

# Gemeinde Prebberede

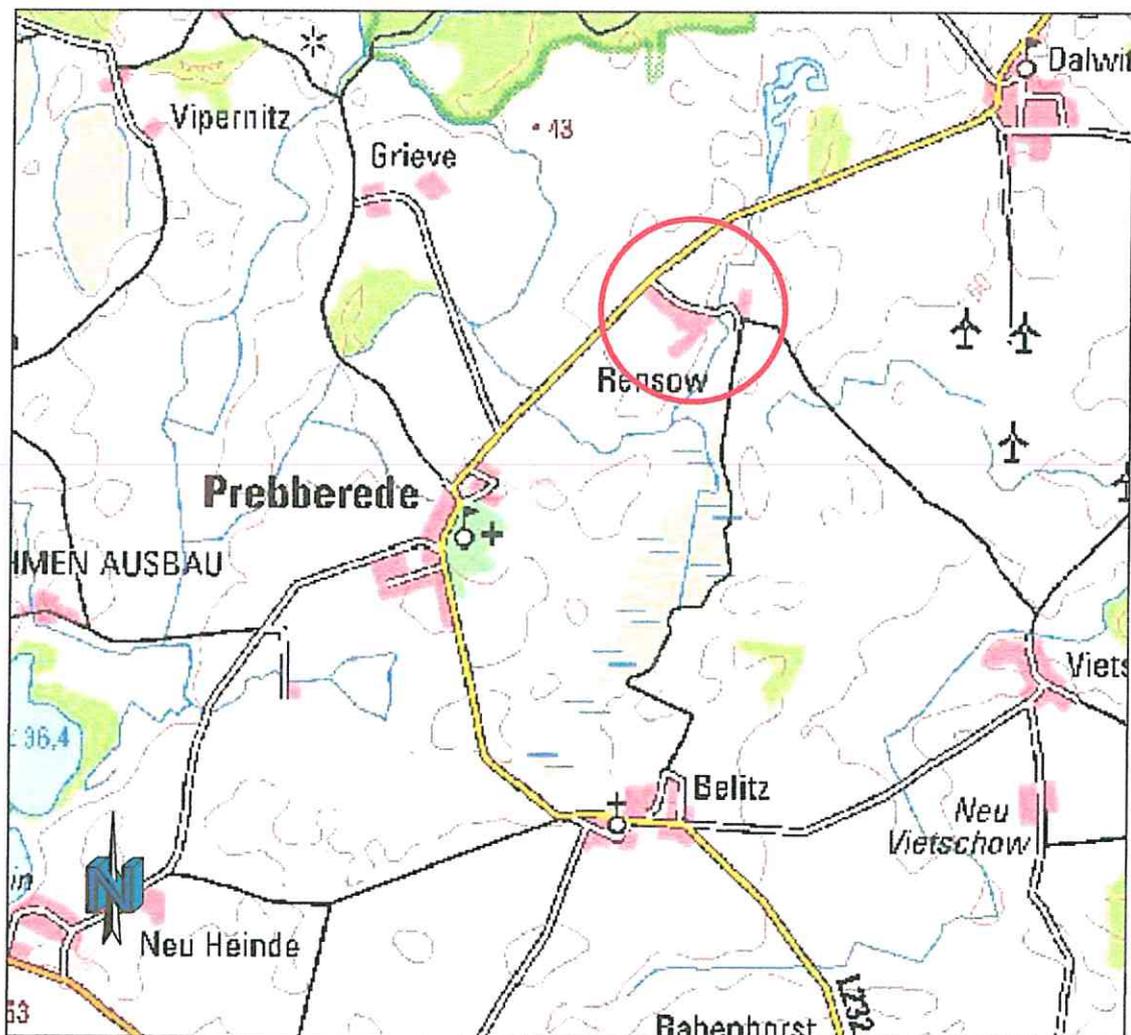
## Landkreis Rostock

### 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des Ortsteils Rensow in Form einer Ergänzungssatzung

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

für das im Ortsteil Rensow gelegene Gebiet südöstlich der Straße 'Am Anger' (L 232), nordwestlich dem Hausgrundstück 'Am Anger' Hausnr. 2 (Teilfläche I) sowie nordöstlich der Straße 'Am Klosterberg' (Teilfläche II)

