



Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla

Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt

Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb

Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 378564
Fax: 0721 56 8888 81

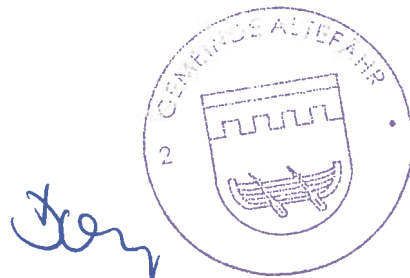
18439 Stralsund, Neuer Markt 5
Tel: 03831 203496
Fax: 03831 203498

www.stadt-landschaft-region.de
info@stadt-landschaft-region.de

Gemeinde Altefähr / Rügen

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Jarkvitz“

Satzung





Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Jarkvitz“, Gemeinde Altefähr

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.) Grundsätze.....	3
1.1.) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets / Plangrundlage.....	3
1.2.) Ziele der Planung	3
1.3.) Übergeordnete Planungen.....	3
1.3.1.) Darstellung im Flächennutzungsplan.....	3
1.3.2.) Erfordernisse der Raumordnung.....	4
1.4.) Zustand des Plangebietes	5
1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes.....	5
1.4.2.) Schutzgebiete im bzw. in Nähe des Plangebietes.....	6
1.4.3.) Trinkwasserschutzzone.....	7
1.4.4.) Altlasten.....	7
1.4.5.) Hochwasser / Überflutungsgefahr.....	7
1.4.6.) Vermessungsmarken.....	7
1.4.7.) Aussagen im Landschaftsplan.....	7
2.) Städtebauliche Planung.....	8
2.1.) Städtebaulicher Entwurf.....	8
2.2.) Flächenbilanz.....	8
2.3.) Erschließung.....	9
2.3.1.) Verkehrliche Erschließung.....	9
2.3.2.) Ver- und Entsorgung.....	9
3.) Auswirkungen der Planung.....	10
3.1.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	10
3.2.) Eingriffs- / Ausgleichsbilanz.....	17
3.3.) Mensch und seine Gesundheit.....	21
3.4.) Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	21
3.5.) Zusammenfassung.....	22

1.) Grundsätze

1.1.) Geltungsbereich / Lage des Plangebiets / Plangrundlage

Das Plangebiet umfasst die Ortslage Jarkvitz, bestehend aus den Flst. 11 (teilw.), 13, 14, 15/1, 15/3, 15/6, 16, 18, 20/1, 20/2, 21/4, 21/3, 21/1, 22, 23/1, 23/2, 24 (teilw.), 26/1, 26/2, 26/3, 27/1, 27/2, 28/1, 28/3, 28/4, 29 (teilw.), 31/2, 33, 38, 39/2, 40/1, 40/3, 42/2 der Flur 2 sowie der Flst. 20/1, 20/2, 21/1, 21/2, 21/3 der Flur 1 Gemarkung Jarkvitz, zuzüglich der angrenzenden Straßenflächen (Flst. 32/1, 32/2, 39/1, 40/2, 42/1 (teilw.), 42/3, 57 (teilw.)). Die Fläche beträgt ca. 5,6 ha.

Die Plangrundlage beruht auf der Liegenschaftskarte vom Februar 2012, ergänzt durch eine Vermessung des Vermessungsbüros Klug in Ramin vom 17.04.2011. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Flurstücke gilt der Vorbehalt, dass die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1000 nur aus dem ursprünglichem Maßstab 1:2000 abgeleitet vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

1.2.) Ziele der Planung

Mit der Planung soll das Baurecht im Ort Jarkvitz dokumentiert und durch einzelne Arrondierungen auf vorgennutzten Flächen ausgeweitet werden. Ergänzend werden für Ergänzungsbereiche (Teilfläche B) einzelne Festsetzungen zur Verbesserung der städtebaulichen Ordnung erlassen.

Durch die Gemeinde werden folgende Planungsziele verfolgt:

- die Festigung und Entwicklung des Ortes Jarkvitz.

1.3.) Übergeordnete Planungen

1.3.1.) Darstellung im Flächennutzungsplan

Im seit 08.01.2001 rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Altfähr ist die Ortslage Jarkvitz im Wesentlichen als Wohnbaufläche dargestellt. In der Begründung wird zur Ausweisung ausgeführt: „Hierzu sind alle bebauten und in geringem Maße weiterhin zu bebauenden Siedlungsflächen zusammengefasst, die im Bestand „Wohngebäude mit Nebenanlagen – auch zur individuellen Tierhaltung“ sind“. Im Bereich der ehemaligen Hofstelle ist ein Sondergebiet „Hotel und Freizeiteinrichtungen“ dargestellt (Hotelgebäude mit Läden, Büro- und sonstigen Gewerberäumen des Beherbergungsgewerbes und für touristische Gewerbe- und Freizeiteinrichtungen). Abgesetzt von der eigentlichen Ortslage liegt ein Sondergebiet „Reit und Fahrstall“. Die Bau(gebiets)flächen sind umgeben von umfangreichen Grünflächen (Parkanlage, Ortsrand) sowie drei großen Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Zentrale Stellplätze“.

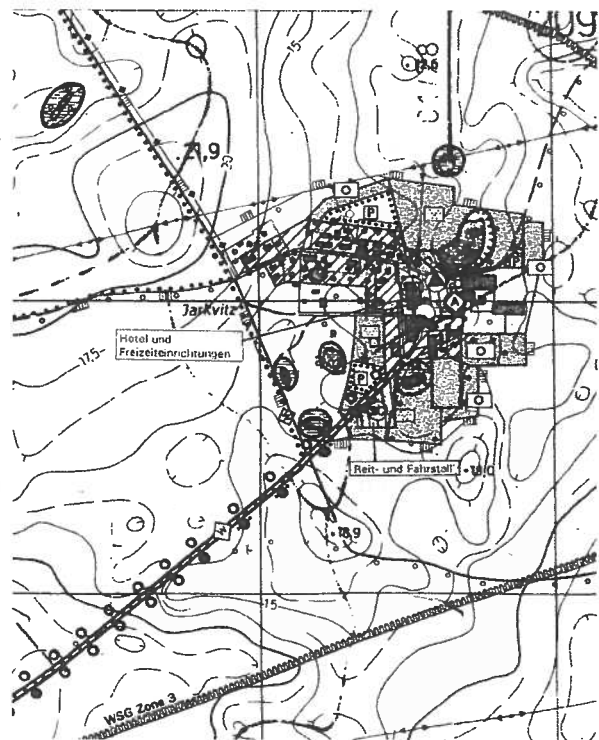


Abbildung 1: FNP Ausschnitt



Der Flächennutzungsplan ist in Teilen von der seit In-Kraft-Treten erfolgten Entwicklung überholt. Dies betrifft zum Beispiel die Abgrenzung des Innenbereichs nach § 34 BauGB, der inzwischen auch das Haus Nr. 24 umfasst. Die denkmalgeschützten Funktionsgebäude der ehemaligen Gutsanlage wurden inzwischen abgerissen. Zudem wäre zumindest der Bereich der ehem. Gutsanlage angesichts der bestehenden gewerblichen Nutzungen (Tischlerei) eher als Mischgebiet denn als Wohnbaufläche einzustufen.

Allgemein erscheint ein großer Ausbau (mit Hotel, zentralen Stellplätzen) nicht mehr wahrscheinlich. Die Entwicklung des Tourismus erfolgt gerade in den kleinen Ortslagen eher über die ergänzende Ansiedlung von kleineren Einheiten wie Pensionen, Ferienhäusern / -wohnungen.

Angesichts des eher deklaratorischen Charakters der Satzung hinsichtlich der Teilfläche A ist es unerheblich, dass die Satzung geringfügig über die Bauflächendarstellung des Flächennutzungsplans hinausgreift. Der nordwestliche Abschnitt der Teilfläche B (Ergänzungsbereich) ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da die Fläche durch die angrenzende Ortslage vorgeprägt ist und durch die westlich anliegende Gemeindestraße (mit begleitender Heckenstruktur) eindeutig von der offenen Landschaft abgegrenzt ist. Der südöstliche Abschnitt der Teilfläche B ist hinsichtlich seiner Ausdehnung durch das vorhandene Gebäude vorgegeben.

Die Satzung kann unter Berücksichtigung der Entwicklung sowie der bestehenden Nutzungen und Bebauungen aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan abgeleitet werden.

1.3.2.) Erfordernisse der Raumordnung

Altefähr liegt gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) im Tourismusentwicklungsraum. Das Plangebiet ist überlagernd als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt. Insgesamt ist die Gemeinde dem Stadt-Umlandraum Stralsund zugeordnet.

