

## 1. Ausfertigung von 5

### Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Tessin gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

Gemeinde Tessin bei Boizenburg

#### Begründung



Quelle: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK): © Vermessungs- und Geoinformations-  
behörde LWL/Pch/SN. Stand Liegenschaftskataster: 08.03.2012

 Geltungsbereich

Übersichtsplan ohne Maßstab

## **Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB werden die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile festgelegt und ergänzt, um Zweifel auszuschließen, ob ein Grundstück im Innen- oder Außenbereich liegt und wie seine bauliche Nutzung zu beurteilen ist. Dabei wird eine Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen, um eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs zu ermöglichen. Die Gemeinde möchte in diesem Bereich Baurechte schaffen. Innerhalb der festgelegten Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Die im Rahmen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung festgelegte Ergänzungsfläche kann in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, da die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist.

Die Voraussetzungen für den Erlass einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sind gegeben: Es ist ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil vorhanden, der ergänzt wird. Die Außenbereichsfläche, die in den Ortsteil durch Satzung einbezogen wird, ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die maßvolle Darstellung einer Ergänzungsfläche berücksichtigt die demographische Entwicklung in diesem ländlichen Raum. Sie dient der Eigenentwicklung. Außerdem begründet die Satzung keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben und führt zu keiner Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete.

Für den Geltungsbereich der Satzung sind kein Flächennutzungsplan und kein Bebauungsplan vorhanden.

Um weitere Bebauungsmöglichkeiten in dem Ortsteil Tessin zu schaffen, wird folgende Ergänzungsfläche festgelegt, welche neben den vorhandenen Baulücken eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs darstellt:

Eine Ergänzungsfläche wird am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Tessin festgelegt. Die Ergänzungsfläche umfasst ca. 1.500 m<sup>2</sup> und wird über die südwestlich angrenzende Kreisstraße 15 erschlossen. Die Fläche ist Teil einer Gartenfläche und wird als Acker und Rasenfläche genutzt. Der Bereich ist bereits durch die südwestlich und nordwestlich angrenzende dörfliche Bebauung entsprechend geprägt. Für diesen Bereich wurden bereits Bauvoranfragen eingereicht.

## **Nachrichtliche Hinweise**

### Gebäude

Die Katastermäßig nicht erfassten Gebäude wurden mittels Luftbild als Darstellung ohne Normencharakter in die Satzung übernommen. Somit wird deutlich, wo sich der im Zusammenhang bebaute Ortsteil befindet.

### Naturpark

Außerdem wird auf den Naturpark „Mecklenburgisches Elbetal“, welcher unter anderem die gesamte Ortslage Tessin umfasst, nachrichtlich hingewiesen.

### Geschützte Biotop

Darüber hinaus wird auf die an den Geltungsbereich der Satzung angrenzenden geschützten Biotop nachrichtlich hingewiesen.

### Denkmale

Der Landkreis Ludwigslust-Parchim hat im Rahmen der Beteiligung Hinweise zu Bau- und Baudendenkmälern gegeben.