### Begründung



Stand: Satzung

## Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf.....	3
2.	Übergeordnete Planungen und Empfehlungen.....	3
2.1	Landesplanerische Vorgaben .....	3
2.2	Flächennutzungsplan .....	5
3.	Angaben zur baulichen Ortsstruktur .....	6
4.	Planungsrechtliche Situation / Ziel der Planung.....	6
5.	In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten .....	7
6.	Inhalte der Satzung.....	7
6.1	Inhalte der Satzung .....	7
6.2	Ergänzungssatzung .....	7
7.	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB.....	8
8.	Verhältnis der bauplanungsrechtlichen Satzung zum Naturschutzrecht.....	8
8.1	Allgemeines .....	8
8.2	Ermittlung des Kompensationsbedarfs .....	9
8.3	Geplante Maßnahme für die Kompensation .....	11
8.4	Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung.....	13
8.5	Artenschutz .....	14
9.	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden / Erschließung .....	15
10.	Hinweise / weitere Fachbelange.....	16
11.	Kosten .....	16

## 1. Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Satzungsverfahrens sind

- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern - Teil 1 Gemeindeordnung - vom 13. Juli 2011,
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. 2017 I S. 1057),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. 2017 I S. 1063),
- das Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258),
- das Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436).

<b>Verfahrensschritte:</b>	<b>Datum:</b>
Aufstellungsbeschluss	19.05.2016
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	24.11.2016
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	27.01.2017
Öffentliche Auslegung	07.02. - 10.03.2017
Satzungsbeschluss	18.05.2017

## 2. Übergeordnete Planungen und Empfehlungen

### 2.1 Landesplanerische Vorgaben

Bei den maßgebenden übergeordneten Planungsvorgaben handelt es sich um

- das Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V) vom Mai 2016 und
- das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V) vom 22. August 2011.

Der LEP M-V 2016 stellt das Gemeindegebiet Prebberede als Vorbehaltsgebiet Tourismus und als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dar.

Gemäß des RREP MMR-LVO M-V 2011 liegt die Gemeinde Prebberede in einem Tourismusentwicklungsraum im ländlichen Binnenland (Programmsätze 3.1.3 [1] und 3.1.3 [4]):

Programmsatz 3.1.3 [1]: "In den als Tourismusschwerpunkträumen und Tourismusentwicklungsräumen festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht

beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen."

Programmsatz 3.1.3 [4]: "In den Tourismusentwicklungsräumen sollen die vorhandenen Potenziale nachfragegerecht ausgebaut werden. Weitere Beherbergungseinrichtungen sollen in Anbindung an Siedlungen und an vorhandene oder zu schaffende touristische Infrastrukturangebote entwickelt werden. Zur Erschließung der Landschaft soll der Ausbau des touristischen Wegenetzes beitragen."

Zudem ist die Gemeinde Prebberede als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft im RREP MMR-LVO M-V 2011 dargestellt. Unter Programmsatz 3.1.4 [1] wird dazu Folgendes aufgeführt:

"In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben sollen die lokalen Standortverhältnisse und konkreten agrarstrukturellen Belange besonders berücksichtigt werden."

### **Siedlungsentwicklung:**

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung trifft das RREP MMR-LVO M-V 2011 u. a. folgende Aussagen:

„In den Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung ist die Neuausweisung von Wohnbauflächen nur im Rahmen des Eigenbedarfs zulässig. Als Eigenbedarf wird eine Flächenentwicklung definiert, die eine Zunahme des Wohnungsbestandes um bis zu 3 % (bezogen auf den Stichtag 31.12.2009) ermöglicht.“ (Programmsatz 4.1 [2])

sowie

„Der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.“

In dem Raumordnungsplan finden sich noch folgende, das Gemeindegebiet Prebberede betreffende Regelungen:

### **Bauschutzbereich um den Flughafen Laage**

Die Gemeinde Prebberede liegt zum Teil im Bauschutzbereich des Regionalflughafens in Rostock. Bauschutzbereiche um Flughäfen haben folgende Auswirkungen auf die Siedlungs-Entwicklung:

„Ein Bauschutzbereich ist dreidimensional gestaltet. Der Flughafenbezugspunkt bildet Mitte und Höhenbezugspunkt eines „Trichters“. Rund um diesen Flughafenbezugspunkt

gelten folgende Höhenbeschränkungen:

