

Gemeinde Bentwisch

Landkreis Rostock
Land Mecklenburg-Vorpommern

Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für
den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Harmstorf der
Gemeinde Bentwisch

Bentwisch, Februar 2017


Susanne Strübing
Bürgermeisterin

Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Harmstorf der Gemeinde Bentwisch gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB

Inhalt:

	Seite
I. Ziel und Zweck der Satzung, Auswirkungen	3
II. Rechtsgrundlagen und Verfahren	5
III. Lage und Umfang des Satzungsgebiets	6
IV. Inhalte der Satzung	7
V. Grünordnung, Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft, Artenschutz	9
VI. Weitere Hinweise für eine Bebauung im Geltungsbereich der Satzung	13

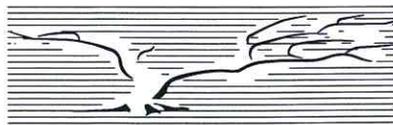
Verfasser
Satzung:



TÜV NORD Umweltschutz GmbH &
Co. KG
Trelleborger Str. 15
18107 Rostock
Herr M.Sc. F. Winter
Herr Dipl.-Ing. W. Schulze

Tel.: (0381) 7703 434
Fax: (0381) 7703 450
E-Mail:
fwinter@tuev-nord.de
wschulze@tuev-nord.de

Grünordnerischer
Beitrag:



Büro für Landschaftsarchitektur Lämmel
Freiraumplanung + Landschaftsplanung + Umweltplanung
Dipl.-Ing. Kai Lämmel Landschaftsarchitekt
Rosa-Luxemburg-Straße 19, 18055 Rostock
Tel.: (0381) 490 99 82
Fax.: (0381) 490 99 83
E-Mail: LA@laemmel.de

I. Ziel und Zweck der Satzung, Auswirkungen

Die städtebauliche Ordnung des Ortsteils Harmstorf der Gemeinde Bentwisch ist bereits durch eine rechtskräftige Klarstellungs- und Ergänzungssatzung und einen rechtskräftigen Bebauungsplan geregelt. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist seit dem 02.12.1997 rechtskräftig. Der Bebauungsplan Nr. 10 für das Wohngebiet Harmstorf, südlich der Straße zwischen Bentwisch und Albertsdorf und nördlich des Grabens 27/2 (Hühnerbeck) im Ortsteil Harmstorf ist am 24.11.2000 in Kraft getreten. Allerdings gibt es weiterhin einen Regelungsbedarf innerhalb der Ortslage Harmstorf.

Ausgelöst durch private Baubegehren soll nun durch die Ergänzung der städtebaulichen Satzung nach § 34 BauGB eine weitere planungsrechtliche Möglichkeit ausgeschöpft werden, um die städtebauliche Entwicklung im Bereich des Ortsteils Harmstorf der Gemeinde Bentwisch geordnet zu steuern.

Mit Ausnahme des Bebauungsplangebiets, stellt sich der Ortsteil Harmstorf nach aktueller Überprüfung eindeutig als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB dar.

Jedoch gibt es in zwei Teilbereichen der Ortslage erheblichen Regelbedarf in Bezug auf die Abgrenzung zum Außenbereich. Zum einen sind im südöstlichen Teilbereich zwei Grundstücke eindeutig innerhalb der straßenbegleitenden Bebauung der Ortslage, werden aber weder von der bestehenden Innenbereichssatzung noch von dem Bebauungsplan erfasst. Zum anderen befindet sich im südwestlichen Teilbereich ein Grundstück, das zwischen vorhandener Bebauung und einem Zufluss zur Carbäk als natürlicher Grenze liegt.

Beide Teilbereiche befinden zwar derzeit im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, jedoch sollen sie aufgrund der eindeutigen Prägung aus dem umliegenden Bestand und der natürlichen Begrenzung der Ortslage, gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ergänzend in den Innenbereich einbezogen werden.

Ziel der vorliegenden Satzung ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung auf den Ergänzungsflächen für Wohngebäude. Dabei soll der Ortsteil, gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 um Flächen ergänzt werden, die heute noch dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugehörig sind. So soll erreicht werden, dass im südöstlichen und -westlichen Teilbereich der Ortslage Harmstorf Vorhaben auf der Grundlage des § 34 BauGB (Innenbereich) beurteilt werden.

