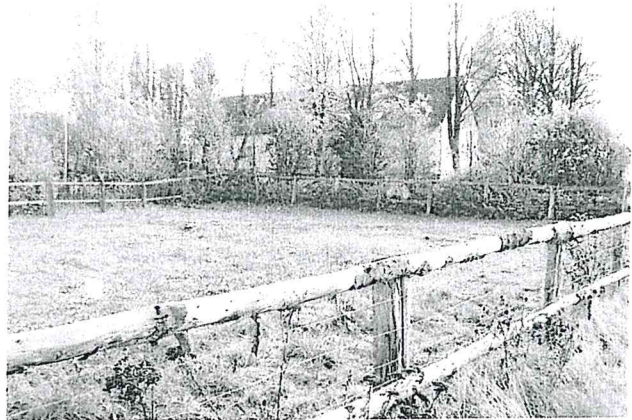
Geologisch ist das Gebiet durch Geschiebemergel der Jungmoränenlandschaft gekennzeichnet, die mit ihren weitgehend fruchtbaren Böden die Basis für eine intensive landwirtschaftliche Nutzung darstellen. Oberflächlich stehen über weite Gebiete Geschiebemergel bzw. Geschiebelehmsschichten an, die lokal von Decksanden überlagert sein können.

2.2 Städtebauliche Konzeption

Die Satzung über die Klarstellung- und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Beselin umfasst die gesamte Ortslage Beselin einschließlich der für eine Bebauung vorgesehenen Ergänzungsflächen. Insgesamt werden zwei Ergänzungs-

flächen in den Geltungsbereich mit einbezogen, die die Ortslage zum einen im nördlichen und zum anderen im südwestlichen Bereich sinnvoll nach außen abrunden.

Die Ergänzungsfläche 1 befindet sich am Ortseingang von Beselin, nördlich der Straße Lütt-Eik-Soll und umfasst das Flurstück 26/3 der Flur 1, Gemarkung Beselin. Die derzeit als Weideland bzw. Pferdekoppel genutzte Fläche wird im Norden und Osten durch Ausgleichsflächen des Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 begrenzt. Im Westen grenzt ein landwirtschaftlich genutzter Weg und im Süden eine Heckenpflanzung an, die die Ergänzungsfläche vom Fußweg und der Straße Lütt-Eik-Soll abgrenzt.



Ergänzungsfläche 1 am Ortseingang von Beselin

Auch nach Westen hin ist die Ergänzungsfläche durch eine breite Feldhecke in ca. 35 m Entfernung zur Landesstraße hin abgesichert.

Der Eigentümer möchte in Zusammenhang mit seinem landwirtschaftlichen Betrieb in Beselin durch den Bau von zwei Ferienhäusern die Möglichkeit schaffen, Ferien auf dem Land, ggf. mit dem eigenen Pferd, zu verbringen.

Auf der Ergänzungsfläche 1 können maximal zwei Einzelhäuser oder zwei Doppelhäuser errichtet werden. Wobei je Einzelhaus max. zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte max. eine Wohnung zulässig sind.

Die Ergänzungsfläche 2 befindet sich im Norden der Ortslage und umfasst einen Teil des Flurstücks 23/1 der Flur 1, Gemarkung Beselin. Die östliche Hälfte der Fläche wird derzeit als Garten, die westliche Hälfte als Weideland genutzt.

Im Norden und Westen wird die Ergänzungsfläche durch weiteres Weideland, im Osten durch einen unbefestigten Weg sowie im Süden durch die Wendeanlage der Straße "Jungfernwisch" begrenzt.



Blick auf die Ergänzungsfläche 2 vom Jungfernwisch

Auf der Ergänzungsfläche 2 wird die Möglichkeit geschaffen ein eingeschossiges Einzelhaus zu errichten. Hierbei wird festgesetzt, dass in diesem max. 2 Wohnungen zulässig sind.

Durch die Satzung wird, neben der Ergänzung durch die beschriebenen Flächen, außerdem klargestellt, welche Teile von Beselin zum Innenbereich nach § 34 BauGB zählen. Der Innenbereich wird durch den Geltungsbereich des Plangebietes nach außen abgegrenzt. Bei der Grenze des Innenbereiches wurde sich am vorhandenen Bestand und nicht immer an Grundstücksgrenzen orientiert. Rückwärtige Bereiche von sehr tiefen Grundstücken, die vor allem als Gartenland genutzt werden, verbleiben im Außenbereich. Der z.T. in den letzten Jahren entstandenen, unstrukturierten

Bebauung in den Randbereichen soll durch die klare Abgrenzung von Innen- und Außenbereich Einhaltung geboten werden.

Die Fläche des öffentlichen Spielplatzes am Jungfernwisch wird entsprechend festgesetzt. Die den Teich, die Sölle in der Dorfmitte und das Regenrückhaltebecken am Jungfernwisch umgebenden, stark bewachsenen Grünflächen werden als öffentliche Parkanlagen festgesetzt, um die hier vorhandene naturnahe Entwicklung auch für die Zukunft zu sichern. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 festgesetzten Ausgleichsflächen werden ebenfalls entsprechend festgesetzt. Die Pflanzmaßnahmen wurden hier umgesetzt und werden durch die Signatur der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gesichert.

Um eine angepasste Neubebauung zu gewährleisten und das Ortsbild zu bewahren, wird eine Satzung über die örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V aufgestellt (Kapitel 8). Im Übrigen muss sich die Bebauung nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügen.

Als Ausgleichsmaßnahme wird die Anpflanzung von naturnahen Hecken festgesetzt. Vorhandene Bäume und Hecken sind zu erhalten.