Gemäß 3.1.3(6) sollen die Tourismusentwicklungsräume unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden.

Gemeinden, die Stadt – Umland – Räumen zugeordnet sind, unterliegen nach 3.1.2(3) einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot. Das Kooperations- und Abstimmungsgebot gilt wechselseitig für Planungen, Vorhaben und Maßnahmen mit Auswirkungen auf die Gemeinden im Stadt – Umland – Raum, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe einschließlich Einzelhandel, Verkehr, Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie für die Vorhaltung kommunaler Einrichtungen.

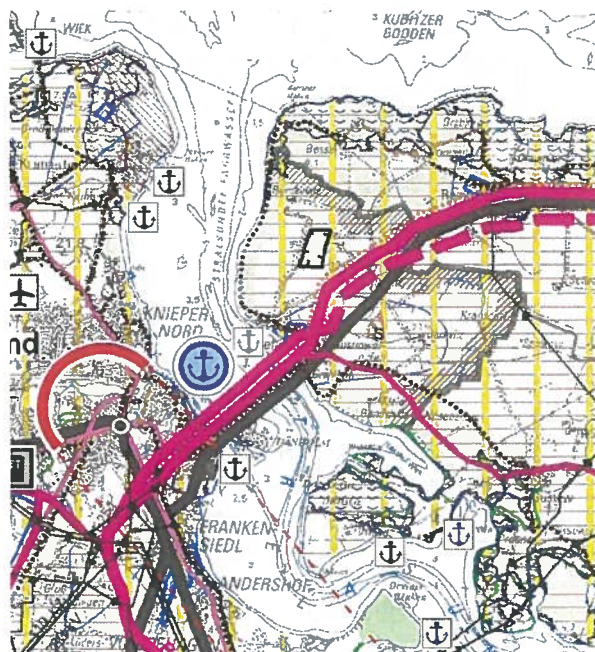


Abbildung 2: Karte RREP VP



Abbildung 3: Luftbild (Quelle www.umweltkarten.mv-regierung.de)

1.4.) Zustand des Plangebietes

1.4.1.) Nutzung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die Ortslage Jarkvitz mit rund 45 Einwohnern.

Die Ortslage besteht siedlungsgeschichtlich ursprünglich aus der ehemaligen Gutsanlage sowie einem nordwestlich anschließenden Straßendorf.

- Das frühere Straßendorf ist beidseitig mit eingeschossigen Einfamilienhäusern als Einzel- bzw. Doppelhäuser bebaut. Zur Erweiterung der Ortslage wurde südlich eine zweite Straße angelegt, die bisher jedoch erst lückig bebaut ist.
Die Bebauung wurde großteils in den letzten Jahren saniert bzw. erneuert, wobei die bestehenden Gebäude nicht selten durch Anbauten vergrößert wurden. Häufig bestehen rückwärtige Schuppen, die ursprünglich dem landwirtschaftlichen Nebenerwerb bzw. der Tierhaltung dienten.
- Das frühere Herrenhaus - ein eingeschossiger verputzter Bau, der im 19. Jahrhundert errichtet und später verändert wurde - ist bewohnt. Die östlichen, früher denkmalgeschützten großen Scheunen und Stallungen wurden nach der Wende um die Jahrhundertwende abgebrochen. Im Südwesten der Hofanlage siedelte sich nach der Wende eine Tischlerei an.

Die bestehenden Nutzungen umfassen vor allem Wohngebäude, einzelne Gewerbebetriebe (Bauhandwerk, Tischlerei) sowie ein touristisch genutztes Ferienhaus (Vermietung an wechselnden Personenkreis). Gemäß BauNVO ähnelt der nördliche Bereich einem allgemeinen Wohngebiet, während der südliche eher Mischgebietscharakter aufweist.

1.4.2.) Schutzgebiete im bzw. in Nähe des Plangebietes

Westlich der Ortslage Jarkvitz liegt in einem Abstand von mindestens 940 m das Landschaftsschutzgebiet L 144 „Südwest-Rügen-Zudar“ gemäß VO LR Rügen v. 18.1.2010 (in Kr. 19.1.10). Schutzgebiete nach internationalem Recht befinden sich erst in einer Entfernung von über 1,5 km (FFH-Gebiet DE 1747-301 *Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom*, EU-Vogelschutzgebiet (VSG) DE 1542-401 *Vorpommersche Boddenlandschaft und nördlicher Strelasund*).

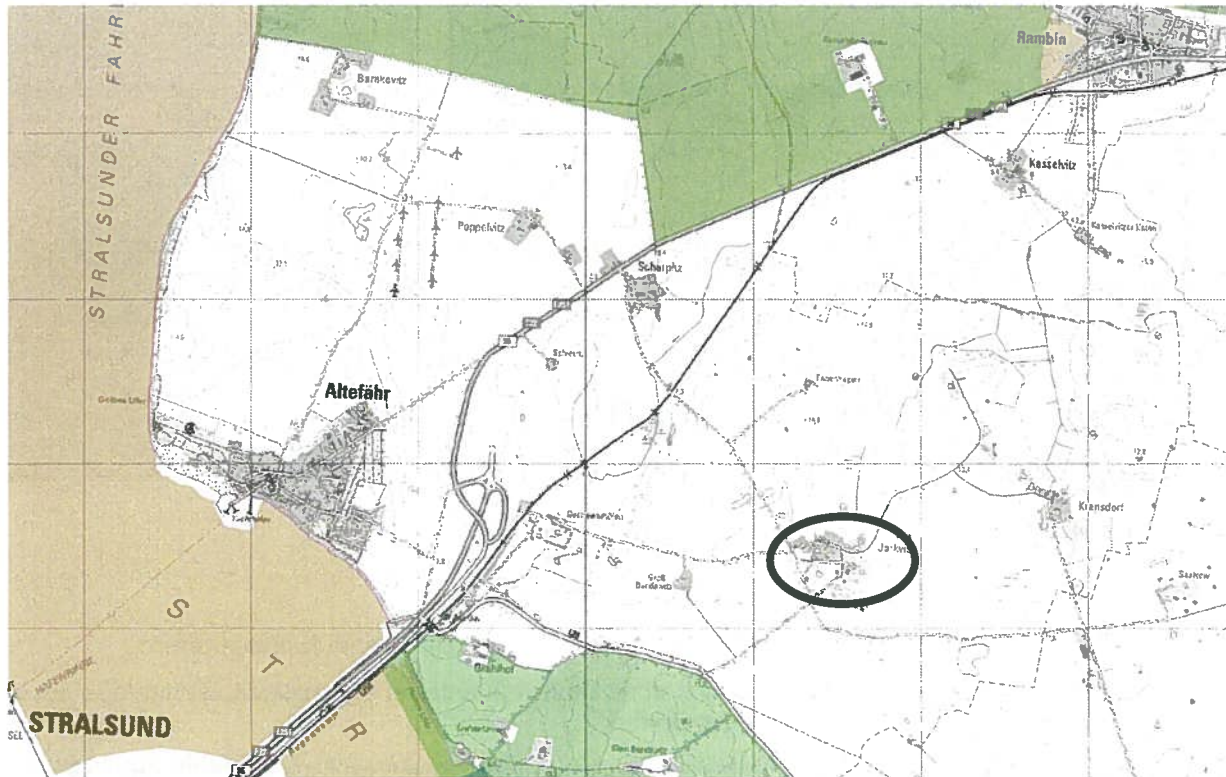


Abbildung 4: Schutzgebiete; SPA braun, FFH blau, LSG grün (Quelle www.umweltkaten.mv-regierung.de)

Außerhalb des Planbereichs, jedoch im engeren Umfeld der Ortslage bestehen verschiedene gesetzlich geschützte Gewässer-Biotope (insb. RUE 06278: permanentes Kleingewässer; undiff. Röhricht (Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.) mit 3.119 qm) oder Gehölzbiotope (RUE 06273: Hecke (Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken) mit 3.279 qm und RUE 06274: Hecke (Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken) mit 2.176 qm).

Das Plangebiet liegt außerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V und des 200 m Schutzstreifens nach § 89 LWaG M-V.



Abbildung 5: Biotope
(Quelle www.umweltkarten.mv-regierung.de)



Im unmittelbaren Umfeld sind nach dem Abriss der früher denkmalgeschützten Stallanlagen / Scheunen keine denkmalgeschützten Gebäude vorhanden, Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

1.4.3.) Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Altefähr. Dieses Trinkwasserschutzgebiet wurde mit dem Kreistagsbeschluss 66-15/77 vom 31.03.1977 festgelegt. Der Schutzstatus hat gemäß § 136 LWaG weiterhin Bestand, ebenso die auf der Grundlage der TGL 24 348 und 43 850 festgelegten Schutzanordnungen.