Damit wird auf bisherigen Außenbereichsflächen eine Bebauung wesentlich erleichtert. Ohne die relativ aufwendige Form eines Bauleitplans heranzuziehen, kann so eine Bebauung ohne negative städtebauliche Auswirkungen ermöglicht werden.

Weiterhin sollen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortes Harmstorf dem tatsächlichen Bestand angepasst werden und damit eine Aktualisierung der Innenbereichssatzung erreicht werden. Durch die Klarstellung und Ergänzung des Innenbereichs (§ 34 BauGB) wird Klarheit zur baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke geschaffen.

Auswirkungen der Satzung

Nach Erlass der vorliegenden Satzung wird auch auf bisherigen Außenbereichsflächen (Ergänzungsflächen) nach den Maßgaben des § 34 BauGB über Vorhaben zu entscheiden sein.

D.h. ein Vorhaben ist zulässig, wenn es sich gemäß § 34 Abs. 1 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen ge-

wahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Daneben sind die Festsetzungen der vorliegenden Satzung zu berücksichtigen.

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der Baunutzungsverordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre, auf die nach der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1 BauGB, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 BauGB entsprechend anzuwenden (Ausnahmen und Befreiung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB).

Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,2 auf den Ergänzungsflächen wird einerseits sparsam mit Grund und Boden umgegangen und andererseits eine den Gegebenheiten entsprechende adäquate Nutzungsdichte erreicht. Der Bodenschutzklausel nach § 1a (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) Abs. 2 BauGB wird damit entsprochen.

Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass nur eine Bebauung in einer straßenbegleitenden "einreihigen Bebauung" auf dem durch die Ergänzung begünstigten Flurstücken erfolgen soll und kann. Daraus folgt, dass die Ortslage in dem betroffenen Bereich als abgeschlossen angesehen werden kann. Im südöstlichen Teilbereich wird damit die Lücke in der straßenbegleitenden Bebauung geschlossen während im südwestlichen Teilbereich der Zufluss zur Carbäk in südwestlicher Richtung einen natürlichen Abschluss bildet und die Ortslage damit begrenzt.

Die vorhandenen Systeme der technischen Infrastruktur und der Erschließungsanlagen werden konsequent ausgenutzt und ausgelastet. Dabei ist davon auszugehen, dass die im südwestlichen Teilbereich anliegende Straße nicht über die Ergänzungsfläche hinaus erweitert wird und die Zufahrt direkt an die öffentliche Straße anzuschließen ist.

Bezüglich der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden die Beeinträchtigungen ausgeglichen und für die angrenzenden Nutzungen keine restriktiven Auswirkungen ausgelöst.

Die mit der Bebauung auf den Ergänzungsflächen entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden mit den in der Satzung festgesetzten Maßnahmen vollständig ausgeglichen.

Als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft ist für die Ergänzungsfläche 2, mit den Flurstücken 22/29 und 22/30, die Anpflanzung einer Feldgehölzhecke über die Grundstücksbreite und einer Tiefe von 15 m festgesetzt. Für die Ergänzungsfläche 1 mit dem Flurstück 6/25 erfolgt der Ausgleich durch Erwerb von Anteilen an einem Ökokonto und es sind zum Schutz der Fledermäuse 2 Fledermauskästen aufzustellen.

Hinsichtlich der Art der zulässigen Nutzungen ist im Satzungsgebiet grundsätzlich auf die Prägung aus dem Bestand abzustellen. Hier sind insbesondere die Merkmale eines allgemeinen Wohngebiets im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) heranzuziehen.

Im Zuge der Ergänzung wird die bestehende Satzung aktualisiert und damit der im Zusammenhang bebaute Ortsteil klargestellt. Insgesamt wird die Satzung zur Erleichterung des Umgangs mit Vorhaben in ihrem Geltungsbereich beitragen. Mit der Ergänzung der Innenbereichssatzung wird sie allein maßgeblich für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben. Auswirkungen auf Gebiete außerhalb der Satzung werden nicht erwartet.

II. Rechtsgrundlagen und Verfahren

Im vorliegenden Fall wird die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB (Klarstellungs- und Ergänzungssatzung) angewendet und die Wirkung des § 34 BauGB somit auch auf den unbebauten Flächen des Ortsteils gesichert.

