



Gemeinde Mönchhagen

Landkreis Rostock
Land Mecklenburg-Vorpommern

Begründung zur Satzung über die
Ergänzung des nordöstlichen Teilbereichs des im
Zusammenhang bebauten Ortsteils Häschendorf der
Gemeinde Mönchhagen

Mönchhagen, September 2016


Karl-Friedrich Peters
Bürgermeister

Begründung zur Ergänzung des nordöstlichen Teilbereichs des im Zusammen- hang bebauten Ortsteils Häschendorf der Gemeinde Mönchhagen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Inhalt:

	Seite
I. Ziel und Zweck der Satzung, Auswirkungen	3
II. Rechtsgrundlagen und Verfahren	4
III. Lage und Umfang des Satzungsgebiets	6
IV. Inhalte der Satzung	6
V. Grünordnung, Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft, Artenschutz	8
VI. Weitere Hinweise für eine Bebauung im Geltungsbereich der Satzung	10

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 Gemeinde Mönchhagen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Innerhalb dieses Flächennutzungsplans wird der Ortsteil Häschendorf als gemischte Baufläche dargestellt. Für die Ortslage selbst besteht bereits eine Innenbereichssatzung nach § 34 BauGB, die 1999 um Flächen am westlichen Dorfrand ergänzt wurde. Durch die anschließende Dorfentwicklung bildete sich am nordöstlichen Teil des Ortes eine neue Zuwegung mit der Straße Häschendorf, auf dem Flurstück 18/11. Diese durchschneidet Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung. Somit befinden sich nun bebaute Teile des Grundstücks westlich der Straße und Teile des Grundstücks östlich der Straße, die unbebaut sind.

An die unbebauten Grundstücke, in der nordöstlichen Ortslage, grenzen weitere Grundstücke, die aus nicht mehr nachvollziehbaren Gründen nicht in die Innenbereichssatzung integriert wurden und somit dem Außenbereich gemäß § 35 zuzuordnen sind. Diese Grundstücke östlich der Straße Häschendorf, im Nordosten der Ortslage, bilden eine zusammenhängende Einheit, gehören aber sowohl dem Außen- als auch dem Innenbereich an.

Nun soll die bestehende Innenbereichssatzung um die genannten Grundstücke ergänzt werden. Da diese Grundstücke durch anliegende Flächen für die Landwirtschaft begrenzt werden, wäre die Ortslage im nordöstlichen Bereich durch die Ergänzung abgeschlossen. Damit wird nicht nur die städtebauliche Entwicklung im Ortsteil Häschendorf der Gemeinde Mönchhagen geordnet gesteuert, sondern der Ort endlich auch sinnvoll abgerundet.

Ziel der vorliegenden Satzung ist die Schaffung eindeutiger planungsrechtlicher Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung auf den Ergänzungsflächen.

So soll erreicht werden, dass auch im nordöstlichen Teilbereich der Ortslage Häschendorf 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.

Dabei soll der bereits jetzt im Zusammenhang bebaute Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 um Flächen ergänzt werden, die heute noch dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugehörig sind.

Durch die Ergänzung des Innenbereichs (§ 34 BauGB) wird Klarheit zur baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke geschaffen.

Auswirkungen der Satzung

Die Ergänzung der vorliegenden Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erfolgt auf einer bisher unbebauten Fläche.

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 gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Weitergehende Festsetzungen der Satzung sind 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).

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.

Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,30 auf der Ergänzungsfläche 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 den durch die Ergänzung begünstigten Flurstücken, erfolgen kann.

Die vorhandenen Systeme der technischen Infrastruktur und der Erschließungsanlagen werden konsequent ausgenutzt und ausgelastet.

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

Als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft, durch eine entstehende Bebauung auf den Ergänzungsflächen, ist der Erwerb von Anteilen eines Ökokontos vorgesehen. Vor dem In-Kraft-Treten der Satzung ist ein entsprechendes Zertifikat zur Abbuchung der Flächenäquivalente vorzulegen. Damit wird zum einen die vertragliche Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer oder deren Rechtsnachfolger und dem Ökokontoinhaber und zum anderen, zur Sicherheit des Grundstückseigentümers bzw. dem Rechtsnachfolger, die Eignung des Ökokontos und die Abbuchung der Kompensationsflächenäquivalente bestätigt.