2.3 Verkehrserschließung und Stellplätze

Der Ortseingang befindet sich nur rund 150 m östlich der Landesstraße L 191 und ca. 600 m südöstlich der Anschlussstelle Kessin der Autobahn A 19. Somit besitzt Beselin insgesamt eine gute Anbindung an das überregionale Straßenverkehrsnetz.

Innerörtlich wird die Ortslage durch die Straßen "Lütt-Eik-Soll", von der die Straßen "Jungfernwisch", "Parkweg" und "Trügenwisch" abzweigen, erschlossen. Vom Trügenwisch und Jungfernwisch führen weitere unbefestigte Wege in nördliche Richtung, um die hier vorhandene Bebauung zu erschließen. Insgesamt betrachtet wirkt die Erschließung vor allem im nördlichen Plangebiet unübersichtlich.



Blick in die Straße "Lütt-Eik-Soll" vom Ortseingang

Stellplätze sind entsprechend dem Bedarf auf den privaten Grundstücksflächen unter zu bringen. Sie sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen.

Die Erschließung der Ergänzungsfläche 1 erfolgt von der Straße "Lütt-Eik-Soll" und dem sich daran anschließenden Weg aus. Die Ergänzungsfläche 2 wird über die südlich der Fläche endende Straße "Jungfernwisch" erschlossen.

2.4 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung beträgt rund 14,5 ha. Diese Flächen verteilen sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße ca. in m ²
Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils einschließlich Erschließungsflächen	116 748
Ergänzungsflächen, davon	4087
<i>Ergänzungsfläche 1</i>	2831
<i>Ergänzungsfläche 2</i>	1256
Grünflächen, davon	21 570
<i>Ausgleichsflächen, öffentlich</i>	9141
<i>Ausgleichsflächen, privat</i>	328
<i>Spielplatz, öffentlich</i>	1288
<i>Parkanlagen, öffentlich</i>	7017
<i>Regenrückhaltebecken, öffentlich</i>	330
<i>Hausgärten, privat</i>	3466
Wasserflächen	1392
Regenrückhaltebecken	1223
Σ	145 020

3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb des Plangebietes sind vorhanden. Für die leitungsgebundenen Anlagen existieren in ausreichendem Maße Anbindungspunkte an vorhandene Leitungssysteme der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger. Die Versorgungsträger werden als Träger öffentlicher Belange in das Planungsverfahren eingebunden. Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur dargestellt.

Die vorhandenen Leitungen und deren Schutzabstände sind bei allen Bau- und Pflanzmaßnahmen zu beachten.

3.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet ist vollständig an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen. Wasserver- und Abwasserentsorgung erfolgen über das Leitungsnetz des Warnow Wasser- und Abwasserverbandes (WWAV). Betreiber der Anlagen ist die EURAWASSER Nord GmbH. Neuanschlüsse zur Wasserversorgung sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien (z.B. Brauchwasseranlagen) bevorzugt werden.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III (OW III – Schutzgebiet für Oberflächengewässer) der Oberflächenwasserfassung Warnow. Die Schutzzonen wurden durch den Beschluss-Nr. 54-15/80 vom 20. März 1980 durch den Bezirkstag Rostock festgesetzt. Gemäß § 136 Abs. 1 des Wasser-

gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern behalten die auf der Grundlage des Wasserrechts der DDR beschlossenen Trinkwasserschutzgebiete ihre Gültigkeit. Die Tatbestände für die Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind in der „Schutzzoneordnung für das Trinkwasserschutzgebiet Warnow“ als Bestandteil des o.g. Beschlusses geregelt.

Für das Plangebiet liegt eine Löschwasserkonzeption vor. Die Löschwasserversorgung ist über den Teich am Jungfernwisch und den Dorfteich sichergestellt.

3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

In der Ortslage Beselin existiert eine zentrale Schmutzwasserentsorgung. Das anfallende Schmutzwasser wird über Hausanschlussleitungen zusammengeführt und anschließend in die Kläranlage Rostock entsorgt. Neuanschlüsse zur Schmutzwasserentsorgung sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Das im Plangebiet anfallende, unbelastete Regenwasser soll innerhalb der Grundstücke zur Versickerung gebracht bzw. für Bewässerungszwecke genutzt werden. Im Wohngebiet am Jungfernwisch sowie im Norden der Ortslage befinden sich Regenrückhaltebecken, wobei das Regenrückhaltebecken am Jungfernwisch ausschließlich für die Straßenentwässerung vorgesehen ist.

3.3 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die E.ON-e.dis AG sichergestellt. Der Anschluss an die zentrale Erdgasversorgung ist über vorhandene Leitungen der e.on Hanse Gas AG möglich. Der Anschluss ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit den Versorgungsträgern abzustimmen. Der Verlauf der vorhandenen Leitungen ist zu beachten.

3.4 Abfallentsorgung / Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Bad Doberan. Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist gewährleistet und erfährt durch die Planung keine Änderung. Die grundstücksbezogene Abfallentsorgung erfolgt aktuell ohne Probleme und ist auch für die Ergänzungsflächen, zum einen über die Straße "Lütt-Eik-Soll" und zum anderen über die Straße "Jungfernwisch" gesichert. Die Mülltonnen werden am Tag der Abfuhr an die Straße gestellt.

Stellplätze für Abfallbehälter sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und eine Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt. Aufgrund der Nutzungscharakteristik des Plangebietes bestehen seitens der Gemeinde auch keine entsprechenden Verdachtsmomente.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß

§ 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Die Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Bad Doberan wird hingewiesen.

3.5 Telekommunikation

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Deutsche Telekom AG und die Kabel Deutschland GmbH sichergestellt. Ein ausreichendes Leitungsnetz ist in Beselin vorhanden. Für einen notwendigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche mit den Versorgungsträgern zu führen.