1.4.4.) Altlasten

Im Bereich der ehemaligen Mistgrube auf der östlichen Teilfläche B befindet sich eine abgedeckte Altablagerung.

1.4.5.) Hochwasser / Überflutungsgefahr

Im Küstengebiet des Standortes ist bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen von 2,50 m HN zu rechnen. Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen. Angesichts einer Höhenlage von rund 12 bis 15 m HN liegt das Plangebiet sturmflutsicher.

1.4.6.) Vermessungsmarken

Im Plangebiet befindet sich ein gesetzlich geschützter Festpunkt der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz – GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt:

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.
- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden.
- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.
- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.

Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen. Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5 000 Euro geahndet werden. Ich behalte mir vor, ggf. Schadenersatzansprüche geltend zu machen.

1.4.7.) Aussagen im Landschaftsplan

Für die Gemeinde Altefähr liegt kein Landschaftsplan vor.



2.) Städtebauliche Planung

2.1.) Städtebaulicher Entwurf

In der Satzung werden die zwei Bereiche unterschieden:

Teilbereich A umfasst vor allem den Bereich des früheren Straßendorfs sowie der dicht bebauten Flächen des Gutshofes. Die nördliche Bebauung der südlichen Straße (Nr. 24) einschließlich der in den letzten Jahren ausgebauten Tischlerei mit neuem Wohnhaus ist angesichts der inzwischen geringen Größe der Lücken ebenfalls als Bestandteil des Innenbereichs anzusehen.

Im Teilbereich A kommt der Satzung im Wesentlichen eine klarstellende Funktion zu. Ergänzende Festsetzungen sind nicht notwendig, da sich aus dem Einfügegebot des § 34 BauGB eine ausreichende Festlegung für zukünftige Vorhaben ergibt.

Teilfläche B besteht aus drei Ergänzungsbereichen:

- die Flächen im Nordosten der Hofanlage (Flst. 31/2, 32/2, 33), deren Bebauung weitgehend abgerissen wurde, so dass der Innenbereichsstatus verlorengegangen ist; der Bereich ist hinsichtlich seiner Ausdehnung durch das vorhandene Gebäude vorgegeben,
- eine ebenfalls bis vor kurzem bebaute Fläche im Süden der Hofanlage (Flst. 40/3),
- das derzeit als Lagerplatz baulich genutzte Flst. 20/2 am westlichen Ortseingang; der Bereich ist durch die angrenzende Ortslage vorgeprägt und durch die westlich anliegende Gemeindestraße (mit begleitender Heckenstruktur) eindeutig von der offenen Landschaft abgegrenzt.

Mit dem Abbruch der großen Stallungen / Scheunen im Nordosten der früheren Hofanlage ist die ursprüngliche Raumfigur verloren gegangen. Die Aufnahme der ursprünglichen Anordnung hätte ein deutlich weiteres Ausgreifen der Bebauung nach Nordosten zur Folge, das aus Gründen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden seitens der Gemeinde abgelehnt wird. Mit der Fassung des ehemaligen Gutshofs wird unter Beibehaltung einer größeren Freifläche ein sinnvoller Kompromiss zwischen Erhalt der historischen Siedlungsform und räumlicher Begrenzung des Siedlungsbereichs gefunden.

Für die Ergänzungsbereiche wird die maximale Größe der zukünftig möglichen Bebauung einschränkend durch Baufenster sowie eine GRZ vorgegeben. Dabei wird die lockere Bebauungsstruktur im Ort aufgenommen. Mit der Festsetzung der Baufenster soll zudem die räumliche Fassung der Gutsanlage, die auch ohne Denkmalschutzstatus als Umgebung der bis heute prägenden Scheunen / Stallungen sowie als prägnante Raumfigur städtebaulich erhaltenswert ist, vorgegeben werden.

2.2.) Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

Nutzung	Fläche	GRZ	Zulässige Grundfläche	Zulässige Versiegelung *	Abzgl. Versiegelung Bestand	Veränderung
Teilfläche A	45.894 qm					
davon Baugrundstücke	40.124 qm					
Teilfläche B	10.274 qm					
davon Baugrundstücke	7.632 qm	0,2	1.526 qm	2.290 qm	ca. 317 qm	ca. 1.973 qm



<i>Nutzung</i>	<i>Fläche</i>	<i>GRZ</i>	<i>Zulässige Grundfläche</i>	<i>Zulässige Versiegelung *</i>	<i>Abzgl. siegelung Bestand</i>	<i>Ver- änderung</i>
Gesamtgebiet	56.168 qm			2.290 qm		ca. 1.973 qm

*gem. § 19(4) BauNVO

2.3.) Erschließung

2.3.1.) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die bestehenden Gemeindestraßen erschlossen.

2.3.2.) Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung: In der Ortslage sind Anschlussmöglichkeiten für die Trinkwasserversorgung gegeben. Das Netz ist evtl. grundstücksbezogen zu erweitern. Die technischen Anschlussbedingungen werden gesondert im Antragsverfahren geregelt. Es gelten die Regelungen der entsprechenden gültigen Satzungen des ZWAR.

Abwasserentsorgung: In der Ortslage Jarkvitz bestehen keine öffentlichen Schmutzwasserentsorgungsanlagen des ZWAR. Die Schmutzwasserentsorgung bei Neubauten ist durch die Behandlung mittels vollbiologischen Grundstückskläranlagen, die den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DIN 4261 Teil 2 und einschlägige ATV-Regelwerke) entsprechen, sowie durch das schadlose Ableiten des behandelten Schmutzwassers in ein Gewässer (einschließlich ins Grundwasser) zu sichern. Das Einleiten des behandelten Schmutzwassers in ein Gewässer stellt eine Gewässerbenutzung dar, die gemäß § 8 WHG der behördlichen Erlaubnis bedarf. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen noch vor Baubeginn/Sanierung einzelner Objekte einzuholen. Die vorhandenen Gewässerbenutzungen und Grundstückskläranlagen, die nicht mehr den heutigen wasserrechtlichen Anforderungen entsprechen, sind im gesonderten Verfahren zu sanieren bzw. anzupassen. Die Sanierung bzw. Nachrüstung der vorhandenen Kleinkläranlagen mit einer biologischen Reinigungsstufe muss bis zum 31.12.2013 abgeschlossen sein.

Niederschlagswasser: Das Niederschlagswasser ist in der Ortslage Jarkvitz durch die Grundstückseigentümer schadlos zu entsorgen. Das gering bis mäßig verschmutzte Niederschlagswasser kann vor Ort verwertet oder versickert werden, wenn der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Zusammenhang mit der Grundstücksgröße erbracht ist. Die Versickerungsfähigkeit muss im Einzelfall, konkret im jeweiligen Erlaubnisverfahren durch den Bauherrn nachgewiesen werden.

Löschwasser: Eine Löschwasserversorgung über das Trinkwassernetz ist nicht möglich. Hier sind alternative Möglichkeiten zu nutzen (Löschwasserteiche, Löschwasserbehälter etc.). Geeignete Löschwasserentnahmestellen sind zu schaffen. Die Zufahrten, innere Fahrwege und Standflächen für die Feuerwehrfahrzeuge müssen gemäß DIN 14090 hergestellt und gekennzeichnet werden. Der Löschwasserbedarf ist entsprechend DVGW-Arbeitsblatt W 405 bereitzustellen.

Telekommunikation: Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der ungestörte Betrieb der Telekommunikationslinie muss weiterhin gewährleistet werden. Das Nutzungsrecht in Verkehrswegen ergibt sich aus § 68 TKG. Auf Privatgrundstücken wurden ggf. privatrechtliche Vereinbarungen mit den Grundstückseigentümern abgeschlossen.



3.) Auswirkungen der Planung

3.1.) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Für Satzungsverfahren nach § 34 (4) Nr. 1 und 3 BauGB ist im Gegensatz zu sonstigen Bauleitplanungen keine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden, erforderlich. Ebenso ergibt sich aus der geplanten Bebauung keine UVP- Pflicht. Allerdings sind die allgemeinen umweltbezogenen Belange zu ermitteln und in das Satzungsverfahren einzustellen. Für Ergänzungssatzungen sind weiterhin die Regelungen § 1a (2), (3) und § 9 (1a) BauGB zur Aufstellung von Bauleitplänen hinsichtlich Berücksichtigung der Umweltbelange entsprechend anzuwenden.

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung, wie sie insbesondere in den Punkten 1 und 2 der Begründung dargestellt sind.