Voraussetzung zur Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB (Ergänzungssatzung) ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Da die Festlegung als Ortsteil die Zulässigkeit nach § 34 Abs. 1 und 2 zur Folge hat, muss der Bereich in einer Weise bebaut sein, dass er die Eigenart der näheren Umgebung im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB in hinreichender Weise prägt. Nur soweit sich aus der vorhandenen Bebauung die Eigenart der näheren Umgebung bestimmen lässt, in die sich Vorhaben einfügen müssen (§ 34 Abs. 1 BauGB), oder die Voraussetzung für die Anwendung der Baunutzungsverordnung ist (§ 34 Abs. 2 BauGB), sind die Voraussetzungen für eine Anwendung der Vorschriften über den nicht beplanten Innenbereich überhaupt gegeben.

Neben der gesetzlich gegebenen Möglichkeit der Klarstellung des bebauten Bereichs als im Zusammenhang bebauten Ortsteil ist dessen Ergänzung im vorliegenden Fall möglich, weil die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Bei ihrer Aufstellung sind entsprechend § 34 Abs. 6 BauGB die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB (vereinfachtes Verfahren) anzuwenden. Im vorliegenden Fall wird

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen, die ohnehin nicht in § 34 Abs. 6 BauGB als Verfahrensteil vorgesehen ist,
- zur Beteiligung der Öffentlichkeit eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt (dabei ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können),
- von den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Stellungnahme zum Entwurf nach § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen. § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden. Diese Bestandteile einer Bauleitplanung sind für eine Satzung auch nicht vorgesehen.

Neben den Festsetzungen der Satzung bleiben die Bestimmungen des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise wirksam.

Die Bestimmungen des § 62 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), berichtigt am 20.01.2016 (GVOBl. M-V S. 28/29), finden im Geltungsbereich der Satzungen keine Anwendung.

Aufgrund des § 34 Abs. 4 und 6 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S.1722), wird die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Harmstorf gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung erlassen.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt die Satzung in Kraft.

III. Lage und Umfang des Satzungsgebiets

Der Ortsteil Harmstorf liegt im Süden der Gemeinde Bentwisch und ist über einen kurzen Abzweig der Landesstraße L 182 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Bebauungsstruktur des Ortsteils ist sehr kompakt aber nicht eng.

Im Süden und Westen wird der Ortsteil von einem Zulauf der Carbak gefasst, zu der die entsprechenden Abstände einzuhalten sind. Die Satzung nimmt darauf eindeutig Rücksicht.

Im gesamten Ortsteil ist eine einreihige Bebauung mit rückwärtigen Grundstücken und Nebenanlagen (Schuppen, Garagen, Ställe, Hobbyräume) maßgebend.

Die Ergänzungsfläche 1 befindet sich am südöstlichen Ortsrand, an der Straße Grüner Winkel und wird im Norden durch die Straße und die angrenzende Bebauung, im Osten und Süden durch Flächen für die Landwirtschaft und im Westen durch angrenzende Bebauung begrenzt. Fläche umfasst ca. 2147 m².

Die Fläche der Ergänzungsfläche 2 befindet sich am westlichen Ortsrand, an der Straße Bachweg und bindet direkt an die östlich liegende prägende Bebauung an. Sie umfasst eine Fläche von ca. 1230 m².

Zur Darstellung der Festsetzungen der Satzung wurden die Angaben des Katasteramtes des Landkreises Rostock verwendet. Diese Unterlagen wurden durch örtliche Aufnahme und Luftbildangaben im Januar 2016 ergänzt.

Unter Berücksichtigung der angrenzenden bebauten Bereiche, mit ihren überwiegend durch Wohnen geprägten Merkmalen sowie des erheblichen Gewichts der sonstigen Bereiche des Ortsteils, ist es aus Sicht der Gemeinde Bentwisch nunmehr überfällig und auch entsprechend begründet, hier eine bescheidene bauliche Weiterentwicklung zu sichern.