- Innerhalb eines Radius von 1,5 km dürfen Bauwerke nur mit Genehmigung der Luftfahrtbehörden errichtet werden.
- Zwischen 1,5 und 4 km Radius müssen Bauwerke, die den Flughafenbezugspunkt um 25 m überragen, gesondert genehmigt werden.
- Zwischen 4 und 6 km Radius gelten die Höhenbeschränkungen entlang einer gedachten, ansteigenden Linie zwischen 45 m (4 km Radius) bis 100 m (6 km Radius), für die eine gesonderte Genehmigung für Bauwerke oberhalb dieser Höhenbeschränkung eingeholt werden muss.“

(Aus: Entwurf Beratungsunterlage für die Sitzung der Bund-Länder-Initiative Windenergie (BLWE) vom 21. Januar 2013, Planung von Windenergieprojekten unter Berücksichtigung des Flugbetriebes)

## **Windkraft**

Östlich der Ortslage Rensow, teils außerhalb des Gemeindegebiets, stellt der RREP MMR-LVO M-V 2011 das Eignungsgebiet Windenergieanlagen Nr. 107 dar, das bislang durch 9 Windmühlen bebaut ist. Das Eignungsgebiet Nr. 107 trägt im Raumentwicklungsprogramm die Bezeichnung „Dalwitz“. Es liegt auf den Gemarkungen Walkendorf, Prebberede, Schwasdorf und Groß Wüstenfelde mit einer Gesamtgröße von 152 ha. Die Westseite des Eignungsgebietes liegt ca. 1,2 km von der Wohn-Bebauung Prebberede-Rensow entfernt. Zur Abstimmung einer rücksichtsvollen Entwicklung von Siedlung und Eignungsgebiet trifft die Anlage 3 zur „Richtlinie zum Zwecke der Neuaufstellung, Änderung und Ergänzung Regionaler Raumentwicklungsprogramme in Mecklenburg-Vorpommern“ (Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung, 22. Mai 2012) unter Punkt V folgende Festlegung: „Nach vorliegenden Erfahrungen aus Genehmigungsverfahren zur Errichtung und zum Betrieb von Windenergieanlagen erfordern Anlagen der derzeit üblichen Leistungsklasse (bis 3 MW) und Bauhöhen (bis zu 200 m) aus Gründen des Immissionsschutzes (Lärm, Schattenwurf, Schall) sowie der anzunehmenden optisch bedrängenden Wirkung einen Mindestabstand zu benachbarten Wohnnutzungen von etwa 500 m bis 800 m. Aufgrund des Vorsorgeprinzips und in der Erwartung größerer und leistungsstärkerer Anlagen wird der Schutzabstand zu Wohngebieten gemäß BauNVO auf 1.000 m festgesetzt. Die besonders sensiblen Nutzungen von Erholungs-, Tourismus- und Gesundheitsgebieten gemäß BauNVO erfordern unter den vorgenannten Aspekten ebenfalls einen Schutzabstand von 1.000 m. Zudem soll mit dem einzuhaltenden Abstand die Akzeptanz in der Bevölkerung erhalten werden.“

## **2.2 Flächennutzungsplan**

Für den Ortsteil Rensow existiert, wie für das gesamte Gemeindegebiet von Prebberede, kein Flächennutzungsplan, aus dem sich die Grundzüge der gewollten Flächennutzung im Gemeindegebiet ergeben würden. Ein solcher ist aus Sicht der Ortsplanung auch nicht zwingend erforderlich, denn die im Wesentlichen aus örtlicher Nachfrage resultierende Entwicklung zeigt keinen Bedarf für einen generellen und

gesamtörtlichen Planungsansatz auf. Ein Raumnutzungsprogramm, wie es ein Flächennutzungsplan als strategisches Entwicklungsinstrument darstellt, wäre zwar wünschenswert, ist jedoch zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht zwingend erforderlich.