Methoden: Die Darstellung konzentriert sich auf das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das direkte Umfeld. Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden / Wasser, Klima / Luft, Pflanzen und Tiere, Landschaft / Landschaftsbild), das Schutzgut Mensch sowie deren Wechselwirkungen.

Dabei wird zwischen Teilfläche A und Teilfläche B unterschieden:

- In Teilfläche A ist die Zulässigkeit von Vorhaben bereits heute nach § 34 BauGB einzustufen. Aus der Satzung ergeben sich damit keine zusätzlichen erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass sich eine vertiefte Behandlung erübrigt.
- Bei der Teilfläche B handelt es sich um einen Ergänzungsbereich auf vorgenutzten Flächen. Für den Bereich wurde eine Biotoptypenkartierung gem. *Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH- Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern* (Materialien zur Umwelt 2010, Heft 2, LUNG) erstellt, welche der Bewertung von Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft gem. *Hinweise zur Eingriffsregelung* (Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/ Heft 3) zugrunde liegt.

Als eingriffsrelevante Bestandteile der Planung sind zu berücksichtigen:

- *Anlagebedingt* wird die Gesamtversiegelung in der Teilfläche B um rund 1.973 qm erhöht. Dabei gehen siedlungsnah geprägte Flächen verloren (Dorfgebiet, Lagerplatz).
- *Betriebsbedingte Auswirkungen* (z.B. durch zusätzlichen Verkehr) werden als nicht erheblich eingeschätzt; zusätzliche Nutzungen müssen sich nach § 34 BauGB in den vorhandenen Bestand einfügen, so dass keine Nutzungskonflikte zu erwarten sind.
- Die *baubedingten Auswirkungen* können bei fach- und sachgerechter Ausführung vernachlässigt werden.

Klima

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

Bewertung: Aufgrund der küstennahen Lage sowie der daraus resultierenden guten Luftzirkulation ist der Standort als klimatisch weitestgehend ungestört anzusprechen. Er übernimmt keine im überörtlichen Zusammenhang bedeutende klimatische Funktion. Die umgebenden Ackerflächen fungieren als Kaltluftentstehungsgebiete.



Boden

Bestand: Nach Aussage der Geologischen Karten herrschen im Untersuchungsgebiet Lehme/ Tieflehme grundwasserbestimmt und/ oder staunass, > 40% hydromorph vor. Gemäß Gutachterlichem Landschaftsplan der Region Vorpommern gehört das Plangebiet einem Bodenfunktionsbereich an, welcher mit Stufe 2 (mittel bis hoch) bewertet wird.

Bewertung: Das Plangebiet umfasst die Ortslage Jarkvitz. Die vorgefundene Situation zeigt Bodenbedingungen auf, die durch alt etablierte menschliche Nutzungen (Wohn- bzw. Ferienwohnnutzung, früher Landwirtschaft) und flächenhafte Versiegelungen gekennzeichnet sind. Auf eine Ausweisung von Baugebieten auf ungestörten Standorten wird zugunsten einer Innenentwicklung sowie einer behutsamen Ergänzung von Bauflächen in bereits bebauten Gebieten verzichtet.

Wasser

Bestand: Fließgewässer sind im und im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. In einer Entfernung von über 1000m südlich befindet sich der Strelasund.

Der Planbereich befindet sich in einem Gebiet ohne nutzbares Grundwasser. Die Tiefenlage der Grundwasserhöhengleichen des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters beträgt im Osten 7,5m zu NN. Die Grundwasserneubildung besitzt bei einer Neubildungsrate von 10-15 % im Plangebiet eine mittlere Bedeutung (Stufe 2). (Quelle: Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Vorpommern).

Das Plangebiet liegt gem. vorliegender Abgrenzung der Wasserschutzzonen (Quelle: Kartenportal Umwelt, LUNG MV) innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Altefähr (Nr. 1644-03). Den Belangen des Trinkwasserschutzes ist daher hohe Aufmerksamkeit zu widmen.

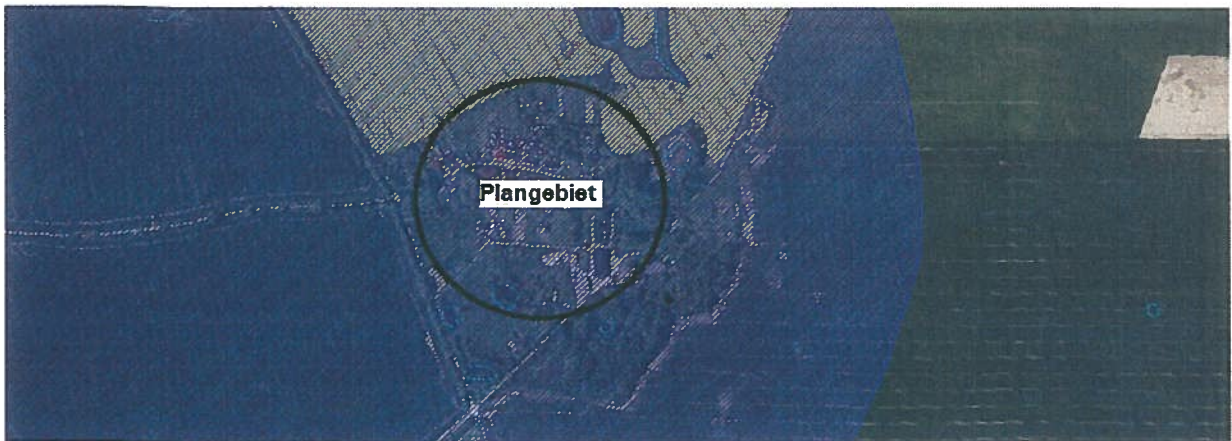


Abbildung 6: Wasserschutzgebiet „Altefähr“, MV_WSG_1644_03

Das Vorhaben dient der planungsrechtlichen Absicherung von Baurecht in Wohngebieten. Es sieht keine Veränderungen vor, welche den derzeitigen Zustand des Schutzgutes Wasser erheblich beeinträchtigen könnten.

Bei Beachtung der Bestimmungen zum Grundwasserschutz sind Art und Umfang der geplanten Bebauung nicht geeignet das Schutzgut Wasser erheblich zu beeinträchtigen.

Pflanzen und Tiere

Bestand: Pflanzen. Die Karte der Heutigen Potenziellen Natürlichen Vegetation Mecklenburg-Vorpommerns (Schriftenreihe des LUNG M-V 2005, Heft 1) weist für das Plangebiet Geophytenreicher Buchen- Eschen- Mischwald auf feuchten mineralischen Standorten auf. Dieser Bestand würde sich einstellen, wenn jegliche Nutzung der Flächen aufgegeben würde.

Das Plangebiet umfasst die Ortslage Jarkvitz, es dominieren dort Biotoptypen des Siedlungsbereiches. Neben Erschließungsflächen (Voll- und Teilversiegelung) findet man im Gebiet vor allem Wohnhäuser, einen Gewerbebetrieb (Tischlerei) sowie ein touristisch genutztes Ferienhaus. Weiterhin sind artenarmer Zierrasen, Ziersträucher, Zierblumen in den Hausgärten, sowie Einzelbäume zu finden.

Die Teilfläche B (B1) wird zur Zeit als Lager für Baumaterial genutzt. Ein Teil der Fläche ist teilversiegelt (Schotter) im restlichen Gebiet wächst Rasen. An Großgehölzen stehen dort Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), ein Pflaumenbaum (*Prunus domestica*), ein Apfelbaum (*Malus domestica*), Robinien (*Robinia pseudoacacia*), sowie eine Birke (*Betula pendula*). Bei Erdarbeiten auf der Fläche wurde das grobe Material (Steine, Wurzeln) zu einem kleinen Erdwall im Westen des Gebietes aufgeschoben.

Die Teilfläche B (B2) besteht überwiegend aus dem ehemaligen Wirtschaftsbereich (Mistgrube) eines landwirtschaftlich genutzten Betriebes. Die Mauerreste zur Begrenzung der Mistgrube sind zum Teil noch gut erhalten. Weiterhin sind dort teilversiegelte Flächen und eine Bushaltestelle zu finden. Der Bereich um die ehemalige Mistgrube ist stark verwildert. In der Senke wachsen vorherrschen hydrophile Pflanzen. An Großgehölzen außerhalb der Mistgrube stehen Kastanien (*Aesculus hippocastanum*), Weiden (*Salix alba*, *Salix caprea*) und Eschen (*Fraxinus excelsior*). Im Westen wurden ein Kirschbaum (*Prunus avium*), ein Apfelbaum (*Malus domestica*) sowie Ulmen (*Ulmus glabra*) gepflanzt.