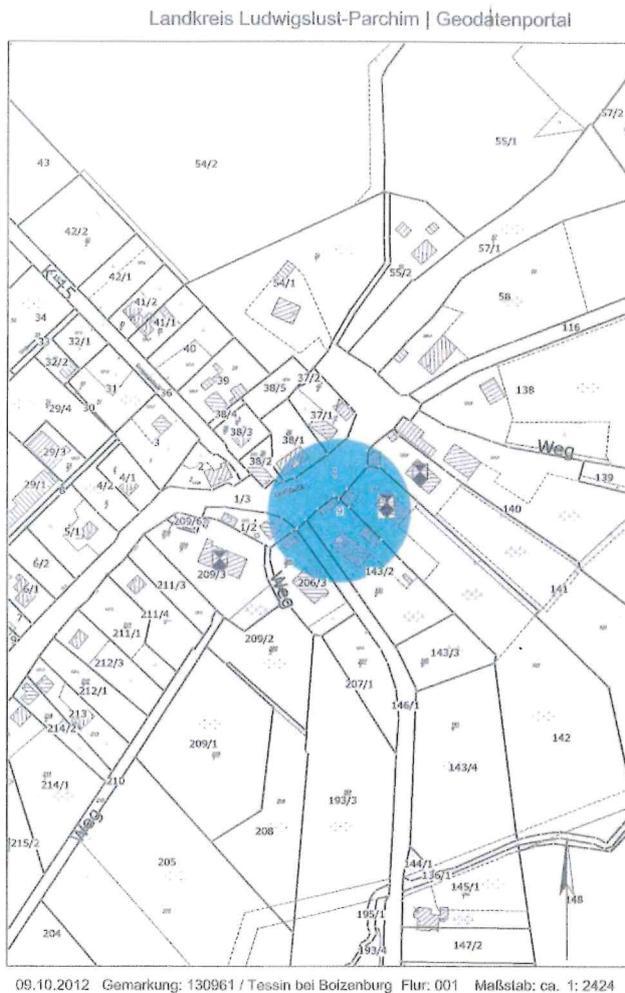


Auf die Baudenkmale wird nachrichtlich in der Satzung hingewiesen. Folgende Gebäude sind im OT Tessin als Baudenkmale in der Kreisdenkmalliste – Stand Oktober 2012 geführt:

- |                     |                            |
|---------------------|----------------------------|
| Tessin b.Boizenburg | Dorfstraße 4, Hallenhaus   |
| Tessin b.Boizenburg | Dorfstraße 5, Hallenhaus   |
| Tessin b.Boizenburg | Dorfstraße 15, Hallenhaus. |

Die Ergänzungsfläche auf dem Flurstück 143/2 befindet sich im unmittelbaren Umgebungsbe-  
reich der o.g. Baudenkmale – Dorfstraße 4 und 5. Vorhaben in diesen Bereichen dürfen das  
Erscheinungsbild oder die Substanz der Denkmale nicht erheblich beeinträchtigen und sind  
daher gem. § 7 Abs. 1 ff. DSchG M-V durch die untere Denkmalschutzbehörde genehmi-  
gungspflichtig, wenn nicht gem. § 7 Abs. 6 DSchG M-V hierfür nach anderen gesetzlichen  
Bestimmungen eine Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung, Zulassung oder  
Zustimmung erforderlich ist. Die hierfür zuständigen Behörden haben das Einvernehmen mit  
dem fachlich zuständigen Landesamt herzustellen.

Außerdem befindet sich nordwestlich der Ergänzungsfläche auf dem Flurstück 143/2 ein Bo-  
dendenkmal Nummer: 3 (ehem. Siedlung, siehe hierzu beigefügte Karte – blaue kreisförmige  
Markierung).



Die Prüfung der Antragsunterlagen durch das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege hat jedoch ergeben, dass das Vorhaben in der geplanten Form keine nachteiligen Auswirkungen auf das Bodendenkmal haben wird. In die Genehmigung des Vorhabens ist folgender Hinweis aufzunehmen:

„Das o.g. Vorhaben berührt ein Bodendenkmal. Die Prüfung der Antragsunterlagen hat jedoch ergeben, dass das Vorhaben in der geplanten Form keine nachteiligen Auswirkungen auf das Bodendenkmal haben wird.

Bei einer abweichenden Ausführung des Vorhabens ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin, unverzüglich zu unterrichten. Ggf. ist in diesem Fall eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V zur Veränderung des Bodendenkmals einzuholen.

Eine Beratung zum Umgang mit Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055. Schwerin.“

Der Landkreis teilte außerdem mit, wenn darüber hinaus während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG. die untere Denkmalbehörde des Landkreises zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

## **Raumordnung**

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg hat im Rahmen der Beteiligung mitgeteilt, dass die Gemeinde Tessin b. Boizenburg keine zentralörtliche Funktion besitzt. Demzufolge ist die Wohnbauflächenentwicklung dem Eigenbedarf anzupassen (vgl. Pkt. 4.1 (3) (Z) RREP WM). Für die Gemeinden der Region Westmecklenburg ist der Eigenbedarf mit 3 % bis zum Jahr 2020 ausgehend vom Wohnungsbestand 2005 festgelegt. Das bedeutet für die Gemeinde Tessin ein Wohnbaupotenzial von 4 WE. Unter Berücksichtigung von Baulücken und Baufertigstellungen ab dem Jahr 2007 minimiert sich das Potenzial weiterhin.

Im Ortsteil Tessin wird im Rahmen der Satzung eine Ergänzungsfläche festgelegt, auf welcher eine Wohneinheit möglich ist. Im Ortsteil Kühlenfeld werden im Rahmen der Satzung zwei Ergänzungsflächen, auf welchen insgesamt ca. 3 Wohneinheiten möglich sind, festgelegt.