Insgesamt wird die Satzung zur Erleichterung des Umgangs mit Vorhaben in ihrem Geltungsbereich beitragen. Mit der Aufstellung 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. 3 BauGB (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. 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.

Zur Sicherstellung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung hat die Gemeinde Mönchhagen einen Flächennutzungsplan (2. Änderung des Flächennutzungsplans 2005) aufgestellt.

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.

Die Ergänzung ist 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 gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB (vereinfachtes Verfahren) anzuwenden. Im vorliegenden Fall wurde

- 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 gemäß § 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 nur 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 gemäß § 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, wurde 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 Ergänzung des nordöstlichen Teilbereichs des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Häschendorf 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 Häschendorf liegt im Süden der Gemeinde Mönchhagen, westlich der Bundesstraße B 105 sowie der Bahnlinie Rostock-Stralsund. Die Bebauungsstruktur in der Ortslage ist sehr kompakt aber nicht eng.

Im Süden wird der Ortsteil durch den Loopgraben begrenzt, während die weiteren Ortsränder von landwirtschaftlichen Flächen gefasst sind.

Die Ergänzungsfläche befindet sich am östlichen Rand des Ortes und wird im Süden durch die Straße Häschendorf und im Norden und Osten durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Im Westen befindet sich ebenfalls ein Abzweig der Straße Häschendorf und zusätzlich Flurstücke, die bereits dem Innenbereich zugehörig sind, und die zu ergänzenden Flächen teilweise von der Straße abrücken lassen. Dies sind namentlich die Flurstücke 18/8, 18/9 und 18/10.

Die Ergänzungsfläche nimmt ca. 1.917 m² Fläche ein, womit dies auch der Fläche der vorliegenden Satzung entspricht. Die Fläche wird aus den Flurstücken 19/2, 19/3 und 19/4 zwischen Innenbereich und landwirtschaftlichen Flächen gebildet.

Zur Darstellung der Festsetzungen der Satzung wurden die Angaben des Katasteramtes des Landkreis 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 und der Tatsache, dass direkt an die Grundstücke Flächen des Innenbereichs angrenzen, ist es aus Sicht der Gemeinde Mönchhagen nunmehr überfällig und auch entsprechend begründet, hier eine 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 klargestellten im Zusammenhang bebauten Bereiche ergibt sich eine zwar kleinteilige aber eindeutige Abrundung, die fast überfällig erscheint.

IV. Inhalte der Satzung

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

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,

Für die Ergänzungsfläche wird aufgrund ihrer Lage und ihrer logischen Zugehörigkeit zum Innenbereich keinerlei Widerspruch gesehen. Daher wird neben den Ausgleichsfestsetzungen und geringen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bedachung auch keine Notwendigkeit zu ergänzenden Festsetzungen festgestellt. Sowohl die in der Öffentlichkeits- als auch in der Behördenbeteiligung zu ermittelten Belange werden vor Erlass der Satzung einer entsprechenden Abwägung unterzogen und gegebenenfalls berücksichtigt.

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,

Aufgrund der Größe und Struktur der Ergänzungsflächen und die aus der Prägung der baulichen Nutzung der angrenzenden Bereiche abzuleitenden weiteren Zulässigkeitskriterien ist es unmöglich, die Zulässigkeit von Vorhaben abzuleiten, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern unterliegen würden.

3. und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura-2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Der Gemeinde Mönchhagen sind keine solchen Gebiete im vorliegenden Bereich bekannt bzw. keine Beeinträchtigungen erkennbar.

Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Ordnungsbedarfs (§ 1 Abs. 3 BauGB), sowie der prägenden Merkmale des bebauten Bereichs, werden also alle Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 BauGB zur Aufstellung der vorliegenden Satzung erfüllt.