4. Immissionsschutz

Da es sich bei dem Plangebiet um einen bereits weitestgehend bebauten Bereich handelt, ist bei der Immissionsbetrachtung durch den Verkehr sowie anderer Immissionen von der vorhandenen Situation auszugehen. Durch die Planung werden keine nennenswerten zusätzlichen Verkehre verursacht.

Eine mögliche vorhandene Immissionsquelle ist die Landesstraße L 191 (ehemalige B 103), die sich in rund 180 m Entfernung zur Ergänzungsfläche 1, in rund 500 m Entfernung zur Ergänzungsfläche 2 und in rund 600 m Entfernung zur Ortsmitte befindet. Im Rahmen der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 (Satzungsbeschluss 1995) wurde eine Lärmberechnung durchgeführt und es wurden für den westlichen Bereich des VE-Plangebietes, der sich am Ortseingang und somit am nächsten zur Landesstraße befindet, entsprechende Festsetzungen zum passiven Lärmschutz getroffen. Die der Berechnung zu Grunde gelegte tägliche Fahrzeugmenge auf der damaligen B 103 konnte mit Inbetriebnahme der Autobahn A 20 deutlich reduziert werden. Die Bundesstraße B 103 wurde daher jüngst zur Landesstraße L 191 abgestuft. Dementsprechend hat auch die Lärmbelastung die auf den westlichen Ortsrand von Beselin wirkt, abgenommen.

Im Rahmen der Baugenehmigung ist gegebenenfalls dennoch zu prüfen, ob passive Schallschutzmaßnahmen bzgl. der Neubebauung auf der Ergänzungsfläche erforderlich sind. Im innerörtlichen Bereich der Ortslage sind auf Grund der Entfernung keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Von landwirtschaftlichen Nutzungen gehen keine dauerhaften Beeinträchtigungen aus. Landwirtschaftliche Einsatztage und ggf. -nächte, z.B. zur Erntezeit auf den angrenzenden Ackerflächen, sowie gelegentliche Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind im ländlichen Raum von den Anwohnern zu tolerieren.

5. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung Bodendenkmale bekannt, die nachrichtlich übernommen wurden. Eine Veränderung oder Beseitigung kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt wird. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz). Das Landesamt für

Kultur- und Denkmalpflege ist rechtzeitig über die Maßnahmen zu informieren. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden. Wenn während der Erdarbeiten Funde und auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist sofort die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern und Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige (§ 11 Denkmalschutzgesetz).

Im Geltungsbereich der Satzung ist ein Baudenkmal bekannt, dass in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet ist. Alle Veränderungen an einem Denkmal und in seiner Umgebung bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V der Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Es wird auf § 20 Landeswaldgesetz M-V verwiesen, wonach ein Waldabstand baulicher Anlagen von 30 m einzuhalten ist. Hierbei sind bauliche Anlagen gemeint, die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen. Werden diesbezügliche forsthoheitliche Belange festgestellt oder vermutet, ist die Forstbehörde rechtzeitig zu informieren.

6. Eingriffe in Natur und Landschaft und Ausgleichsmaßnahmen

6.1 Vorbemerkungen

Durch die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Beselin werden im Geltungsbereich naturschutzrechtlich zu wertende Eingriffe vorbereitet. Eingriffe in Natur und Landschaft in Sinne der Naturschutzgesetzgebung sind Veränderungen der Gestaltung oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Der Naturhaushalt umfasst das ganzheitliche Wirkungsgefüge aller natürlichen Faktoren.

Nach § 15 Abs. 1 und 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Dabei sind bereits auf Ebene der Planung die Umweltbelange frühzeitig mit einzubinden und Vorhaben im Sinne einer umweltschonenden Flä-

chenentwicklung zu steuern. Für die hier vorgelegte Satzung wird der erforderliche Ausgleich innerhalb bzw. im Umfeld des Eingriffsgebietes vollzogen. Die rechtliche Absicherung für die Bereitstellung der Ausgleichsflächen und für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen wird durch vertragliche Vereinbarungen mit dem Eigentümer gewährleistet.

Aufgrund der Bestimmungen des § 34 Abs. 5 BauGB und des § 14 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz M-V (LNatG M-V) in Verbindung mit § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, die nach § 34 BauGB zulässig sind, nicht als Eingriffe anzusehen und ziehen daher keine Verpflichtung zu Ausgleichsmaßnahmen nach sich. Daher sind für die Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für die Betrachtung der Ausgleichsmaßnahmen ausschließlich die nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 einbezogenen Ergänzungsflächen heranzuziehen.

Die Einbeziehung der Ergänzungsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil erfolgt an einer Stelle, an der eine Bebauung der Abrundung der Ortslage dient. Diese unbebauten Flächen sind derzeit aufgrund ihrer Lage als Außenbereichsflächen zu bewerten.

6.2 Bestandsdarstellung

Die Ergänzungsfläche 1 auf dem Flurstück 26/3 der Flur 1, Gemarkung Beselin im Westen der Ortslage wird im Norden und Osten durch bepflanzte Ausgleichsflächen des Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 begrenzt. Im Westen grenzt ein Weg und im Süden eine Heckenpflanzung an, die die Ergänzungsfläche vom Fußweg und der Straße Lütt-Eik-Soll abgrenzt.

Die Fläche, die etwa 2831 m² umfasst, wird derzeit als Weideland bzw. Pferdekoppel genutzt und ist als Intensivgrünland auf Mineralstandorten (9.3.2) anzusprechen. (Hinweise zur Eingriffsregelung, M-V, 1999)

Die Ergänzungsfläche 2 umfasst einen Teil des Flurstücks 23/1 der Flur 1, Gemarkung Beselin im Norden der Ortslage. Im Norden und Westen wird die Ergänzungsfläche durch Weideland, im Osten durch einen unbefestigten Weg sowie im Süden durch die Wendeanlage der Straße "Jungfernwisch" begrenzt.