Dies entspricht den 4 raumordnerisch vertretbaren Wohneinheiten Wohnbaupotenzial bis zum Jahr 2020 für die Gemeinde Tessin. Baulücken werden nicht in der Berechnung berücksichtigt, da diese oft nicht sofort verfügbar sind. Ein Wohnbaupotenzial von ca. 4 Wohneinheiten unter Abzug der Baulücken und Baufertigstellungen ab dem Jahr 2007 würde eine besondere Härte für die Gemeinde Tessin darstellen. Es gibt viele jüngere ortsansässige Bauwillige, die in der Gemeinde Grundstücke suchen. Diese jüngere Generation soll im Ort gehalten werden.

## **Bodenschutz**

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg teilte im Rahmen der Beteiligung mit, falls schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt würden, ist den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

## **Brandschutz**

Der Landkreis Ludwigslust-Parchim hat im Rahmen der Beteiligung Hinweise zum Brandschutz gegeben. Die Zugänge und Zufahrten für die Feuerwehr und die Löschwasserversorgung sind jedoch nicht auf der Ebene der Satzung zu klären. Dieses betrifft die Vorhabenebene.



## **Ver- und Entsorgung**

Die WEMAG AG wies im Rahmen der Beteiligung auf die im Satzungsbereich vorhandenen Versorgungsanlagen der WEMAG Netz GmbH hin, welche auf der Vorhabenebene zu berücksichtigen sind. Außerdem wurden Hinweise zur Versorgung gegeben.

Der Landkreis Ludwigslust-Parchim hat im Rahmen der Beteiligung darauf hingewiesen, dass jeder Grundstückseigentümer sein anfallendes Schmutzwasser normgerecht über biologische Kleinkläranlagen oder abflusslose Sammelgruben zu beseitigen hat. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Die Schmutzwasserentsorgung und die Niederschlagswasserversickerung sind nicht auf der Ebene der Satzung zu klären. Dieses betrifft die Vorhabenebene. Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn u.a. die Erschließung gesichert ist. Mit Erschließung ist die wegemäßige Erschließung gemeint. Dies betrifft folglich nicht die Schmutzwasserentsorgung und Niederschlagswasserversickerung. Außerdem reicht es aus, wenn die Erschließung spätestens im Zeitpunkt der Fertigstellung oder Ingebrauchnahme des Vorhabens vorhanden ist. Sie muss daher nicht im Rahmen der Satzung oder zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung vorhanden sein.

Die im Rahmen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung festgelegte Ergänzungsfläche ist durch die öffentliche Wasserversorgungsanlage des Wasserbeschaffungsverbandes Sude-Schaale erschlossen.

## **Immissionsschutz**

Durch die Planung rückt zukünftige Wohnbebauung nicht näher an gewerblich- bzw. landwirtschaftlich genutzte Anlagen heran. Neue Wohnnutzung wird daher voraussichtlich nicht durch Lärm oder Geruch beeinträchtigt.

## **Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Im Folgenden werden die mit der festgelegten Ergänzungsfläche einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft erläutert. Die übrigen Bereiche der Satzung, welche lediglich klarstellende Funktion besitzen, stellen keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Diese im Innenbereich liegenden Bereiche wären bereits vor der Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung bebaubar gewesen.

Im Bereich der Ergänzungsfläche sind überwiegend nur Funktionen mit allgemeiner Bedeutung betroffen. Mit der festgelegten Ergänzungsfläche gehen Versiegelungen einher, auf denen der Wasser- und Bodenhaushalt seine Funktion dauerhaft verliert. Der Boden geht als Pflanzenstandort und Lebensraum für Tiere und Bodenorganismen verloren. Durch die Überbauung wird sich die Kaltluftproduktion der Fläche reduzieren. Es ist jedoch mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu rechnen. Mit der Inanspruchnahme von freier Landschaft durch die Ergänzungsfläche wird außerdem ein Eingriff in das Landschaftsbild vorgenommen. Die Ergänzungsfläche schließt jedoch an vorhandene Bebauung am Ortsrand an. Daher findet durch die Ergänzungsfläche kein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild statt. Die Fläche ist bereits städtebaulich vorgeprägt, auf der gegenüberliegenden Straßenseite und angrenzend befindet sich bereits Bebauung. Ein Eingriff ist zulässig und kann ausgeglichen werden.