In der Teilfläche B (B3) befindet sich ebenfalls eine kleine Senke (im Süden des Gebietes) mit hydrophilen Pflanzen. Hier wurde ein Gebäude abgerissen und die Fläche danach zum Teil mit Erde aufgefüllt. Die Senke wird als Entsorgungsfläche für Gartenabfälle genutzt. In der Baumschicht sind hier vor allem Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Weiden (*Salix cinerea*, *Salix alba*) und Eschen (*Fraxinus excelsior*) zu finden. Die Fläche ist größtenteils verbuscht und wird kaum gepflegt. Lediglich der Weg zur Senke wird von Aufwuchs freigehalten.

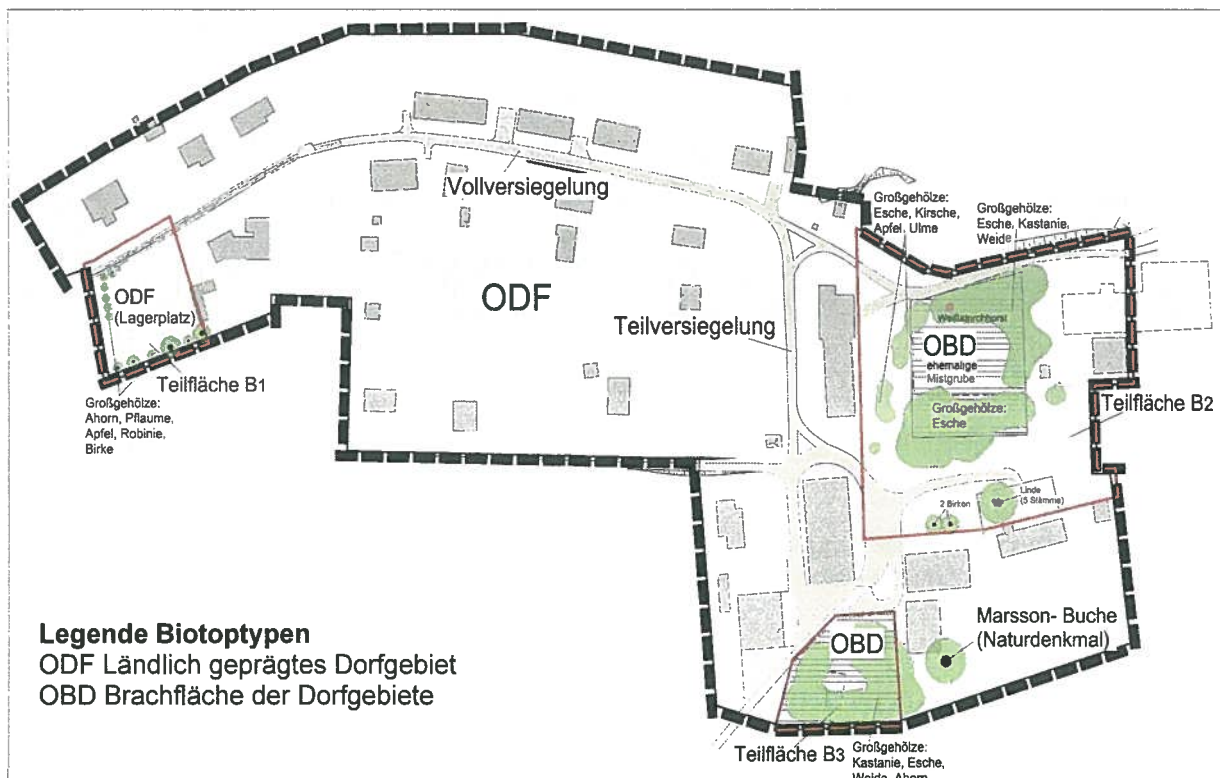


Abbildung 7: Bestand Biotoptypen Übersicht, Darstellung unmaßstäblich

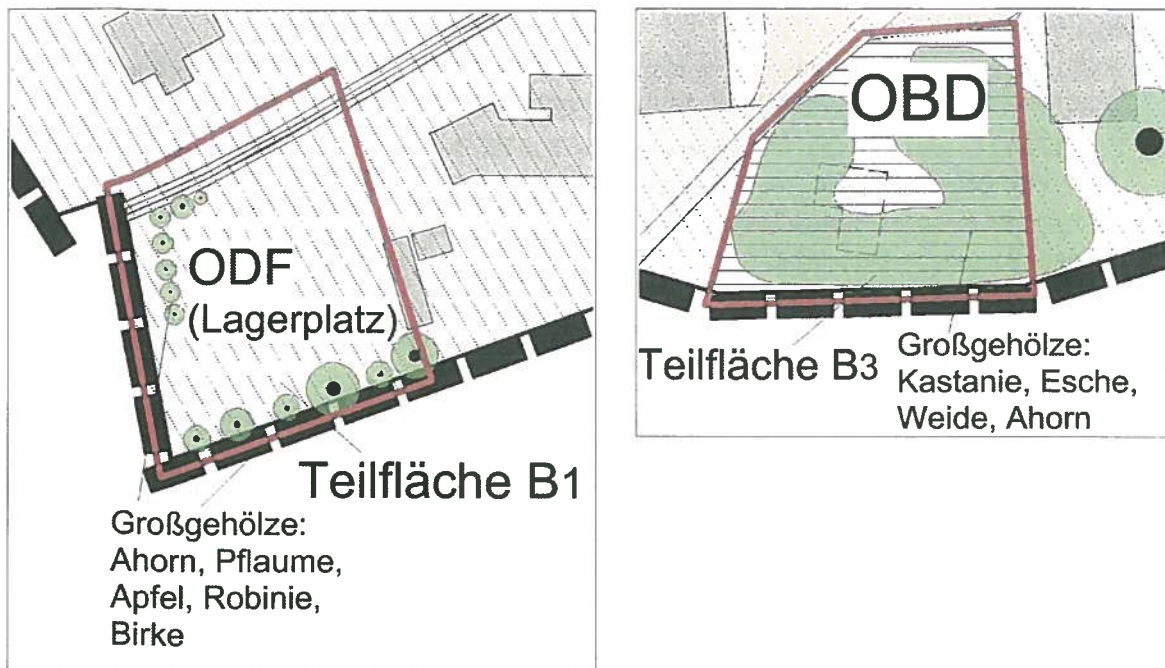


Abbildung 8a, b: Bestand Biotoptypen, Teilfläche B1 bzw. Teilfläche B3

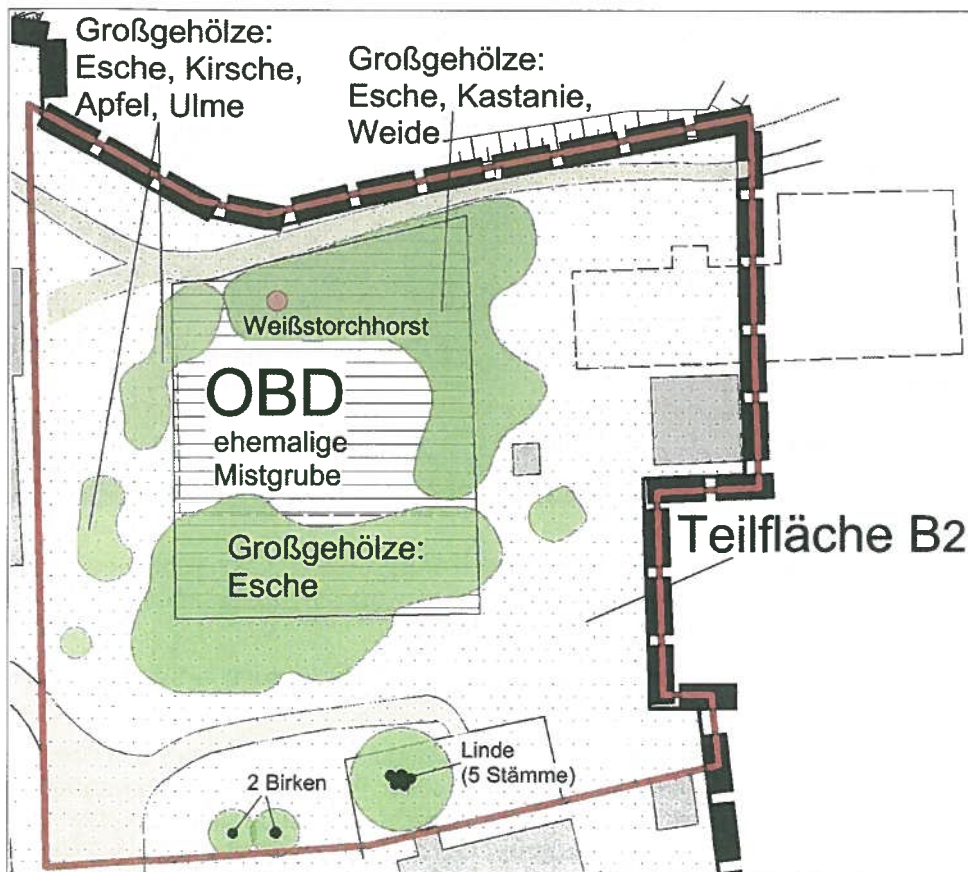


Abbildung 9: Bestand Biotoptypen, Teilfläche B2

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich gemäß §20 NatSchAG M-V besonders geschützte Biotope:

- RUE06278 *permanentes Kleingewässer; undiff. Röhricht*, Gesetzesbegriff: *Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.*, Entfernung: ca. 8m nordöstlich, Fläche: 3.119m²
- RUE06272 *permanentes Kleingewässer; auf Wall gepflanzt*, Gesetzesbegriff: *Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.*, Entfernung ca. 173m südwestlich, Fläche: 1.298m²
- RUE06271 *permanentes Kleingewässer; Schwimmblattdecken*, Gesetzesbegriff *Stehende Kleingewässer, einschließlich der Uferveg.*, Entfernung: ca. 170m südwestlich, Fläche: 259m²
- RUE06277 *Hecke*, Gesetzesbegriff *Naturnahe Feldhecken*, Entfernung ca. 61m westlich, Fläche: 13.502m²
- RUE06273 *Hecke*, Gesetzesbegriff *Naturnahe Feldhecken*, Entfernung ca. 60m westlich, Fläche: 3.279m²
- RUE06274 *Hecke*, Gesetzesbegriff *Naturnahe Feldhecken*, Entfernung ca. 17m südlich, Fläche: 2.176m²

Östlich von Teilfläche 3 steht nahe des vorhandenen Gebäudes die sog. Marsson-Buche, ein Naturdenkmal gem. §14 NatSchAG M-V. Die Marsson-Buche, eigentlich eine Hainbuche, wird in der Liste der Naturdenkmale des Landkreises Rügen zur Kreisverordnung unter der Nummer ND 001-01 geführt. Ihr Stammumfang beträgt 4,40m.

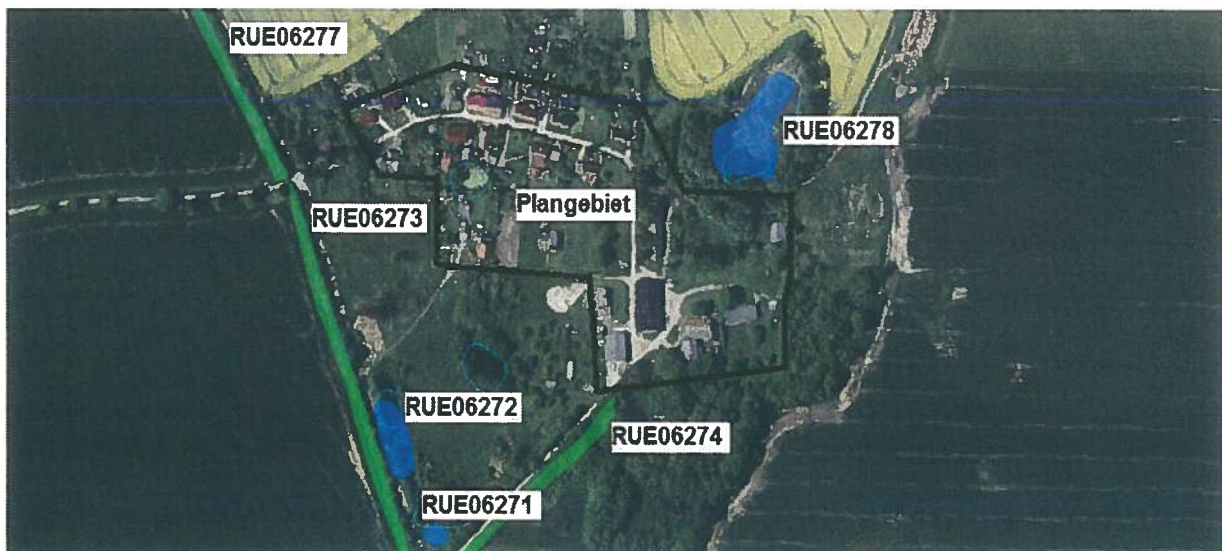


Abbildung 10: Bestand Biotope

Pflanzen / Bewertung: Die vorgefundenen Biotoptypen des Plangebietes weisen allgemeine Siedlungsfunktionen ohne besonderen floristischen Wert auf. Die Schutzbestimmungen des Naturdenkmals Marsson-Buche ergeben sich aus §14(10) NatSchAG M-V.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Biotoptypen mit übergeordneter Bedeutung werden vom Vorhaben nicht verursacht.

Tiere / Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG: Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten können. Faunistische Kartierungen wurden nicht beauftragt. Das Plangebiet bietet den kartierten Biotoptypen entsprechend allgemeine Lebensraumfunktionen, so beispiels-



weise die Gehölzbestände und die vorhandenen Gebäude (ehemaligen Scheunen) für Fledermäuse und Brutvögel.

Teilfläche A

Repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes derzeit nicht zu vermuten. Das Vorhaben liegt innerhalb anthropogen geprägter Biotoptypen. Es werden von der Planung keine FFH- Lebensraumtypen oder besonders geschützte Biotope beansprucht, welche das Vorhandensein dieser Arten bzw. relevante Lebensräume vermuten ließen.

Ein Vorkommen geschützter Arten (z.B. Brutvögel, Fledermäuse) in den Gehölzbeständen oder in und an den vorhandenen Gebäuden (besonders im Bereich der ehemaligen Scheunen) ist jedoch nicht auszuschließen. In einer der Scheunen, im südlichen Teil des Plangebietes, sind Nistaktivitäten der Rauchschwalbe zu vermuten. Potentielle Nistplätze waren während der Potenzialansprache nicht einsehbar (Gebäude nicht zugänglich). Es wurden aber vermehrte Flugaktivitäten in diesem Bereich registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten ist eine artenschutzrechtliche Kontrolle betroffener Gehölze bzw. Gebäude durchzuführen. Im positiven Fall sind geeignete Schutzmaßnahmen mit der zuständigen Behörde bzw. dem LUNG (Landesamt für Umwelt, Natur und Geologie MV) abzustimmen.

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

Teilfläche B

Aus faunistischer Sicht verfügen die 3 Teilflächen B (B1 - B3) mit den Schuppen, Nebenflächen sowie Gehölzstrukturen über ein höheres Lebensraumpotential. Darüber hinaus bieten die Standorte auch der Avifauna wertvolle Brutstätten sowie ein allgemeines Lebensraumpotential.

Amphibien können aufgrund fehlender Habitats (keine geeigneten Gewässer im Plangebiet vorhanden) ausgeschlossen werden. Die feuchten Senken (Teilflächen B2 und B3) sind nicht wasserführend und stark verbuscht. Zusätzlich ist die Senke in Teilfläche B2 durch eine Betonmauer eingegrenzt, also nicht ohne Weiteres zugänglich. Beide Senken liegen isoliert, ein Austausch mit anderen Gewässern ist nicht gegeben. Es ist nicht mit dem Vorkommen streng geschützter Arten zu rechnen.

Ebenfalls können Reptilien und Bodenbrüter aufgrund fehlender Habitatstrukturen (keine Wiesen und ruhigen Sonnenplätze) und der starken Störung durch den Menschen (Fläche innerhalb eines Siedlungsgebietes) ausgeschlossen werden.

Vögel: Innerhalb der Teilfläche B (B2- ehemalige Mistgrube) befindet sich ein Weißstorchhorst (Horstnummer RÜG 021). Dieser ist gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz geschützt und dauerhaft zu erhalten. Erhebliche Störungen während der Brutzeit sind zu vermeiden.

Es ist nicht auszuschließen, dass der Gehölzbestand auch von anderen Brutvögeln besiedelt ist, daher sind Baumfäll- und -pflegearbeiten gem. BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. zulässig.