Die Fläche, die etwa 1256 m² umfasst, wird im östlichen Bereich derzeit als Gartenland, im westlichen Bereich als Weideland genutzt. Die Ergänzungsfläche ist dementsprechend zur Hälfte als Nutzgarten (13.8.3) und zur Hälfte als Intensivgrünland auf Mineralstandorten (9.3.2) anzusprechen. (Hinweise zur Eingriffsregelung M-V, 1999)

6.3 Methodik

Das zentrale Thema der Grünordnung ist die Abarbeitung der oben erläuterten naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Zur umfassenden Beurteilung des Eingriffes und der zu erwartenden Eingriffsfolgen sind Naturhaushalt, Arten- und Lebensgemeinschaften sowie das Landschafts- und Ortsbild des Planungsraumes zu erfassen und zu bewerten. Der derzeitige Zustand wird als "Voreingriffszustand" mittels einer numerischen Einteilung bewertet.

Auch der Zustand, der sich nach vollständiger Realisierung der durch die Ergänzungssatzung ermöglichten Bebauung ergibt, wird nach gleichem Schema bewertet. So wird innerhalb der Bauflächen auf den hinzugezogenen Außenbereichsflächen die Wertigkeit des Planungsraumes abnehmen, innerhalb der Grün- und Maßnahmenflächen sowie auf den künftigen Hausgartenflächen sind dagegen Aufwertungen zu verzeichnen.

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache (gem. Biotoptypenkatalog/ Biotopkartieranleitung M-V), da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind. Nach den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" werden insbesondere die

- Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biotoptyps und
- die regionale Einstufung in die "Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD" als wertbestimmende Kriterien herangezogen. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung.

In der Tabelle 1 sind die eingriffsrelevanten Biotop- und Nutzungstypen zusammengefasst. Dabei sind - wie Eingangs erläutert - nur die Flächen zu berücksichtigen, die gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wurden.

Tab. 1: Vorkommende und eingriffsrelevante Biotop- und Nutzungstypen

Nr. Biotoptyp	Biotoptyp M- V	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensations- erfordernis
9.3.2	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	3459	1	1
13.8.3	Nutzgarten	628	-	0,8

6.4 Eingriffsdarstellung

Versiegelung für Bebauung

Innerhalb der eingriffsrelevanten Außenbereichsflächen von 4087 m² ist die Errichtung von insgesamt max. 3 Wohngebäuden möglich. Dabei wird eine maximale Vollversiegelung von ca. 850 m² für Gebäude und Garagen bzw. Carports angenommen. Diese Zahl ergibt sich aus der Annahme, dass innerhalb der Ergänzungsfläche 1 für Gebäude mit Garagen jeweils max. 300 m² und in der Ergänzungsfläche 2 für Gebäude mit Garagen max. 250 m² vollversiegelt werden.

Maximal 100 m² auf der Ergänzungsfläche 1 und max. 50 m² auf der Ergänzungsfläche 2, bei drei Wohngebäuden bzw. Grundstücken max. 250 m², sollen jeweils zusätzlich als teilversiegelte Flächen (für Hofzufahrten, Wege) berechnet werden. Die verbleibenden Flächen sollen für die Neuanlage von Vegetationsflächen bzw. von Hausgärten genutzt werden.

Die unterschiedlichen Flächenannahmen ergeben sich daraus, dass auf der Ergänzungsfläche 1 der Bau von zwei Doppelhäusern mit dazugehörigen Carports vorgesehen ist und entsprechende Wege und Zufahrten angelegt werden müssen. Inner-

halb der Ergänzungsfläche 2 ist hingegen nur der Bau eines Einzelhauses zulässig. Entsprechend kleiner wird das Gebäude und Nebengelass ausfallen.

Umwandlung vorhandener Biotope in Ziergärten

Die Fläche der einbezogenen Außenbereichsflächen beträgt rund 4087 m² (Ergänzungsfl. 1 = 2831 m²; Ergänzungsfl. 2 = 1256 m²). Die maximale Voll- und Teilversegelung (inklusive Nebenanlagen) beträgt 1100 m². Somit kann davon ausgegangen werden, dass die restlichen Flächen von etwa 2987 m² (Ergänzungsfl. 1 = 2031 m²; Ergänzungsfl. 2 = 956 m²) in Ziergärten (Biotoptyp 13.8.4) umgewandelt werden. Ziergärten werden mit einem Biotopwert von 0-0,9 bewertet. Der eingriffsrelevante Biotoptyp "Intensivgrünland auf Mineralstandorten" (9.3.2) besitzt mit einer Wertstufe von 1 einen höheren Biotopwert, womit bei der Umwandlung ein entsprechendes Kompensationserfordernis entsteht. Der "Nutzgarten" (13.8.3) der einen Teil der Ergänzungsfläche 2 umfasst ist zwar laut den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" (Heft 3, 1999) mit einer Wertstufe von 0 zu bewerten, besitzt jedoch nach dem Grad seiner ökologischen Funktion einen Kompensationswert von 0,8. Auch hier ergibt sich ein Kompensationserfordernis. Die Anlage von Ziergärten kann jedoch in beiden Fällen als Minimierungs- bzw. kompensationsmindernde Maßnahme angerechnet werden.