Es werden 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 diese Flächen 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 gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB entsprechend anzuwenden.

Da bei der einbezogenen Ergänzungsfläche ein gewisser Regelungsbedarf für das Maß der baulichen Nutzung besteht, wurden einige Festsetzungen dazu getroffen.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 festgesetzt. Damit soll gewährleistet bleiben, dass auch auf den Ergänzungsflächen keine zu starke Verdichtung der Bebauung erfolgt.

Auf die Festsetzung von Baugrenzen wird in der vorliegenden Satzung verzichtet.

Die entstehenden Baugrundstücke befinden sich teilweise im Klarstellungsbereich und teilweise innerhalb der Ergänzungsfläche. Da nur in den Ergänzungsflächen Festsetzungen getroffen werden können, würden daher keine sinnvoll überbaubaren Grundstücksflächen entstehen und Missverständnissen Vorschub geleistet werden.

Ein Bauen in sog. „2. Reihe“ zur Straße ist allerdings nicht vorgesehen und ableitbar.

Als örtliche Bauvorschrift wird 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 und 4 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 5 LBauO M-V.

Alle weiteren Darstellungen der Satzung, wie die Flurstücksgrenzen, die Flurgrenzen, die Flurstücksbezeichnung, vorhandene hochbauliche Anlagen und die Hausnummern, nehmen nicht an der Satzung und ihren Festsetzungen teil. Sie haben allenfalls erläuternden, orientierenden und erklärenden Charakter. Festsetzungen sind allein auf bisherigen Außenbereichsflächen zulässig, die ergänzend in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden (§ 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 zum Ausgleich der mit der Satzung ermöglichten Eingriffe durch

Erwerb der entsprechenden Flächenäquivalente von einem Ökokonto getroffen. Dies wird im weiteren Verfahrensverlauf geklärt.

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

Eingriffe in Natur und Landschaft und Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen der Aufstellung einer Ergänzungssatzung ist für den Ergänzungsbereich gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG die Eingriffsregelung zu überprüfen. Das bedeutet, dass die sich aus der Umsetzung der Planung 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 "Hinweise zur Eingriffsregelung", erstellt vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Heft 3/ 1999).

Kurzbeschreibung des Eingriffs

Im nordöstlichen Bereich der Ortslage Häschendorf wird nach § 34 BauGB eine Ergänzungsfläche ausgewiesen. Hier ist eine zusätzliche Bebauung möglich, die Eingriffe in Natur und Landschaft erzeugt. Auf einer Fläche von ca. 1.917 m² wird eine Einfamilienhausbebauung möglich, die sich in die umgebende Bebauung einfügt.

Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen durch die:

- Neuerrichtung von baulichen Anlagen,
- Umnutzung von Flächen.

Art und Wert der direkt betroffenen Biotoptypen

Biotoptyp/ Erläuterung zum Kompensationserfordernis	Biotopwert	Kompensationswert	Art der Beeinträchtigung	Freiraumbeeinträchtigungsgrad
12.1.2 Lehmacker randlicher Teil einer großen Ackerfläche, derzeit mit Erdbeeren bestanden bzw. im Umbruch als Nebenfläche	1	1,0	Lage am Ortsrand	0,75

Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationserfordernisses Biotopbeseitigung durch Flächenversiegelung oder Funktionsverluste

Biotoptyp	Biotopnummer	FLÄCHE in m ²	Wertstufe	Kompensationserfordernis	Zuschlag Versiegelung	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	WERTFAKTOR (K+V) x F	Flächenäquivalent für Kompensation in m ²
Summe des Kompensationsflächenbedarfs			1.917 m² Baufläche				1.762	
Ergänzungsfläche	GRZ	0,30	1.917 m² Baufläche				1.762	
Sonstige Grünfläche ohne Bäume	13.10.2	1.917						
Biotopverlust durch Versiegelung		863	1	1,0	0,5	0,75	1,125	971
Biotopverlust durch Nutzungsänderung		1.054	1	1,0	0	0,75	0,75	791

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. umgebenden Biotoptypen ausgehen. Es sind projektbezogene negative Randeinflüsse, wie z.B. Lärm, stoffliche Immissionen, Störungen, optische Reize, Eutrophierungen u.a.m. Die Störungen sind mit Intensitätsgrad definiert.