Fledermäuse: Der Baumbestand in Teilfläche B1 und B2 weist altersbedingt keine Höhlen oder Rindentaschen auf, die als Sommerquartier für Fledermäuse geeignet wären. Gebäude sind ebenfalls nicht vorhanden. Die Holzschuppen in der Teilfläche B3 weisen zahlreiche Spalten und Nischen auf, die manchen Fledermausarten ein geeignetes Sommerquartier bieten würden. Allerdings befinden sich die Schuppen in intensiver Nutzung durch den Menschen. Anzeichen einer regelmäßigen Nutzung durch Fledermäuse (Kotspuren, Fraßplätze) wurden nicht festgestellt. Aufgrund der starken Störung durch den Menschen wird davon ausgegangen, dass ein erhöhtes Lebensraumpotential nicht gegeben ist.

Eine Nutzung von Einzelexemplaren als temporäres Sommerquartier in der Teilfläche B3 kann nicht komplett ausgeschlossen werden. Am Rand der Ortschaft sind mit zahlreichen Gehölz- und



Wiesenstrukturen geeignete Jagdreviere vorhanden. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten ist daher eine artenschutzrechtliche Kontrolle durchzuführen. Im positiven Fall sind geeignete Schutzmaßnahmen mit der zuständigen Behörde bzw. dem LUNG (Landesamt für Umwelt, Natur und Geologie MV) abzustimmen.

Generell ist hinsichtlich des möglichen Vorkommens von Fledermäusen im Naturraum und dem vorhandenen Potenzial der Schuppen für eine Tagesquartier-Nutzung (Sommerquartier), zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des potentiellen Teillebensraumes, Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abbruch von Gebäuden im Zeitraum zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April durchzuführen.

Repräsentative Vorkommen streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes derzeit nicht bekannt. Es werden von der Planung keine FFH- Lebensraumtypen oder besonders geschützte Biotope beansprucht, welche das Vorhandensein dieser Arten bzw. relevante Lebensräume vermuten ließen.

Das Vorhaben liegt innerhalb anthropogen geprägter Biotoptypen. Ein Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG wurde aktuell nicht festgestellt.

Durch Nutzung von Flächen, die bereits unter anthropogenen Einfluss stehen, werden Eingriffe in die Belange von Natur und Umwelt minimiert. Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume.

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

Landschaftsbild

Bestand/ Bewertung: Entsprechend der „Naturräumlichen Gliederung Mecklenburg-Vorpommerns“ wird das Plangebiet in die Landschaftseinheit „Flach- und Hügelland von Inner- Rügen und Halbinsel Zudar“ innerhalb der Landschaftszone Vorpommersches Flachland eingeordnet.

Im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale wurde die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet. Auf einer 4-stufigen Skala wurde das Untersuchungsgebiet und seine Umgebung (Landschaftsbildraum: Ackerlandschaft zwischen Altefähr und Samtens, Nr. // 6 - 32) der Stufe mittel bis hoch zugeordnet (LAUN 1996).

Das Plangebiet umfasst die Ortslage Jarkvitz der Gemeinde Altefähr. Jarkvitz liegt in einer Entfernung von ca. 1,8km östlich der B96 relativ exponiert inmitten von Ackerflächen. Das Plangebiet wird im Norden durch Acker-, Gehölz- und Siedlungsflächen begrenzt, im Osten durch Gehölz- und Wiesenstrukturen, im Südwesten durch Freiflächen, im Südosten durch Gehölzflächen und im Westen durch eine Erschließungsstraße.

Der wichtigste Aspekt hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet ist die Lage dieses Siedlungsgebietes im Übergang zur offenen Landschaft (Ackerflächen im Norden und Westen) sowie die Vorbeeinträchtigung durch die bereits vorhandenen Wohn- bzw. Ferienhäuser mit Erschließungsflächen. Das Vorhaben beansprucht keine ungestörten Landschaftsräume, es wird bereits langjährig durch den Menschen genutzt (Siedlungsgebiet).

Im Hinblick auf die bestehende Bebauung ist die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die beabsichtigte bauliche Abrundung gering. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht absehbar.

Die Ortslage Jarkvitz wird durch die Sicherung von Baurecht in Wohngebieten baulich gefasst. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht absehbar.



3.2.) Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

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

Da in Teilfläche A die Zulässigkeit von Vorhaben bereits heute nach § 34 BauGB einzustufen ist, ergeben sich aus der Satzung für diesen Bereich keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in Natur und Landschaft (vgl. § 1a(3) Satz 5).

Eingriffsermittlung Teilfläche B

Die Flurstücke werden als Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODF), sowie als Brachfläche der Dorfgebiete (OBD) angesprochen. Die Teilfläche B1 weist in ihrem Bestand Teilversiegelungen (geschotterte Fläche) auf. Durch die baulichen Anlagen des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes sind auch in Teilfläche B2 Teil- bzw. Vollversiegelungen zu finden. Das Gebäude in Teilfläche B3 wurde abgebrochen, die durch das ausgehobene Fundament entstandene Mulde wurde zum Teil wieder aufgefüllt, hier werden von einigen Anwohnern Gartenabfälle entsorgt.

Das Kompensationserfordernis wird gem. HZE mit 0,7 (Ländlich geprägtes Dorfgebiet) bzw. 1,5 (Brachfläche der Dorfgebiete) festgesetzt. Die Versiegelung wird gemäß der festgesetzten GRZ unter Berücksichtigung § 19(4) BauNVO sowie bereits vorhandene Voll- bzw. Teilversiegelungen berechnet.

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

Die Eingriffe werden grundstücksweise berechnet, für den Bauplatz auf der bislang ungeteilten Hofffläche (32/2) wird unter Beibehaltung eines ausreichenden Abstands zum Storchenhorst eine Grundstücksfläche von 1.535qm veranschlagt.

Biotopbeseitigung mit Totalverlust

Biotoptyp	Flurstück	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODF)	20/2	14.05.01	380	0	$[0,5 + 0,5] \times 0,75$	285
Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODF)	31/2	14.05.01	172	0	$[0,5 + 0,5] \times 0,75$	129
Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODF)	33	14.05.01	550	0	$[0,5 + 0,5] \times 0,75$	413
Brachfläche der Dorfgebiete (OBD)	32/2 (teilw.)	14.11.02	460	1	$[1,0 + 0,5] \times 0,75$	518
Brachfläche der Dorfgebiete (OBD)	40/3	14.11.02	411	1	$[1,0 + 0,5] \times 0,75$	462

Tabelle 1: Biotopbeseitigung mit Totalverlust



Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biototyp	Flurstück	Code gem. Schlüssel des Landes M-V	Flächenverbrauch (m²)	Wertstufe	Kompensationserfordernis x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODF)	20/2	14.05.01	886	0	0,5 x 0,75	322
Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODF)	31/2	14.05.01	720	0	0,5 x 0,75	270
Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODF)	33	14.05.01	1697	0	0,5 x 0,75	636
Brachfläche der Dorfgebiete (OBD)	32/2 (teilw.)	14.11.02	1075	1	1,0 x 0,75	806
Brachfläche der Dorfgebiete (OBD)	40/3	14.11.02	960	1	1,0 x 0,75	720

Tabelle 2: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Mittelbare Eingriffswirkungen

Mittelbare Eingriffswirkungen aufgrund negativer Randeinflüsse des Vorhabens betreffen gem. Stufe 3 der Ermittlung des Kompensationserfordernisses (Hinweise zur Eingriffsregelung im Land Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999/Heft 3, Kap. 2.4.1) Biototypen mit einer Werteinstufung ≥ 2 innerhalb projektspezifisch zu definierender Wirkzonen.

Mittelbare Eingriffswirkungen werden daher in der Ermittlung des Gesamteingriffs rechnerisch nicht zu berücksichtigen sein.

Ermittlung des Gesamteingriffs Flurstück 20/2:

Biotopbeseitigung mit Totalverlust 285 Kompensationsflächenpunkte
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust 322 Kompensationsflächenpunkte
Gesamteingriff 607 Kompensationsflächenpunkte

Ermittlung des Gesamteingriffs Flurstück 31/2:

Biotopbeseitigung mit Totalverlust 129 Kompensationsflächenpunkte
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust 270 Kompensationsflächenpunkte
Gesamteingriff 399 Kompensationsflächenpunkte

Ermittlung des Gesamteingriffs Flurstück 33:

Biotopbeseitigung mit Totalverlust 413 Kompensationsflächenpunkte
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust 636 Kompensationsflächenpunkte
Gesamteingriff 1.049 Kompensationsflächenpunkte

Ermittlung des Gesamteingriffs Flurstück 32/2:

Biotopbeseitigung mit Totalverlust 518 Kompensationsflächenpunkte
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust 806 Kompensationsflächenpunkte
Gesamteingriff 1.324 Kompensationsflächenpunkte

Ermittlung des Gesamteingriffs Flurstück 40/3:

Biotopbeseitigung mit Totalverlust 462 Kompensationsflächenpunkte



Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust 720 Kompensationsflächenpunkte
Gesamteingriff 1.182 Kompensationsflächenpunkte

gebietsinterne Kompensationsmaßnahmen

Den gemäß ausgewiesenen Flächeneinheiten ermittelten Eingriffen werden als Ausgleichsmaßnahmen die Pflanzung von Einzelbäumen sowie gärtnerisch angelegte Grundstücksflächen (als kompensationsmindernde Maßnahme) gegenübergestellt. Der Kompensationswert eines Einzelbaumes wird wie folgt ermittelt:

Ein Einzelbaum wird in der Bewertung mit einer zu erzielenden Grundfläche von 25m² berücksichtigt. Der Kompensationswert wird mit 2,5, der Leistungsfaktor aufgrund umgebender Beeinträchtigungen mit 0,8 festgesetzt.