### **3. Angaben zur baulichen Ortsstruktur**

Der Ortsteil Rensow ist ein ehemaliges kleines Gutsdorf und weist eine größtenteils unregelmäßig über Generationen gewachsene Siedlungsstruktur auf. Der Gebäudebestand besteht aus ca. 25 Wohngebäuden, zumeist eingeschossige Einzelhäuser mit Sattel- oder Krüppelwalmdach, und orientiert sich dabei zum großen Teil entlang der Straße 'Am Anger' und 'Am Klosterberg'. Entlang der Straßenfluchten sind unterschiedlich große Parzellen und Gebäude sehr alten bis neueren Ursprungs entstanden. Prägend für den Ortsteil Rensow ist das zweigeschossige barocke Gutshaus.

### **4. Planungsrechtliche Situation / Ziel der Planung**

Ausgangspunkt der Planung ist die planungsrechtliche Situation im Ortsteil Rensow. Für den Ortsteil besteht seit dem Jahr 1999 eine Innenbereichssatzung gem. § 34 (4) Nr. 1 und 3 BauGB. Nach rund 17 Jahren besteht nun in zwei Bereichen der Siedlung Anpassungsbedarf.

Die vorliegende Änderungssatzung soll zusätzlich zu der bestehenden Satzung aus dem Jahr 1999 zwei weitere dem Außenbereich zugehörige Grundstücksteile in den Innenbereich einbeziehen und damit eine bauliche Entwicklungsmöglichkeit auf der Grundlage des § 34 BauGB schaffen.

Es besteht dann der Anspruch, in Zukunft und mit Hilfe der Satzung auf entsprechende Bauverlangen kurzfristig mit einer planungsrechtlich sicheren Beurteilung reagieren zu können. Zudem hat die Gemeinde den Wunsch, dass Entscheidungen über Bauanfragen nicht den unterschiedlichen Würdigungen der Einzelfälle, sondern einer vereinbarten Leitlinie folgen, die innerhalb der Gemeinde baurechtlich abgestimmt ist.

Die Satzung ist nicht als operatives Instrument der Ortsentwicklung vorgesehen. Sie dient nur der Klärung von Fragen, die sich aus dem Bestand ergeben.

Die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung geht nur auf die beiden Teilbereiche der Ortslage Rensow ein, die den vorbeschriebenen Entwicklungsbedarf aufweisen. Die Ursprungs-Satzung bleibt in ihrer rechtlichen Wirkung unberührt.

## **5. In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten**

Der Gemeinde Prebberede sind die demographischen Prognosen für die zukünftig eher stagnierende oder auch rückläufige Zahl der Wohnbevölkerung und deren Struktur bekannt. Es besteht deshalb derzeit kein Anlass, auf Planungsmittel zurückzugreifen, die eine große bauliche Außenentwicklung oder grundlegende Veränderungen der Nutzungsstruktur planungsrechtlich vorbereiten. Die Gemeinde behält sich solche Schritte für den Bedarfsfall vor.

## **6. Inhalte der Satzung**

### **6.1 Inhalte der Satzung**

Der Geltungsbereich dieser Satzung wird durch die Abgrenzungslinien in der Karte im Maßstab 1 : 2.000 festgelegt. Die Karte ist Teil der Satzung. Die Größe des Plangebietes (beide Teilbereiche) beträgt insgesamt ca. 4.121 m<sup>2</sup>.

#### **Die Darlegung der Abgrenzung:**

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches orientiert sich an der der Satzung aus dem Jahr 1999 und der in der Örtlichkeit wahrnehmbaren und sinnvollen ortsbaulichen Zäsur. Ergänzt wird zum einen eine Fläche von ca. 2.796 m<sup>2</sup>, die eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 69 betrifft (Teilbereich I). Auf dieser Fläche befand sich bis vor einigen Jahren noch eine ehemalige LPG-Halle. Zum anderen wird eine Fläche von ca. 1.325 m<sup>2</sup> ergänzt. Sie betrifft einen Teil des Flurstücks Nr. 54, auf dem sich diverse Schächte und Armaturen befinden (Teilbereich II). Die Fläche wird als Rasenfläche gepflegt.