Die Eigenart der näheren Umgebung ist eindeutig baulich geprägt. Einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird durch die vorliegende Ergänzung konsequent entsprochen. Unter Berücksichtigung der Lage der Ergänzungsfläche im sonstigen baulichen Zusammenhang ergibt sich eine zwar kleinteilige aber eindeutige Abrundung, die fast überfällig erscheint.

IV. Inhalte der Satzung

Neben der klarstellenden Festlegung der bereits heute dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnenden Flächen gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB, werden mit der vorliegenden Satzung auch einzelne Außenbereichsflächen gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen, die durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche entsprechend geprägt sind

Für die Ergänzungsfläche besteht nach § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB die Möglichkeit, einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB zu treffen.

§ 9 Abs. 6 BauGB (nachrichtliche Übernahmen) ist entsprechend anzuwenden. Ebenso sind die §§ 1a Abs. 2 und 3 (sparsamer Umgang mit Grund und Boden sowie die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz unter entsprechender Abwägung)

und 9 Abs. 1a BauGB (Festsetzung und Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen) bei den Ergänzungsflächen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB entsprechend anzuwenden.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt. Damit soll gewährleistet bleiben, dass auch auf den Ergänzungsflächen keine zu starke Verdichtung der Bebauung erfolgt.

Als örtliche Bauvorschrift ist als Dachmaterial für die Hauptgebäude eine harte Bedachung vorgesehen. Damit soll gesichert werden, dass die im Ortsteil untypischen Reet- oder Schilfdächern nicht angewendet werden. Gleichzeitig wird damit auch die potenzielle Brandlast reduziert.

Diese Festsetzung erfolgt gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V.

Alle weiteren Darstellungen der Satzung, wie die Flurstücksgrenzen, die Flurstücksbezeichnungen, vorhandene hochbauliche Anlagen, Wasserentnahmestellen und die Hausnummern, nehmen nicht an der Satzung und ihren Festsetzungen teil. Sie haben allenfalls erläuternden, orientierenden und erklärenden Charakter. Festsetzungen sind allein auf der bisherigen Außenbereichsfläche zulässig, die ergänzend in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wird (§ 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB).

Für die Anwendung der Satzung (Rechtsfolgen) ist festzuhalten, dass für alle Vorhaben innerhalb des festgesetzten Geltungsbereichs der § 34 BauGB als Beurteilungsgrundlage heranzuziehen ist. Gegebenenfalls ist die Zulässigkeit der Art der Nutzung auch nach den Bestimmungen der BauNVO und generell nach den weitergehenden ergänzenden Festsetzungen der Satzung zu beurteilen.

Die Bestimmungen des § 35 BauGB sind im Geltungsbereich der Satzung nicht anzuwenden.

Für die Ergänzungsflächen werden in § 2 der vorliegenden Satzung auch die §§ 1a Abs. 2 und 3 sowie § 9 Abs. 1a BauGB angewandt. Das heißt, es werden entsprechende Regelungen nach § 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und § 9 Abs. 1a BauGB zum Ausgleich der mit der Satzung ermöglichten Eingriffe auf den Ergänzungsflächen bzw. auf den angrenzenden Grundstücksteilen getroffen und im folgenden Kapitel erläutert und begründet.

V. Grünordnung, Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft, Artenschutz

Eingriffe in Natur und Landschaft und Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen der Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG die Eingriffsregelung zu überprüfen. Das bedeutet, dass die sich aus der Umsetzung der Satzung ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Hinblick auf ihre Zulässigkeit zu untersuchen sind, Maßnahmen zu ihrer Vermeidung oder Minimierung festgelegt, sowie für unvermeidbare, aber zulässige Eingriffe Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz festgelegt werden können.

Die Untersuchung der Eingriffsregelung erfolgt für die Flächen-/ Biotopverluste auf der Grundlage der "Hinweise zur Eingriffsregelung", erstellt vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Heft 3/ 1999).

Kurzbeschreibung des Eingriffs

Mit der Satzung wird der Innenbereich nach § 34 BauGB für den Ortsteil Harmstorf der Gemeinde Bentwisch klargestellt. Bei einer Bebauung in diesen Bereichen entsteht kein Ausgleichsbedarf von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Auf einer Fläche von insgesamt ca. 3.200 m² erfolgt eine Ergänzung und es ist eine Einzelhausbebauung möglich, die sich in die umgebende Bebauung einfügt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,2 festgesetzt.

Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen durch:

- Neuerrichtung von baulichen Anlagen,
- Umnutzung von Flächen

Art und Wert der direkt betroffenen Biotoptypen

Biotoptyp/ Erläuterung zum Kompensationserfordernis	Biopwert	Kompen- sationswert	Art der Beeinträchti- gung	Freiraumbeein- trächtigungsgrad
9.3.2 Intensivgrünland auf Mineralstandorten Randbereich einer intensiv gemähten/beweideten, artenarmen Grünlandfläche, zum Teil zusätzlich als Weg gemäht	1	1,0	Lage am Ortsrand	0,75
13.2.1 Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten vor ca. 13 Jahren angepflanztes Gehölz, Silber- Weide, Salweide, Weinberg-Rose, Heckenkirsche, sehr dicht, keine Krautschicht	1	1,5	Lage am Ortsrand	0,75
13.7.4 brachgefallener Kleingarten ehemals gärtnerisch genutzte Fläche, weiterhin spo- radisch gepflegt, Pappeln, jüngere Fichten in Reihe, alter Schuppen, Ablagerungen, ausgeprägte Stau- denflur, Brennnessel, Beifuß, Schafgarbe, Mohn, Kratzdistel, Kamille, im Randbereich Pestwurz, Ab- wertung aufgrund der Ablagerungen, Störungen	2	2,0	Lage am Ortsrand	0,75
13.8.4 Ziergarten Garten mit großen, regelmäßig gemähten Rasenflä- chen und geschnittenen Buchenhecken	0	0,9	Lage am Ortsrand	0,75

Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationserfordernisses Biotopbeseitigung durch Flächenversiegelung oder Funktionsverluste

Biotoptyp	Biotoptnummer	FLÄCHE in m ²	Wertstufe	Kompensationserfordernis	Zuschlag Versiegelung	Korrekturfaktor Freiraumbeein- trächtigungsgrad	WERTFAKTOR (K+V) x F	Flächenäquivalent für Kompensation in m ²
Summe des Kompensationsflächenbedarfs				3.203 m² Baufläche			2.736	

Erweiterungsbereich FSt. 6/25	GRZ	0,20	1.056 m ² Baufläche					1.703
brachgefallener Kleingarten	13.7.4	1.056						
Biotopverlust durch Versiegelung		317	2	2,0	0,5	0,75	1,875	594
Biotopverlust durch Nutzungsänderung		739	2	2,0	0	0,75	1,5	1.109
Erschließung am FSt. 6/25	GRZ	0,90	173 m ² Fläche					189
Intensivgrünland auf Mineralstandorten	9.3.2	173						
Biotopverlust durch Versiegelung		156	1	1,0	0,5	0,75	1,125	176
Biotopverlust durch Nutzungsänderung		17	1	1,0	0	0,75	0,75	13
Erweiterungsbereich FSt. 22/29 & 23/30	GRZ	0,20	2.147 m ² Baufläche					844
Siedlungsgebüsch aus heimischen Arten	13.2.1	181						
Biotopverlust durch Versiegelung		54	1	1,5	0,5	0,75	1,5	81
Biotopverlust durch Nutzungsänderung		127	1	1,5	0	0,75	1,125	143
Ziergarten	13.8.4	1.966						
Biotopverlust durch Versiegelung		590	0	0,9	0,5	0,75	1,05	620
Biotopverlust durch Nutzungsänderung			kine Änderung der Nutzung				0	

Bei dem Biotopverlust durch Versiegelung wird die zulässige Überschreitung der GRZ um 50% berücksichtigt.

Biotopbeeinträchtigung

Vom Vorhaben können in unterschiedlicher Intensität auch Einwirkungen auf die Umgebung bzw. umgebende Biotoptypen ausgehen. Es sind projektbezogene negative Randeinflüsse, wie z.B. Lärm, stoffliche Immissionen, Störungen, optische Reize, Eutrophierungen u.a.m. Die Störungen sind mit dem Intensitätsgrad definiert.

Im Normalfall sind nur Wertbiotope mit einer Wertstufe ≥ 2 zu berücksichtigen. Derartige Biotope sind im angrenzenden Grünlandbereich vorhanden. Zusätzliche Beeinträchtigungen gegenüber den heute bereits vorhandenen Randwirkungen sind nicht zu erwarten.