Die Ergänzungsfläche liegt innerhalb des Naturparks „Mecklenburgisches Elbetal“. Durch die Planung ist jedoch mit keiner Beeinträchtigung des Naturparks zu rechnen. Weitere Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden und werden daher nicht durch die Planung beeinträchtigt.

Die Satzung begründet keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben und führt zu keiner Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete.



Die untere Naturschutzbehörde hat im Rahmen der Beteiligung eine Potentialabschätzung zum Artenschutz nachgefordert. Eine Potenzialabschätzung wurde zu der Ergänzungsfläche durchgeführt und ist Anlage der Satzung. Die Potenzialabschätzung kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass insgesamt nicht mit dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotsstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG zu rechnen ist. Die abschließende artenschutzrechtliche Berücksichtigung nach § 44 (1) BNatSchG erfolgt erst auf der Vorhabenebene.

In der Ergänzungsfläche oder in der Nähe der Ergänzungsfläche befinden sich keine Gewässer. Ausgleichsmaßnahmen an Gewässern sind durch die Planung nicht vorgesehen. Durch die Planung werden keine Gewässer beeinträchtigt und die Gewässerunterhaltung wird nicht erschwert. Auch Gewässerrandstreifen sind durch die Planung nicht betroffen. Die §§ 36 und 38 WHG werden somit berücksichtigt.

Die untere Naturschutzbehörde teilte im Rahmen der Beteiligung mit, dass die Linden-Allee in Tessin-Kuhlenfeld, ca. 1,5 km, 100 Jahre alt unter Naturschutz steht. Das Schutzobjekt befindet sich an der Dorfstraße, ist gegenwärtig jedoch zumeist einreihig und keine ca. 1,5 km mehr lang. Eine Karte dazu existiert jedoch nicht. Die Lindenallee an der Dorfstraße wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Da eine Abgrenzung der Lindenallee nicht klar möglich ist, erfolgt lediglich dieser Hinweis in der Begründung.

### **Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

Für die mit der Ergänzungsfläche einhergehenden Eingriffe werden Festsetzungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich getroffen. Der Ausgleich ist auf den jeweiligen Eingriffsgrundstücken zu erbringen. Pro 50 m<sup>2</sup> in Anspruch genommene versiegelte Grundstücksfläche in der Ergänzungsfläche sind entweder ein heimischer Laubbaum (Hochstamm mit Stammumfang 14/16 cm) oder ein Obstbaum (Hochstamm mit Stammumfang 12/14 cm) oder 10 m Hecke aus heimischen Laubgehölzen (Sträucher mit Mindesthöhe 100/125) in einer Mindestbreite von 2,5 m zu pflanzen.

Als Bezugsfläche wird pro Anpflanzung eines Einzelbaumes und für die festgesetzten Hecken ein Flächenäquivalent von 25 m<sup>2</sup> mit der Wertstufe 2 zugrunde gelegt. Dieses stellt eine Aufwertung um 50 Wertpunkte dar und gleicht den Eingriff von 50 m<sup>2</sup> in Anspruch genommene versiegelte Grundstücksfläche aus.

Mit der Umsetzung der Festsetzungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich kann der Eingriff in Natur und Landschaft in vollem Umfang kompensiert werden.

Tessin, den 11.02.2014 Rolf Kuchel  
Bürgermeister



**Artenschutzrechtliche Stellungnahme**  
**zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung**  
**gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB**  
**für den Ortsteil Tessin - Gemeinde Tessin**  
**bei Boizenburg**

Bearbeitung:

Dipl. Ing. Silke Wübbenhorst  
Büro Mehring Stadt- und Landschaftsplanung  
Am Schlachthof 7A  
21339 Lüneburg  
Tel.: 04131-4004880  
Fax 04131-4004889  
e-mail: [mehring@slplanung.de](mailto:mehring@slplanung.de)  
[www.stadt-und-landschaftsplanung.de](http://www.stadt-und-landschaftsplanung.de)

Dipl. Biol. Jann Wübbenhorst  
Sandfeld 3a  
21354 Bleckede  
Tel.: 05852-9519128  
e-mail: [jw-bg@t-online.de](mailto:jw-bg@t-online.de)  
[www.j-wuebbenhorst.de](http://www.j-wuebbenhorst.de)