### **6.2 Ergänzungssatzung**

Die Gemeinde Prebberede macht von der Ermächtigung des Gesetzgebers Gebrauch und bezieht gem. § 34 (4) Nr. 1 BauGB zwei baulich geprägte Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rensow ein mit dem Ziel, dort als planungsrechtliche Zulässigkeitsvorschrift § 34 BauGB anzuwenden. Dies erfolgt durch die Darstellung der Flächen innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Abgrenzungslinien. Die Teilfläche I liegt südöstlich der Landesstraße 232. Es handelt sich um das Grundstück einer ehemaligen LPG-Halle auf dem Flurstück 69. Die Teilfläche II liegt nordöstlich der Straße 'Am Klosterberg'. Es handelt sich um das Flurstück Nr. 54. Die Flächen der Ergänzungssatzung betragen insgesamt ca. 4.121 m<sup>2</sup>. Beide Flächen sind im Verhältnis zum gesamten Plangebiet zwar nicht völlig unerheblich, ordnen sich dem Bestand jedoch deutlich unter. Mit ihrer Inanspruchnahme ergibt sich weder ein lokal noch regional geänderter Nutzungsschwerpunkt. Im Zusammenspiel mit dem vorhandenen baulich-räumlichen Siedlungsgerüst des Ortsteils Rensow handelt es sich bei beiden Teilbereichen um sich anbietende Siedlungsflächen.

### **Begründung:**

Für die Bereiche der Ergänzungssatzung besteht zum jetzigen Zeitpunkt immer die Möglichkeit, dass ein Baugesuch gestellt wird, obwohl sie, trotz deutlicher baulicher Prägung, dem Außenbereich zugeordnet sind. Dies wird die grundsätzliche Frage nach der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschrift aufwerfen. Diese soll nun geklärt werden. Zudem möchte die Gemeinde, dass auf den Flächen das Gebot des Einfügens nach Art und Maß der baulichen Nutzung verbindlich wird. Die Voraussetzung dafür ist die rechtssichere Zuordnung der Flächen zum Innenbereich gem. § 34 BauGB. Im Falle der Zuordnung eines Vorhabens gem. § 35 (2) BauGB als sonstiges Vorhaben wäre das Gebot des Einfügens hier unbeachtlich und auf die reine Rücksichtnahme begrenzt. Diese Entwicklung soll nicht eintreten.

Die einbezogenen Bereiche weisen eine deutliche bauliche Prägung durch die nordöstliche und südöstliche straßenbegleitende Bebauung des Teilbereiches 1 sowie durch die westlich, nord- und südwestlich gelegene Bebauung des Teilbereiches II auf. Zudem stand auf dem Grundstück des Teilbereiches I bis vor einigen Jahren noch eine Hallen-Ruine. Diese Situationen berechtigen zur Inanspruchnahme der Möglichkeit, die vorgeprägten Flächen in den Innenbereich des Ortsteils einzubeziehen.

## **7. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB**

Die vorhandene Ursprungs-Satzung aus dem Jahr 1999 enthält Regelungen gem. § 9 (1) BauGB und §§ 19, 22, 23 BauNVO, u. a. zur zulässigen Art der baulichen Nutzung (Wohnen), zur Bebauungstiefe (keine zweite Baureihe), zur Grundflächenzahl (GRZ max. 0,3) und zur Bauweise. Solche feinsteuernde Regelungen sind - bis auf die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Hecken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 a BauGB - nicht Gegenstand dieser 1. Änderung der Satzung. Für die weitere bauliche Entwicklung wird das Einfügungsgebot gem. § 34 BauGB für auskömmlich erachtet. Die Gemeinde Prebberede behält sich vor, im Bedarfsfall Planungsinstrumente zur Steuerung von Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. zur Gestaltung einzusetzen. Insofern ist die Satzung auf den ortsplanerischen Kerninhalt der Abgrenzung zwischen § 34 und § 35 BauGB begrenzt.

## **8. Verhältnis der bauplanungsrechtlichen Satzung zum Naturschutzrecht**

### **8.1 Allgemeines**

Die vorliegende Satzung zieht keine Zulässigkeit von Vorhaben nach sich, die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht in Mecklenburg-Vorpommern begründen. Ebenso werden infolge der Satzung keine Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 b BauGB berührt. Schutzgüter im Sinne der vorgenannten Regelung sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der 'Natura 2000-Gebiete' im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Insofern liegen die rechtlichen Voraussetzungen gem. § 34 (5) Nr. 2 und 3 BauGB für die Aufstellung der Satzung vor.