Zusammenfassung des Kompensationsflächenbedarfs

Flächenäquivalent Biotopverluste	2.736 m ²
Flächenäquivalent Biotopbeeinträchtigungen	0 m ²

Die Summe des Kompensationsflächenbedarfs beträgt: 2.736 m²

Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Kompensationsmaßnahmen	Bäume in Stück	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor/Leistungsfaktor	Wertfaktor (K x W)	Flächenäquivalent in m ²
Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung							2.762
Anpflanzung eines Feldgehölzes Breite 15 m entlang der südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 22/29 und 22/30 als Ausgleich für die Eingriffe auf den Flurstücken		580	2	2,0	0,75	1,50	870

Abbuchung vom Ökokonto DBR-004 Fresendorf - Magergrünland als offener Trockenstandort mit Trockenbüschen und Sollerhaltung								1.892
Gesamtumfang der Kompensationen								2.762

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Gesamtkompensationsflächenbedarf (Pkt. 2)	2.736
Gesamtumfang der Kompensation	2.762
Überschuss(+)/ Differenz(-)	26

Die Eingriffe in Natur und Landschaft können durch Anpflanzungen und die Abbuchung von einem Ökokonto vollständig kompensiert werden.

Eine Abbuchung vom Ökokonto DBR-004 Fresendorf ist sinnvoll, da dieses Ökokonto wie auch die Ortslage Harmstorf in der Landschaftszone 'Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte' liegen, eine räumliche Nähe gegeben ist und der Zielbereich des Ökokontos die Agrarlandschaft ist.

Festsetzung Ausgleichsmaßnahme

Als Ausgleich für die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft auf den Flurstücken 22/29 und 22/30 wird auf den südlichen Grundstücksflächen ein Feldgehölz über die vollen Grundstücksbreiten mit einer Tiefe von 15 m angelegt. Auf einer Fläche von 580 m² werden heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher angepflanzt. Die Pflanzdichte soll 1 Gehölz je 2 m² betragen. Mindestens 5 großkronige Laubbäume sollen integriert werden. Für eine stabile Entwicklung werden als Mindestqualität verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von 60 – 100 cm und zweimal verpflanzte Bäume mit einem Stammumfang von 14-16 cm festgelegt. Die Pflanzung ist durch einen Wildschutzzaun zu schützen.

Die dauerhafte Sicherung der Maßnahme erfolgt durch Eintragung einer Dienstbarkeit zugunsten der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock in das Grundbuch.

Folgende textliche Festsetzungen werden getroffen:

„3. Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft auf dem Flurstück 6/25 wird der Erwerb an einem Ökokonto festgesetzt. Der Erwerb der Ökopunkte ist vor Satzungsbeschluss durch den Grundstückseigentümer bzw. durch dessen rechtlichen Nachfolger nachzuweisen.

Es sind 1.892 m² Kompensationsflächenäquivalent aus dem Ökokonto DBR-004 in der Gemeinde Roggentin, Amt Carbak, (Ökokonto Fresendorf) zu erwerben
(§ 34 Abs. 5 Satz 2 i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)“

„4. Als Ausgleich für die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft auf den Flurstücken 22/29 und 22/30 ist auf den südlichen Grundstücksflächen ein Feldgehölz über die vollen Grundstücksbreiten mit einer Tiefe von 15 m anzulegen. Auf einer Fläche von 580 m² sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher anzupflanzen. Die Pflanzdichte soll 1 Gehölz je 2 m² betragen. Mindestens 5 großkronige Laubbäume sind zu integrieren. Für eine stabile Entwicklung werden als Mindestqualität verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von 60 – 100 cm und zweimal verpflanzte Bäume mit einem Stammumfang von 14-16 cm festgelegt. Die Pflanzung ist durch einen Wildschutzzaun zu schützen.

(§ 34 Abs. 5 Satz 2 i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB),

Artenschutz

Auf Grundlage einer Potenzialanalyse wurden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag die potenziellen Auswirkungen der Planung auf geschützte Pflanzen und Tierarten untersucht.