Landschaftsbild

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erfolgt durch die Einbeziehung der bebaubaren Ergänzungsflächen nicht. Diese runden die Ortslage lediglich ab. Auch wurde an der westlichen Grenze des Flurstückes 28/2 der Flur 1, Gemarkung Beselin sowie entlang der Ortszufahrtsstraße ein Saum aus Bäumen und Sträuchern gepflanzt, wodurch die neue, maximal eingeschossige Bebauung auf der Ergänzungsfläche 1 wenig auffallen wird. Die Ergänzungsfläche selbst ist nach Norden, Westen und Osten ebenfalls von Bepflanzungen eingesäumt. Die mögliche Bebauung auf der Ergänzungsfläche 2 fügt sich ebenfalls so in den Bebauungszusammenhang ein, dass sich keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ergibt. Die vorgesehene Anpflanzung von naturnahen Hecken wird zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes führen.

Totalverlust

Der Berechnung wurde zu Grunde gelegt, dass das Grundstück der Ergänzungsfläche eins, auf dem zwei Gebäude entstehen sollen, sowie die Hälfte der Ergänzungsfläche 2, auf dem ein Wohngebäude entstehen soll als Intensivgrünland auf Mineralstandorten (Wertstufe 1) angesprochen und entsprechend bewertet werden können. Die andere Hälfte des Grundstückes auf der Ergänzungsfläche 2 wird als Nutzgarten (Wertstufe 0/festgelegter Kompensationswert 0,8) bewertet.

Das resultierende Kompensationserfordernis geht aus den Tab. 2 und 3 hervor. Jeder Wertstufe eines Biotoptyps ist ein Kompensationsfaktor zugeordnet. Zusätzlich wird ein Faktor für Versiegelung addiert. Multipliziert man dieses Kompensationserfordernis mit der jeweils betroffenen Flächengröße, erhält man ein Flächenäquivalent, das durch geeignete Maßnahmen auszugleichen ist.

Tab. 2 und 3: Darstellung des Totalverlustes an Biotoptypen

Ergänzungsfläche 1:

Biotoptyp	Maßnahme	Flächen- verbrauch bzw. Beeinträch- tigung in m ²	Wert- stufe	Kom- pen- sa- tions- Faktor	Faktor Flä- chenver- siegelung/ Wirkungs- faktor	Freiraum- beeinträch- tigungs- grad	Flächen- äquivalent für Kom- pensation
9.3.2	Vollversiegelung durch Überbauung	600	1	1	0,5	0,75	675
	Teilversiegelung durch Überbauung	200	1	1	0,2	0,75	180
	Verlust durch An- lage Ziergärten	2031	1	1	-	0,75	1523
							2378

Ergänzungsfläche 2:

Biotoptyp	Maßnahme	Flächen- verbrauch bzw. Beeinträch- tigung in m ²	Wert- stufe	Kom- pen- sa- tions- Faktor	Faktor Flä- chenver- siegelung/ Wirkungs- faktor	Freiraum- beeinträch- tigungs- grad	Flächen- äquivalent für Kom- pensation
9.3.2	Vollversiegelung durch Überbauung	125	1	1	0,5	0,75	141
	Teilversiegelung durch Überbauung	25	1	1	0,2	0,75	23
	Verlust durch An- lage Ziergärten	478	1	1	-	0,75	359
13.8.3	Vollversiegelung durch Überbauung	125	0	0,8	0,5	0,75	122
	Teilversiegelung durch Überbauung	25	0	0,8	0,2	0,75	19
	Verlust durch An- lage Ziergärten	478	0	0,8	-	0,75	287
							951

Der Totalverlust durch Versiegelung und die Anlage von Ziergärten beträgt ins-
gesamt 3329 Punkte.

6.5 Minimierungsmaßnahme und Kompensationserfordernis

Die Anlage der Ziergärten wird als Minimierungsmaßnahme dem Totalverlust von 3329 Punkten gegenüber gestellt. In Tabelle 4 wird die Minimierungsmaßnahme dargestellt. Das endgültige Kompensationserfordernis ergibt sich anschließend aus der Differenz des Totalverlustes und dem Äquivalent der Minimierungsmaßnahme.

Tab. 4: Minimierungsmaßnahme

Biotoptyp	Maßnahme	Flächen- ver- brauch/- größe	Wert- stufe	Kom- pen- sa- tions- Faktor	Faktor Flä- chenversie- gelung bzw. Entsiegelung	Freiraum- beeinträch- tigungs- grad	Flächen- äquivalent
Intensivgrün- land auf Mine- ralstandorten	Anlage von Ziergärten auf Ergänzungsfl. 1	2031 m ²	0	0,7	0	0,75	1066
	Anlage von Ziergärten auf Ergänzungsfl. 2	956 m ²	0	0,7	0	0,75	502
							1568

Aus dem Totalverlust von 3329 Punkten, minimiert durch die Anlage von Ziergärten mit 1568 Punkten, ergibt sich bzgl. der zusätzlichen Bebauung auf den Ergänzungsflächen ein endgültiges **Kompensationserfordernis von 1761 Punkten**.

Auf die einzelnen Ergänzungsflächen bezogen ergibt sich für die Ergänzungsfläche 1 ein Kompensationserfordernis von 1312 und für die Ergänzungsfläche 2 ein Kompensationserfordernis von 449 Punkten.

Der Baumbestand ist im gesamten Geltungsbereich entsprechend der folgenden, festgesetzten Schutzmaßnahmen zu erhalten: einheimische Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 60 cm und mehrstämmige Laubbäume ab 80 cm Gesamtumfang zweier Stämme, gemessen in 1,0 m Höhe über Geländeoberfläche, Großsträucher ab 3,0 m Höhe und freiwachsende Hecken ab 10,0 m Länge sind zu erhalten. Sie sind vor Beeinträchtigungen sowie während Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Pflegemaßnahmen und Maßnahmen zur Abwehr unmittelbar drohender Gefahren sind zulässig. Der Abgang von Bäumen, Großsträuchern und Hecken ist gleichwertig innerhalb der Grundstücksfläche zu ersetzen.