In § 18 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist geregelt, dass bei Satzungen, die nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt werden, die Eingriffe zu ermitteln sind und ein Ausgleich erforderlich ist. Aus diesem Grund ist zur Anwendung der Eingriffsregelung der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung maßgeblich.

### Flächenaufstellung

Ergänzungssatzung                      4.121 m<sup>2</sup>

Die vorliegende Satzung beachtet das Minimierungsgebot gem. § 1 a (2) Satz 2 BauGB, indem sie die dargestellten und einbezogenen Flächen auf das notwendige Maß begrenzt und nur für diese Flächen die Innenbereichseigenschaft klargestellt wird, die ohnehin im Zweifelsfall bebaut werden könnten. Die einbezogenen Außenbereichsflächen sind so klein gewählt, wie es sich aus der örtlichen Situation anbietet und wie es die gewollte, ortsplanerisch geordnete Entwicklung noch sinnvoll erscheinen lässt. Insbesondere findet keine isoliert wirkende Außenentwicklung auf naturschutzfachlich besonders relevante Flächen statt.

Im Plangebiet stocken Bäume. Gemäß § 18 des Naturschutzausführungsgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAGMV = Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes, vom 23. Februar 2010) sind Bäume, die einen Stammumfang von mindestens 100 cm aufweisen (gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden), gesetzlich geschützt.

## **8.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs**

### **a) Biotopwertestufung**

Der Teilbereich I der Ergänzungssatzung, der sich im Nordosten des Satzungsgebietes befindet und ein Trennstück aus dem Flurstück Nr. 69 beinhaltet, war bis vor Kurzem noch mit einer Halle der ehemaligen LPG bebaut. Zurzeit wird die Fläche landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Die Teilfläche hat eine Größe von ca. 2.796 m<sup>2</sup>. Innerhalb des Teilbereiches II, der sich nordöstlich der Straße 'Am Klosterberg' befindet, sind diverse Schächte und Armaturen vorhanden. Die Fläche wird als Rasenfläche gepflegt und hat eine Größe von ca. 1.325 m<sup>2</sup>.

Die vorgenannten Nutzungen werden folgenden Biotoptypen zugeordnet. Für diese ergeben sich folgende Wertstufen:

<b>Biototyp</b>	<b>Flächengröße</b>	<b>Wertstufe</b>
Lehm- bzw. Tonacker	2.796 m <sup>2</sup>	1
Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	1.325 m <sup>2</sup>	1

**b) Ermittlung der versiegelbaren Fläche**

In der Satzung wird weder eine Grundflächenzahl (GRZ) noch eine zulässige Grundfläche (GR) festgesetzt. Das Maß der zulässigen Versiegelung orientiert sich deshalb an der nachbarlichen Bebauung. Entsprechend dieser wird von einer Grundfläche (GR) von 180 m<sup>2</sup> ausgegangen. Es erfolgt ferner ein **Zuschlag von 50 %** für Garagen, Stellplätze und Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO. Es ergibt sich somit eine max. mögliche Versiegelung pro Wohngebäude von jeweils 270 m<sup>2</sup> der Grundstücksflächen.

**Lehm- bzw. Tonacker**

Flächengröße:	2.796 m <sup>2</sup>	
Zulässige Flächenversiegelung:		
1 x GR 180 =	180 m <sup>2</sup>	
+ 50 %	<u>90 m<sup>2</sup></u>	
Zulässige Neuversiegelung	270 m <sup>2</sup>	270 m <sup>2</sup>
Fläche, die nicht neu versiegelt wird	2.526 m <sup>2</sup>	2.526 m <sup>2</sup>

**Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation**

Flächengröße:	1.325 m <sup>2</sup>	
Zulässige Flächenversiegelung:		
1 x GR 180 =	180 m <sup>2</sup>	
+ 50 %	<u>90 m<sup>2</sup></u>	
Zulässige Neuversiegelung	270 m <sup>2</sup>	<u>270 m<sup>2</sup></u>
Fläche, die nicht neu versiegelt wird	1.055 m <sup>2</sup>	<u>1.055 m<sup>2</sup></u>

**Summe der neu versiegelbaren Fläche** **540 m<sup>2</sup>**

**Summe der nicht versiegelbaren Fläche** **3.581 m<sup>2</sup>**

**c) Ermittlung des vorläufigen Kompensationserfordernisses**

In der nachfolgenden Tabelle wird für die betroffenen Biotoptypen auf Grundlage der Wertstufen das jeweilige Kompensationserfordernis ermittelt. Ein Zuschlag um den Faktor '0,5' für die Flächen, die versiegelt werden dürfen, wird hierbei berücksichtigt.