## 1. Einleitung und gesetzliche Grundlage

Für die Ergänzungsfläche der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB für den Ortsteil Tessin, Gemeinde Tessin bei Boizenburg war vorzuprüfen, ob eine Bebauung zu einer:

1. Beschädigung oder Zerstörung wild lebender Tiere oder ihre Entwicklungsformen
2. erheblichen Störung wild lebender Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauer-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten
3. Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebender Tiere
4. Beschädigung oder Zerstörung wild lebender Pflanzen oder ihrer Standorte

im Sinne von BNatSchG § 44 (1) führen würde.

Untersuchungen zur Tierwelt liegen nicht vor. Diese werden daher durch eine Potenzialanalyse ersetzt. Die Potenzialanalyse umfasst eine Abschätzung vorhandener Lebensräume gemäß der artenschutzrechtlichen Überprüfungen nach § 44 BNatSchG. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Einzelbauvorhaben - auch die nach § 34 BauGB als Bauvorhaben im Innenbereich zu beurteilen sind - die artenschutzrechtlichen Regelungen gelten und bei tatsächlicher Inanspruchnahme der Flächen eine gesonderte artenschutzrechtliche Betrachtung erforderlich sein wird.

## 2. Bestandsaufnahme und Bewertung

Die Fläche wurde am 24.06.2013 vom Diplombiologen Jann Wübbenhorst im Rahmen einer Begehung überprüft.

Insgesamt konnte im Bereich der Ergänzungsfläche kein Potential für geschützte Arten festgestellt werden. Die Ergänzungsfläche weist insbesondere kein Potential für Pflanzenarten im Sinne des § 44 BNatSchG auf.

Die Lebensraumeignung der Ergänzungsfläche für Tiere im Sinne des § 44 BNatSchG wird als sehr gering bewertet. Diese Bewertung wird wie folgt hergeleitet.

Die Ergänzungsfläche umfasst ca. 1.500 m<sup>2</sup>. Sie grenzt im Südwesten unmittelbar an die Kreisstraße 15 an und ist Teil einer eingezäunten Gartenfläche, die zum Kartierungszeitpunkt teilweise als Rasen, teilweise ackerartig (Kartoffelanbau) genutzt wird. Nordwestlich und südwestlich der K 15 grenzen Hoflagen mit rückwärtigen Gärten des Dorfgebietes von Tessin an, nordwestlich bis südlich Gartenbereiche bzw. Grünlandflächen.



**Abbildung 3:** Blick auf die Ergänzungsfäche nach Norden

Im Bereich der Ergänzungsfäche und in ihrer Umgebung befinden sich keine Gewässer, die als Amphibienlebensräume von im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten infrage kommen.

Die Ergänzungsfäche weist kein Potential als Bruthabitat für Vögel auf. Gartenflächen, die überwiegend als Scherrasen genutzt werden, dienen bodenbrütenden Vogelarten nicht als Brutstandort.

Auch die Eignung der Fläche als Nahrungshabitat für Vögel ist unbedeutend. Ggf. wird die Rasenfläche von insektenjagenden Vogelarten des Siedlungsbereiches, wie Bachstelzen, Staren und Amseln, Feldsperlingen aufgesucht. Es ist ausgeschlossen, dass die Ergänzungsfäche von den sehr störungsempfindlichen Arten Schwarzstorch und Kranich aufgesucht wird, zumal für diese Arten hier kein wesentliches Nahrungspotential zur Verfügung steht.

Die Ergänzungsfäche stellt sich als Teil eines Hausgartens mit Scherrasen bzw. einer ackerartigen Anbaufläche dar. Aufgrund dieser Ausprägung kommt ihr auch keine Bedeutung als essentielle Weißstornahrungsfäche zu.

Ggf. wird die Ergänzungsfäche von Fledermausarten als Jagdgebiet genutzt. Diese Nutzung wird durch eine Wohnbebauung nicht erheblich beeinträchtigt. Auch Hausgartenbereiche von Wohnbaugrundstücken können Fledermausarten als Jagdgebiete dienen.

Mit weiteren artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen ist im Bereich der Ergänzungsfäche und ihrer Umgebung nicht zu rechnen.

Insgesamt ist nicht mit dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG zu rechnen.

Lüneburg, den 21.11.2013