Im Normalfall sind nur Wertbiotope mit einer Wertstufe ≥ 2 zu berücksichtigen. Derartige Biotope sind nicht vorhanden.

Zusammenfassung des Kompensationsflächenbedarfs

Flächenäquivalent Biotopverluste	1.762 m ²
Flächenäquivalent Biotopbeeinträchtigungen	0 m ²
Die Summe des Kompensationsflächenbedarfs beträgt:	1.762 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							1.762
Abbuchung von einem Ökokonto - Klärung im weiteren Verfahrensverlauf							1.762
Gesamtumfang der Kompensationen							1.762

Artenschutz

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

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 Reptilien, Weichtiere, Libellen, Käfer, Falter und Säugetiere im Untersuchungsgebiet weitgehend ausgeschlossen werden.

Nördlich der Ergänzungsfläche befindet sich ein Kleingewässer, das als Leichgewässer für Amphibien geeignet erscheint. Dieses ist von der Bebauung nicht betroffen. Eine Nutzung der Ergänzungsfläche als Landlebensraum erscheint wenig wahrscheinlich, da in der unmittelbaren Umgebung mit dem Erdbeeracker geeignetere Flächen vorhanden sind.

Die Gehölze und Gebäude in der Umgebung der Ergänzungsfläche können Quartiere von Fledermäusen enthalten. Aktuell liegen keine Beobachtungen vor. Diese sind aber von der Bebauung nicht betroffen. Für 3 Fledermausarten stellt das Untersuchungsge-

bietet einen potenziellen Nahrungsraum dar. Der Flächenverlust ist hier aber nur gering, sodass eine Gefährdung der Populationen nicht zu erwarten ist.

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

Auch für Gehölzbrüter, die umgebene Strukturen nutzen, sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen nur gering. Eine Gefährdung der Populationen dieser Arten ist nicht zu erwarten. Die Erheblichkeitsschwelle für die Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG wird nicht erreicht.

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 (GVObI. M-V, S. 43, GS M-V Gl. Nr. 2129-1), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.06.2012 (GVObI. M-V S. 186, 187) sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Rostock vom 17. Dezember 2013. Diese Satzung trat am 1. Januar 2016 in Kraft. Mit dem gleichen Tag traten 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 si-

cherzustellen.

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. IS.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 ist die Polizei und gegebenenfalls das Ordnungsamt des Amtes Rostocker Heide hinzuzuziehen.

Sollten **Asbestbelastungen** vorgefunden werden, ist die Beseitigung von einem Fachbetrieb gemäß Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) § 8 Abs. 8 i.V.m. Anh. I Nr. 2.4.2. und den technischen Regeln für Gefahrstoffe „Asbest, Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten“ (TRGS) 519 Nr. 3.2 (1) durchzuführen und die Beseitigung rechtzeitig bei der zuständigen Behörde anzuzeigen.

Kontaminierte Bereiche die bei Tiefbauarbeiten festgestellt werden, sind diese gemäß § 18 Abs. 2 und 3 GefStoffV i.V.m. TRGS 524 – Schutzmaßnahmen für Tätigkeiten in kontaminierten Bereichen – bei dem zuständigen Landesamt anzuzeigen.

Der Beginn von **Bautätigkeiten und Bauvorhaben** ist gemäß § 2 Abs. 2 Baustellenverordnung (BaustellV) dem zuständigen Landesamt rechtzeitig anzuzeigen.

Für die **Schmutzwasserentsorgung** ist eine abflusslose Abwassergrube oder eine Kleinkläranlage zu errichten. Die Entsorgung erfolgt durch den Warnow-Wasser- und Abwasserverband und es ist zuvor die Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Das Niederschlagswasser ist gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes auf dem Grundstück zu versickern.