<b><u>Lehm- bzw. Tonacker</u></b>		
Wertstufe:	1	
Kompensationserfordernis bei Vollversiegelung:	1,5	
Kompensationserfordernis bei Beeinträchtigung:	----	
270 m <sup>2</sup> x 1,5 =	405 m <sup>2</sup>	405 m <sup>2</sup>

<b><u>Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation</u></b>		
Wertstufe:	1	
Kompensationserfordernis bei Vollversiegelung:	1,5	
Kompensationserfordernis bei Beeinträchtigung:	----	
270 m <sup>2</sup> x 1,5 =	405 m <sup>2</sup>	405 m <sup>2</sup>
<b>Summe des vorläufigen Kompensationserf.</b>		<b>810 m<sup>2</sup></b>

#### d) Berücksichtigung des Freiraum-Beeinträchtigungsgrades

Die Bereiche der Ergänzungssatzung liegen im Randbereich des bestehenden Siedlungsgebietes. Der Abstand zu den im Umfeld stehenden Gebäuden beträgt weniger als 50 m. Es ist deshalb ein **Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von '1'** anzusetzen. Dies bedeutet, dass ein **Korrekturfaktor von '0,75'** zu berücksichtigen ist. Der Wert, der oben für das vorläufige Kompensationserfordernis berechnet wurde, ist mit dem Faktor '0,75' zu multiplizieren:

$$810 \text{ m}^2 \times 0,75 = 608 \text{ m}^2$$

Nach Berücksichtigung des Freiraum-Beeinträchtigungsgrades ergibt sich ein Kompensationserfordernis von 608 m<sup>2</sup>.

#### Ergebnis:

**Das Kompensationserfordernis beträgt 608 m<sup>2</sup>.**

### 8.3 Geplante Maßnahme für die Kompensation

#### a) Bewertung der Ausgangsbiotope

Der naturschutzrechtliche Ausgleich soll auf den betreffenden Grundstücken erfolgen. Da jedoch die Grundstücksgrenzen beider Teilbereiche teilweise außerhalb des Geltungsbereiches liegen, kann lediglich der Ausgleich festgesetzt werden, der innerhalb des Geltungsbereiches liegt. Mangels Festsetzungsmöglichkeiten außerhalb des Geltungsbereiches ist der Ausgleich hierfür im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu beauftragen. Die Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches sind nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen worden. Für den Ausgleich sind die Bereiche vorgesehen, die die südliche Grundstücksgrenze südlich des Teilbereiches I (außerhalb des Geltungsbereiches) betreffen bzw. nördlich des Teilbereiches II an dessen Grundstücksgrenze (außerhalb des Geltungsbereiches). Hinzu kommt ein 3 m breiter Streifen im Osten des Teilbereiches II (innerhalb des Geltungsbereiches). Es handelt sich hierbei um eine Ackerfläche (Teilbereich I) und eine nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (Teilbereich II). Beiden Flächen wird die Wertstufe '1' zugeordnet.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Flächengrößen und die Wertstufe des betroffenen Biotoptyps aufgeführt.

Biotoptyp	Flächengröße	Wertstufe
Acker	98 m <sup>2</sup>	1
Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	331 m <sup>2</sup>	1

#### b) Beschreibung der geplanten Kompensationsmaßnahmen

Als Ausgleich werden zwei **Strauchhecken** angelegt. Der jeweils betroffene Flächenanteil des Ackers bzw. der nicht- oder teilversiegelte Freifläche wird in eine Strauchhecke umgewandelt.

Die Hecken sind auf den Grundstücken zu pflanzen und dienen der Eingrünung der Grundstücke gegenüber der im Süden (Teilbereich I) und Norden und Osten (Teilbereich II) angrenzenden Landschaft.