Die Gemeinde Bentwisch hat das Verfahren zur Änderung der Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Harmstorf eingeleitet. Ziel ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für eine geordnete bauliche Entwicklung in weiteren Bereichen der Ortslage Harmstorf sowie zwei Ergänzungen im westlichen und südlichen Bereich.

Mit der Umsetzung der Satzung kann es zu bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen auf die vorhandenen Lebensräume kommen.

Das Vorkommen von Pflanzenarten, die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt sind, kann für das Untersuchungsgebiet ausgeschlossen werden.

Nach der Relevanzprüfung können das Vorkommen geschützter Amphibien, Reptilien, Weichtiere, Libellen, Käfer, Falter und Säugetiere im Untersuchungsgebiet weitgehend ausgeschlossen werden.

In Pappeln auf der Ergänzungsfläche sowie angrenzenden Gehölzstrukturen können in Höhlen Quartiere von Fledermäusen vorhanden sein. Aktuell liegen keine Beobachtungen vor. Vor Fällungen ist hier eine Kontrolle durch Experten erforderlich. Für 3 Fledermausarten stellt das Untersuchungsgebiet einen potentiellen Nahrungsraum dar. Der Flächenverlust ist hier aber nur gering sodass eine Gefährdung der Populationen nicht zu erwarten ist.

Die Ergänzungsbereiche sind als potenzieller Nahrungsraum für den Weißstorch wenig geeignet. Die eine Fläche ist durch Gehölzstrukturen nur schwer anfliegbar und aufgrund der Hochtsaudenflur ungeeignet. Im anderen Bereich findet intensive Gartennutzung statt. Eine Aufgabe der in 1,2 und 1,4 km Entfernung befindlichen Horste ist nicht zu erwarten.

Möglichen Beeinträchtigungen für Gebäudebrüter können insgesamt als gering eingeschätzt werden. Eine Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG ist nicht zu erwarten.

Auch für die das Untersuchungsgebiet nutzenden Gehölzbrüter sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen für Gehölzbrüter nur gering. Eine Gefährdung der Populationen dieser Arten ist nicht zu erwarten. Die Erheblichkeitsschwelle für die Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG wird nicht erreicht.

Zur Vermeidung von direkten Verlusten aktiv genutzter Nester darf die Rodung von Gehölzen innerhalb des Änderungsbereiches nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen.

Folgende textliche Festsetzungen werden getroffen:

„5. Zur Vermeidung von Störungen aktiver Nistplätze von gehölzbrütenden Vogelarten dürfen die Gehölze innerhalb der Änderungsbereiches nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar gerodet werden. Sollte im Einzelfall eine Rodung außerhalb dieses Zeitraumes erforderlich sein, so sind die Gehölze auf aktiv genutzte Nester von Vögeln zu überprüfen.“

(§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)“

„6. Zur Vermeidung von Störungen von Sommer- und Winterquartieren von Fledermäusen in den Altbäumen sind vor notwendigen Fällungen vorhandene Höhlungen auf eine aktuelle Nutzung zu überprüfen. Gegebenenfalls sind die Fällungen erst nach einer Aufgabe der Quartiernutzung durchzuführen. Eventuelle Vergrämuungsmaßnahmen können in Abstimmung mit einem Experten durchgeführt werden.“

(§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)“

„7. Im Bereich der Weiden an der Carbäk sind 2 Fledermauskästen anzubringen.
(§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)“

VI. Weitere Hinweise für eine Bebauung im Geltungsbereich der Satzung

Für die Belange des **Bodendenkmalschutzes** ist festzustellen, dass keine Funde bekannt sind.