Kompensationsmaßnahmen Flurstück 20/2:

Biotoptyp	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
A1 gärtnerisch angelegte Grundstücksfläche (als kompensationsmindernde Maßnahme)	886	-	0,5	0,5	221,50
A2 Pflanzung von Einzelbäumen zur Strukturierung in der Landschaft 8 Stck. á 25qm	200	1	2,5	0,8	400,00
Gesamtumfang der Kompensation innerhalb des Plangebietes (Flächenäquivalent):					621,50

Tabelle 3: gebietsinterne Kompensationsmaßnahme

Dem Eingriff im rechnerisch ermittelten Umfang von 607,000 Kompensationsflächenpunkten stehen interne Kompensationsmaßnahmen im Umfang von 621,50 Kompensationsflächenpunkten gegenüber. Der Eingriff ist demnach ausgeglichen.

Kompensationsmaßnahmen Flurstück 31/2:

Biotoptyp	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
A1 gärtnerisch angelegte Grundstücksfläche (als kompensationsmindernde Maßnahme)	720	-	0,5	0,5	180,00
A2 Pflanzung von Einzelbäumen zur Strukturierung in der Landschaft 4 Stck. á 25qm	100	1	2,5	0,8	200,00
Gesamtumfang der Kompensation innerhalb des Plangebietes (Flächenäquivalent):					380,00

Tabelle 4: gebietsinterne Kompensationsmaßnahme

Dem Eingriff im rechnerisch ermittelten Umfang von 399,00 Kompensationsflächenpunkten stehen interne Kompensationsmaßnahmen im Umfang von 380,00 Kompensationsflächenpunkten gegenüber. Das verbleibende Defizit im rechnerisch ermittelten Wert von 19,00 Kompensationsflächenpunkten ist hinsichtlich des Gesamteingriffs zu leistenden Kompensationserfordernis zu vernachlässigen.

Kompensationsmaßnahmen Flurstück 33:

Biotoptyp	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
A1 gärtnerisch angelegte Grundstücksfläche (als kompensationsmindernde Maßnahme)	1.697,00	-	0,5	0,5	424,25



A2 Pflanzung von Einzelbäumen zur Strukturierung in der Landschaft 12 Stck. á 25qm	300,00	1	2,5	0,8	600,00
Gesamtumfang der Kompensation innerhalb des Plangebietes (Flächenäquivalent):					1.024,25

Tabelle 5: gebietsinterne Kompensationsmaßnahme

Dem Eingriff im rechnerisch ermittelten Umfang von 1.049,00 Kompensationsflächenpunkten stehen interne Kompensationsmaßnahmen im Umfang von 1.024,25 Kompensationsflächenpunkten gegenüber. Das verbleibende Defizit im rechnerisch ermittelten Wert von 24,75 Kompensationsflächenpunkten ist hinsichtlich des Gesamteingriffs zu leistenden Kompensationserfordernis zu vernachlässigen.

Kompensationsmaßnahmen Flurstück 32/2 (teilw.)

Biotoptyp	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
A1 Gärtnerisch angelegte Grundstücksfläche (als kompensationsmindernde Maßnahme)	1.075,00	-	0,5	0,5	268,75
A2 Pflanzung von Einzelbäumen zur Strukturierung in der Landschaft 21 Stck. á 25qm	525,00	1	2,5	0,8	1050,00
Gesamtumfang der Kompensation innerhalb des Plangebietes (Flächenäquivalent):					1.318,75

Tabelle 6: gebietsinterne Kompensationsmaßnahme

Dem Eingriff im rechnerisch ermittelten Umfang von 1.324,00 Kompensationsflächenpunkten stehen interne Kompensationsmaßnahmen im Umfang von 1.318,75 Kompensationsflächenpunkten gegenüber. Das verbleibende Defizit im rechnerisch ermittelten Wert von 5,25 Kompensationsflächenpunkten ist hinsichtlich des Gesamteingriffs zu leistenden Kompensationserfordernis zu vernachlässigen.

Kompensationsmaßnahmen Flurstück 40/3:

Biotoptyp	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
A1 Gärtnerisch angelegte Grundstücksfläche (als kompensationsmindernde Maßnahme)	960,00	-	0,5	0,5	240,00
A2 Pflanzung von Einzelbäumen zur Strukturierung in der Landschaft 19 Stck. á 25qm	475,00	1	2,5	0,8	950,00
Gesamtumfang der Kompensation innerhalb des Plangebietes (Flächenäquivalent):					1.190,00

Tabelle 7: gebietsinterne Kompensationsmaßnahme

Dem Eingriff im rechnerisch ermittelten Umfang von 1.182,00 Kompensationsflächenpunkten stehen interne Kompensationsmaßnahmen im Umfang von 1.190,00 Kompensationsflächenpunkten gegenüber. Der Eingriff ist demnach ausgeglichen.

Zum Ausgleich des ermittelten Eingriffs und zur Strukturierung der Landschaft ist entsprechend des ermittelten Flächenäquivalents für die Eingriffe die jeweils erforderliche Anzahl standortheimischer Einzelbäume (Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm) zu pflanzen. Die Bäume sind auf dem eigenen Grundstück oder innerhalb des Plangebiets zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.



Bilanz: Mit Erbringung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen gelten die rechnerisch ermittelten Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft als ausgeglichen.

Kompensation gem. §18 NatSchAG M-V

Gemäß §18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt jedoch u.a. nicht für Bäume in Hausgärten mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen, Obstbäume mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie sowie Pappeln im Innenbereich.

Der in der Umsetzung dieser Satzung nicht auszuschließende Verlust an Einzelbäumen wird gemäß § 18 NatSchAG M-V bzw. Baumschutzkompensationserlass des Landes Mecklenburg-Vorpommern ausgeglichen und wie folgt bewertet:

Stammumfang in cm	Kompensation im Verhältnis
100 - 150	1:1
> 150 - 250	1:2
> 250	1:3

Tabelle 8: Kompensationsumfang bei Beseitigung von Bäumen

3.3.) Mensch und seine Gesundheit

Als mögliche umweltbezogene Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit“ sind zu berücksichtigen:

Auswirkungen auf die allgemeine Lebensqualität: Das Vorhaben dient der planungsrechtlichen Absicherung von Baurecht in Wohngebieten. Einen wichtigen Faktor stellen in der Bewertung und dem Empfinden des Vorhabens die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, auch durch Unterstützung der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung dar.

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit ist das Vorhaben als positiv zu bewerten.

3.4.) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bodendenkmale

Im Geltungsbereich der Satzung sind keine Bodendenkmale oder Denkmale bekannt.

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (Vgl. §11 (3) DSchG M-V).

Die inzwischen abgerissenen landwirtschaftlichen Nebengebäude standen früher unter Denkmalschutz. Auch ohne eine Ausweisung als Einzeldenkmal stellt die in ihrer Anordnung erhaltene Hofanlage jedoch immer noch ein aus städtebaulichen Gründen erhaltenswertes räumliches Ensemble dar.



ble dar. Mit der städtebaulichen Aufwertung des nordöstlichen Hofbereichs verbessern sich auch die Investitionsbedingungen / Erhaltungsmöglichkeiten für die Gesamtanlage einschließlich der erhaltenen historischen Gebäude.

3.5.) Zusammenfassung

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Jarkvitz“ der Gemeinde Altefähr ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild sowie Mensch als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind durch das geplante Vorhaben in einer bereits baulich vorgeprägten Umgebung nicht zu erkennen.

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden / Wasser / Klima	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit
Mensch	positive Entwicklung
Landschaft / Landschaftsbild	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Positive Entwicklung

Wechselwirkungen zwischen umweltrelevanten Belangen sind nicht zu erwarten.

Altefähr, März 2012