Dieser festgesetzte Baumschutz geht über das Maß des in § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geregelten Baumschutzes hinaus. Die Gemeinde möchte damit auch vorhandene Gehölze in Beselin erhalten, deren Stammumfang zwischen 60 cm und 1,0 m liegt und eine ausreichende Begrünung dauerhaft gewährleisten. Die Festsetzung erfolgt daher pauschal für die genannten Gehölze, ohne eine Unterscheidung zwischen den nach NatSchAG M-V gesetzlich geschützten und den nicht gesetzlich geschützten Bäumen vorzunehmen. Auf eine Darstellung der einzelnen Bäume im Lageplan wird daher verzichtet. Eine solche Darstellung würde die Erstellung eines Vermessungsplanes erfordern; dieses Erfordernis wird jedoch für die vorliegende Satzung nach § 34 BauGB nicht gesehen.

6.6 Zusätzliches Kompensationserfordernis

Im Zusammenhang mit der Einbeziehung und Bebauung der Ergänzungsfläche 1 ergibt sich ein zusätzliches Kompensationserfordernis.

Im Rahmen der 3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 für das Wohngebiet Beselin wurde auf dem Flurstück 26/1 der Flur 1, Gemarkung Beselin zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft eine Pflanzmaßnahme festgesetzt. So sollte die auf der Fläche ausgeführte landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben werden und auf mindestens 70 % der festgelegten Fläche von rund 2300 m² sollten Bäume und Sträucher gemäß Pflanzliste angepflanzt und dauerhaft erhalten

werden. Hierzu wurde das Flurstück nach Satzungsbeschluss geteilt. Aus dem Flurstück 26/1 entstanden die Flurstücke 26/2 und 26/3. Der Eingriffsverursacher bepflanzte die hierfür vorgesehene Fläche - 26/2, Flur 1, Gemarkung Beselin - die im Eigentum der Gemeinde blieb und kaufte die Flächen des Flurstückes 26/3 (Ergänzungsfläche 1).

Im Rahmen der Erarbeitung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung hat sich herausgestellt, dass die vorgesehene Ausgleichsmaßnahme nur auf 1600 m² umgesetzt wurde (rund 70% von 2300 m²). Somit ergibt sich eine Verringerung der Kompensationsfläche um 700 m², was eine unausgeglichene Eingriffs-Ausgleichsbilanz nach sich zieht. Bei fehlenden Gehölzpflanzungen auf 700 m² ergibt sich ein **Defizit von 1050 Punkten** ($700 \times 2 \text{ Kompensationswertzahl} \times 0,75 = 1050$).

Ein weiteres Kompensationserfordernis ergibt sich daraus, dass die erfolgte Pflanzmaßnahme auf dem Flurstück 26/2 durch die künftige zusätzliche Bebauung auf dem Flurstück 26/3 stärker beeinträchtigt wird. Wodurch sie z.T. abgewertet wird. Wurde sie bisher von Osten her bereits durch eine Bebauung beeinträchtigt lag sie nach Westen hin offen. Daher wird die westliche Hälfte durch den Korrekturfaktor bzgl. Flächenbeeinträchtigungen von 0,75 abgewertet. Hieraus ergibt sich ein **zusätzliches Kompensationserfordernis von 400 Punkten** (östliche Hälfte: $800 \times 2 \times 1 = 1600$ und westliche Hälfte: $800 \times 2 \times 0,75 = 1200$). Besaß die Fläche bisher eine Wertigkeit von 3200 Punkten, so liegt die Wertigkeit nun nur noch bei 2800 Punkten.

Insgesamt ergibt sich so ein zusätzlich auszugleichendes **Defizit von 1450 Punkten**. Dieses Defizit gilt es durch die im Rahmen der Erarbeitung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung festgelegten Kompensationsmaßnahmen zusätzlich auszugleichen. Der Ausgleich ist durch den Eigentümer der Ergänzungsfläche 1 zu erbringen.

Aus dem sich durch die Bebauung auf den Ergänzungsflächen ergebenden Kompensationserfordernis von 1761 Punkten und dem zusätzlich auszugleichenden Defizit von 1450 Punkten ergibt sich **insgesamt ein Kompensationserfordernis von 3211 Punkten**. Der Eigentümer der Ergänzungsfläche 1 hat hierbei einen Ausgleich von 2762 Punkten und der Eigentümer der Ergänzungsfläche 2 einen Ausgleich von 449 Punkten zu erbringen.

6.7 Ausgleichsmaßnahmen und Bilanzierung

In Beselin bestimmt v.a. die Bodenversiegelung das Kompensationserfordernis. Als Ausgleichsmaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Anpflanzungen von naturnahen Hecken sowie die Anpflanzung eines Wallnussbaumes vorgesehen, wodurch auch eine Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes erreicht wird.

- Anpflanzung eines Walnussbaumes

Auf dem Flurstück 26/3, Flur 1, Gemarkung Beselin ist die Anpflanzung eines hochstämmigen Walnussbaum (*Juglans regia*) mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm vorzunehmen. Der Baum ist dauerhaft zu erhalten und bei einem eventuellen Ausfall zu ersetzen.

- Anpflanzung von naturnahen Hecken

Außerhalb des Geltungsbereiches, entlang der südöstlichen Grenze des Flurstücks 40/12, Flur 1, Gemarkung Beselin soll auf einer Gesamtlänge von rund 240 m eine mehrstufige, 6 m breite, naturnahe Hecke mit einer Gesamtfläche von ca. 1440 m² angepflanzt werden.