Denkmale sind gemäß § 2 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (zuletzt geändert am 22.11.2001 [DSchG M-V]) Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen (§ 2 Abs. 1 DSchG M-V). Gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden (auffällige Bodenverfärbungen), gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle in unverändertem Zustand bis zum Eintreffen deren Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind der Finder sowie der Leiter der Arbeiten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Erkenntnisse über **Altlasten** liegen für den Geltungsbereich der Satzung nicht vor. Sollten bei Erdarbeiten jedoch Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Rostock über diesen Tatbestand zu informieren. Der Abfallbesitzer bzw. der Abfallerzeuger sind zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 11 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 19.07.2007 (BGBl. I S. 1462), verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG. Die Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Anfallende **Abfälle** sind gemäß Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch § 44 des Gesetzes vom 22.05.2013 (BGBl. I S. 1324) und den dazugehörigen Rechtsvorschriften, dem Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz für Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Januar 1997 (GVOBl. M-V, S. 43, GS M-V Gl. Nr. 2129-1), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.06.2012 (GVOBl. M-V S. 186, 187) sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Rostock vom 17. Dezember 2013. Diese Satzung tritt am 1. Januar 2016 in Kraft. Mit dem gleichen Tag tritt die Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Güstrow vom 13.11.1997, die Erste Satzung zur Änderung der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Güstrow vom 04.07.2002, die Zweite Satzung zur Änderung der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Güstrow vom 14.11.2002 sowie die Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Bad Doberan vom 16.10.2006 außer Kraft. D.h. die Abfallentsorgung ist ordnungsgemäß und grundstücksbezogen sicherzustellen.

Auf den Grundstücken sind im Rahmen der Bauanträge die entsprechenden **Stellplätze für Müll- und Wertstoffcontainer** im Sinne des § 45 LBauO M-V vorzusehen. Bereitstellungsplätze sind so anzulegen, dass eine leichte Reinigung möglich ist und sie müssen auch allen Erfordernissen des Arbeitsschutzes "Verhalten bei der Müllsammlung" BGV C 27 insbesondere §§ 10, 11 genügen. Die Abfallentsorgung erfolgt nur aus dem öffentlichen Bereich - private Flächen/Straßen werden nicht befahren und

eine Mülltonne wird höchstens 10 m von der Bereitstellung bis zum Müllwagen von den Müllwerkern ungehindert transportiert.

Hausmüll und alle anderen **in Haushalten anfallenden Abfälle** sowie gewerblicher Siedlungsabfall zur Beseitigung nach § 3 Abs. 7 GewAbfV sind durch das öffentliche Abfallentsorgungssystem des Landkreises entsorgen zu lassen. Für Grundstücke, die gewerblich oder zu Wohnzwecken genutzt werden, besteht Anschluss- und Benutzungszwang. Gewerbliche Einrichtungen sichern den Anschluss durch einen Vertrag mit der zuständigen Entsorgungsfirma als Drittbeauftragten des Landkreises ab.

Anfallende Abfälle zur Verwertung im gewerblichen Bereich sind vom Abfallbesitzer eigenständig ordnungsgemäß einer Verwertung zu zuführen sind. Baumaßnahmen, die die öffentliche Abfallentsorgung beeinträchtigen, sind 14 Tage vor Baubeginn dem zuständigen Abfallentsorgungsunternehmen, als Drittbeauftragten, schriftlich mitzuteilen und mit diesem abzustimmen. Bei Versäumnis dieser Meldepflicht trägt der Antragsteller alle zusätzlichen Kosten.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen **Überschussböden** anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) wird besonders hingewiesen.

Das Gebiet der Satzung ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Einzelfunde 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 sind die Polizei und gegebenenfalls das Ordnungsamt hinzuzuziehen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erfragen.

Werden bei Tiefbauarbeiten **kontaminierte Bereiche** festgestellt, sind diese dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock umgehend anzuzeigen.

Werden **Asbestbelastungen** gefunden, ist die Beseitigung durch Fachbetriebe unter Einhaltung der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV9) und der technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS 519) durchzuführen und dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Rostock 7 Tage vor Beginn der Tätigkeit anzuzeigen

Hinweise zur **Elektroenergieversorgung**

Der vorhandene Anlagenbestand der E.DIS AG ist zu sichern und bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 sind einzuhalten. Der Anlagenbestand darf grundsätzlich nicht freigelegt bzw. überbaut werden. In Kabelnähe ist Handschachtung vorzunehmen.

Sollte eine Umverlegung von Anlagen erforderlich werden, sind die Antragsunterlagen mit Darstellung der Baugrenzen rechtzeitig einzureichen.

Die Ortslage Harmstorf verfügt über kein öffentliches Niederschlagswassernetz. Dementsprechend ist das **Niederschlagswasser** gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz auf dem Grundstück zu versickern.

Für die Ergänzungsfläche 1 ist eine Netzerweiterung des **Trinkwassernetzes** erforderlich.