Es sind ausschließlich einheimische Sträucher im Verband 1,5 x 1,5 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (siehe Anlage).

Hiervon entfallen 300 m² auf Flächen die mit einem Flächenbeeinträchtigungsgrad von 0,75 zu bewerten sind (≤ 50 m zu Störquellen) und 1140 m² auf Flächen die aufgrund ihres Abstandes von mehr als 50 m zu Störquellen, wie der Landesstraße und dem Autobahnzubringer, mit einem Flächenbeeinträchtigungsgrad von 1 zu bewerten sind.

Eine weitere Anpflanzung einer naturnahen Hecke wird an der nördlichen Grenze des Flurstückes 23/1, Flur 1, Gemarkung Beselin auf einer Länge von rund 66 m festgesetzt. Auch hier ist auf einer Breite von 5 m eine mehrstufige, naturnahe Hecke aus ausschließlich einheimischen Sträuchern im Verband 1,5 x 1,5 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten

Für die Kompensationsmaßnahmen ergibt sich die in Tab. 4 dargestellte Bewertung.

Tab. 5: Kompensationsmaßnahmen

Flurstück	Kompensationsmaßnahme	Fläche in m ²	Wertstufe derzeit	Kompensationswertzahl	Flächenbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent
26/3	Anpflanzung eines Baumes (25 m ² /Baum)	25	2	2	0,75	38
40/12	Anlage naturnaher Hecke	300	2	2	0,75	450
40/12	Anlage naturnaher Hecke	1140	2	2	1	2280
23/1	Anlage naturnaher Hecke	328	2	2	0,75	492
						3260

Bilanzierung

Dem durch den Eingriff verursachten Kompensationsbedarf mit einem Flächenäquivalent von 3211 Punkten steht ein Flächenäquivalent von 3260 Punkten (Tab. 5) durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen gegenüber.

Der durch die Planung vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen vollständig ausgeglichen. Weitergehende Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Anpflanzung des Baumes auf dem Flurstück 26/1 der Flur 1, Gemarkung Beselin und der naturnahen Hecke auf dem Flurstück 40/12 der Flur 1, Gemarkung Beselin wird dem Eigentümer der Ergänzungsfläche 1 zugeordnet. Die Flächen, auf denen die Anpflanzungen durchgeführt werden, befinden sich in seinem Eigentum.

Die Anpflanzung der naturnahen Hecke auf dem Flurstück 23/1 wird dem Eigentümer der Ergänzungsfläche 2 zugeordnet.

Die Maßnahmen sind bei Umsetzung der möglichen Bauvorhaben durchzuführen und werden in städtebaulichen Verträgen fixiert, um die Realisierung zu gewährleisten.

Das im Kapitel 6.6 errechnete Defizit von 1050 Punkten, das sich aus der unausgeglichene Eingriffs- Ausgleichsbilanz der 3. Änderung des VE-Planes Nr. 4 ergibt, ist auch bei nicht Durchführung des Bauvorhabens auf der Ergänzungsfläche 1 auszugleichen. Dazu ist der nordöstliche Teil der geplanten Hecke mit einer Fläche von 525 m² auf dem Flurstück 40/12 entsprechend der Kennzeichnung in der Anlage zu realisieren. Die Sicherung dieser Maßnahme erfolgt im städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde.

6.8 Artenschutz

Der Geltungsbereich der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Beselin befindet sich in einer Entfernung von zum Teil weniger als 300 m zum Fauna-Flora-Habitat-(FFH)-Gebiet DE 2138 – 302 „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“. Aufgrund der geplanten Flächennutzungen (Errichtung von zwei bzw. einem Gebäude auf zwei Ergänzungsflächen am Ortsrand von Beselin) ist eine erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes zwar nicht wahrscheinlich, aber auch nicht gänzlich auszuschließen. Nach Art. 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie in Verbindung mit § 34 Abs. 1 BNatSchG erfordern Pläne und Projekte, die ein solches Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für das Gebiet festgesetzten Erhaltungszielen. Dementsprechend wurde eine FFH-Vorprüfung erarbeitet.

Im Ergebnis des Gutachtens vom Juli 2011 ist das prüfungsrelevante Natura 2000-Gebiet „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“ durch die in der Satzung festgesetzten Vorhaben nur unwesentlich betroffen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzziele können offensichtlich ausgeschlossen werden, so dass auf eine weitere FFH-Prüfung verzichtet werden kann.

Auf den Ergänzungsflächen 1 und 2 konnte während der Untersuchungen sowie im Zuge der Kartierungsarbeiten festgestellt werden, dass Arten, die durch die FFH-Richtlinie (Anhang IV) unter besonderen Schutz gestellt sind sowie wildlebende Vogelarten nicht von der vorliegenden Planung betroffen sind. Störepfindliche, scheue Tierarten und geschützte Pflanzenarten sind hier nicht vorzufinden bzw. zu erwarten. In unmittelbarer Siedlungsnähe sind synanthrope, ubiquiste Arten verbreitet, die bei intensiverer Nutzung in benachbarte Lebensräume ausweichen.

Es wird daher davon ausgegangen, dass hier keine naturschutzrechtlichen Verbotsstatbestände vorliegen. Es ergeben sich für das Planvorhaben keine artenschutzrechtlichen Fragestellungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG.

7. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wird nach § 86 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) aufgestellt. Sie dient der Anpassung der Baulichkeiten an die dörflichen Verhältnisse in Beselin, ohne jedoch die gestalterischen Möglichkeiten zu sehr einzuschränken.

Die Festsetzungen dienen daher vorwiegend der Dach- und Fassadengestaltung sowie den Außenanlagen. Um das Ortsbild nicht durch unangepasste Bauweisen zu beeinträchtigen, wurden Bauvorschriften für die Gebäude auf der Ergänzungsfläche getroffen.

Für Gebäude im Bereich der Ergänzungsflächen gilt: Als Dacheindeckungen sind nur nicht glasierte, einfarbig rote, rotbraune oder anthrazitfarbene Ziegel zulässig. Die Dächer sind nur als Satteldächer, Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig.

Die Fassaden sind als verputzte Flächen in gebrochenen Tönen der Farben weiß, beige oder rot zulässig. Klinkerfassaden sind nur in naturrotem oder rotbraunem Klinker zulässig. Durch diese Festsetzungen soll versucht werden, den ursprünglichen Charakter des Dorfes so gut wie möglich zu erhalten.

Für das gesamte Plangebiet gilt: Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Kunststoff-Fassaden oder -Dächern und von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Damit sollen Materialien vermieden werden, die das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen würden.

Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke oder Holzzaun zulässig. Die max. zulässige Höhe an der Straßenseite beträgt 1,40 m. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Laubholzhecken und nur bis zu einer Höhe von max. 1,40 m zulässig.

Die nur außerhalb des Vorgartenbereichs zulässigen Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen. Als Vorgarten gilt der Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht.

Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter auf den der zugehörigen Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksseiten ist nicht zulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

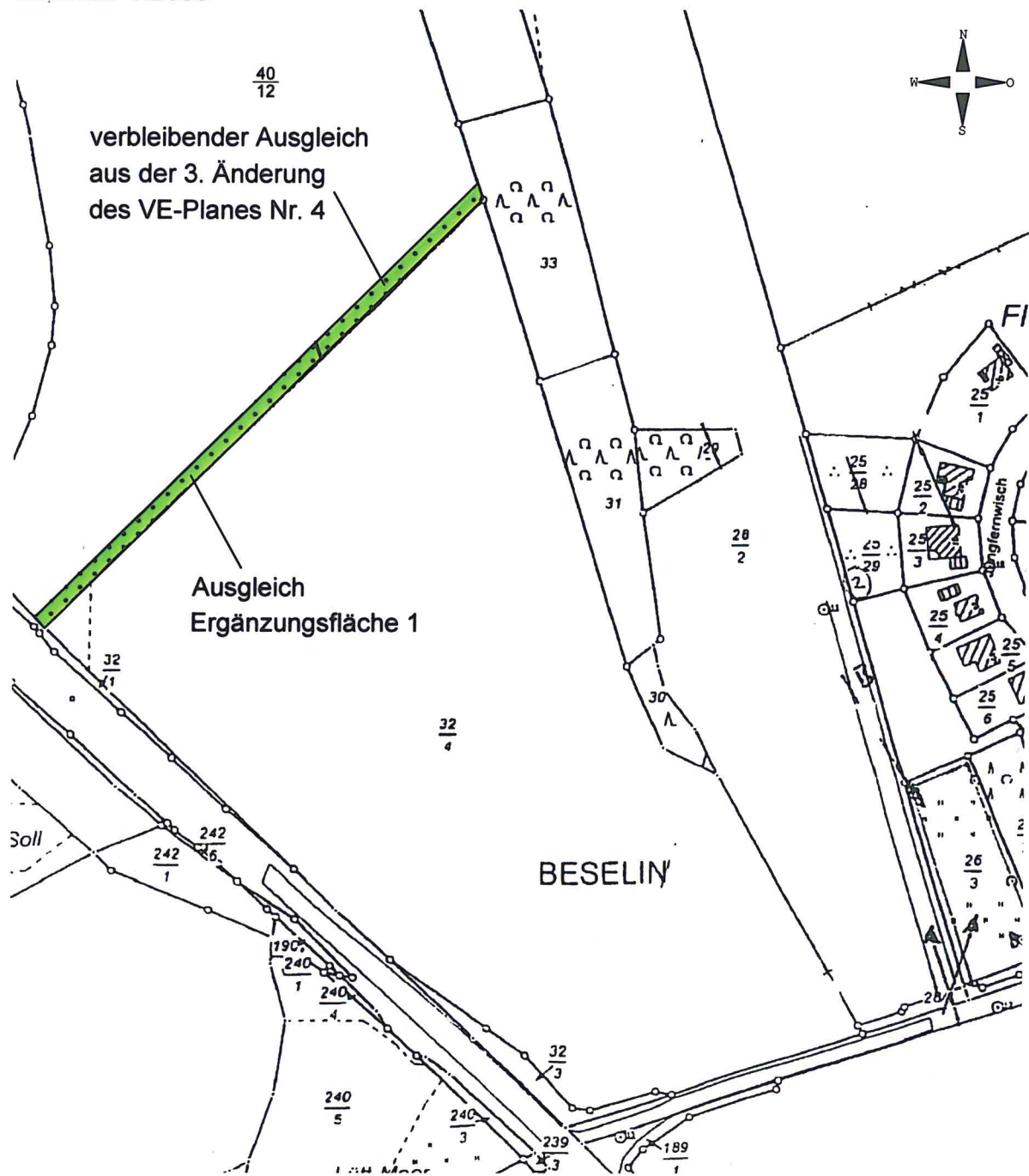
Es wird an dieser Stelle auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Der Verstoß kann mit Bußgeld geahndet werden.

Gemeinde Dummerstorf, den 15.12.11


Der Bürgermeister

Anlage: Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches

Maßstab 1:2500



Fläche zum Anpflanzen einer naturnahen Hecke außerhalb des Geltungsbereiches