Die Hecken sind einreihig zu pflanzen. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihe beträgt 1,00 m. Der Abstand zwischen der Reihe und der Grundstücksgrenze (Zaun) beträgt 1,50 m. Zum Garten hin ist der Hecke ebenfalls ein Entwicklungstreifen von 1,50 m Breite einzuräumen. Die Gesamtbreite der Hecke beträgt somit 3,00 m.

Zur Bepflanzung der Hecken sind einheimische standortgerechte Gehölze (Sträucher und Heister) zu verwenden. Für die Bepflanzung sind folgende Gehölze geeignet:

#### Einheimische standortgerechte Gehölze für die Anlage von Hecken

##### Heister

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rot-Buche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

##### Sträucher

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	-	Gemeines Pfaffenhütchen
Malus sylvestris	-	Holz-Apfel
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe

Rosa canina	-	Hunds-Rose
Salix caprea	-	Sal-Weide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

Aus der Pflanzenliste ist eine Auswahl hinsichtlich der zu verwendenden Gehölzarten zu treffen. Damit sich die Gehölze nicht gegenseitig verdrängen, sollten Gehölze der gleichen Art in kleinen Gruppen gepflanzt werden. Insgesamt ist darauf zu achten, dass sich die Bepflanzung der Hecken aus verschiedenen Gehölzarten zusammensetzt. Die Anlage einer Bepflanzung, die nur aus einer Gehölzart besteht, ist zu vermeiden.

Für die Sträucher und Heister sind folgende Pflanzqualitäten zu wählen:

- Sträucher, zweimal verpflanzt (2xv), 3 - 5 Triebe (Tr), ohne Ballen (oB), 60 - 100 cm;
- Heister, zweimal verpflanzt (2xv), ohne Ballen (oB), 80 - 100 cm.

**Die Hecken sind wirksam gegen Wildverbiss zu schützen. Hierzu wird an der Seite, die an die landwirtschaftliche Fläche angrenzt, ein Maschendrahtzaun (Höhe: mind. 1,80 m) oder ein Wildschutzzaun (Höhe: mind. 1,80 m) empfohlen.**

Die Anlage der Strauchhecken führt zu einer deutlichen Aufwertung der bisher als Acker bzw als nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation, genutzten Flächen. Der Maßnahme, die die Pflanzung einer Strauchhecke beinhaltet, wird die Wertstufe '2,0' zugeordnet. Als Kompensationswertzahl wird der Wert '2,5' festgelegt.

Biotoptyp	Flächengröße	Wertstufe	Kompensationswertzahl
Strauchhecke (Teilbereich I)	98 m <sup>2</sup>	2	2,5
Strauchhecke (Teilbereich II)	331 m <sup>2</sup>	2	2,5
<b>Strauchhecke gesamt</b>	<b>429 m<sup>2</sup></b>	<b>2</b>	<b>2,5</b>

Das Kompensationsflächenäquivalent berechnet sich aus der Flächengröße der Maßnahmenfläche und der Kompensationswertzahl:

$$429 \text{ m}^2 \times 2,5 = 1.073 \text{ m}^2$$

Es ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 1.073 m<sup>2</sup>.

#### 8.4 Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung

Es wurde ein Kompensationserfordernis von 608 m<sup>2</sup> ermittelt. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen entsprechen einem Kompensationsflächenäquivalent von 1.073 m<sup>2</sup>. Die Ausgleichsmaßnahmen sind damit geeignet, die naturschutzrechtlichen Eingriffe vollständig auszugleichen. Die Ausgleichsflächen, die sich innerhalb des Plangebietes befinden, werden gem. § 9 (1 a) BauGB in der Satzung festgesetzt. Die

Ausgleichsflächen, die sich außerhalb des Plangebietes befinden, sind mangels Festsetzungsmöglichkeiten in den nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Verfahren zu beauftragen.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden vollständig den Eingriffen, die sich durch die vorliegende Planung ergeben, zugeordnet.

## 8.5 Artenschutz

Die vorhandenen Biotoptypen können von verschiedenen Vogelarten als Bruthabitat genutzt werden. Alle im Plangebiet brütenden Vogelarten sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz als 'europäische Vogelarten' geschützt und artenschutzrechtlich relevant.

In den Bereichen der Ergänzungssatzung kommen Vogelarten vor, die im Siedlungsgebiet und dessen Umfeld geeignete Lebensbedingungen vorfinden. Es handelt sich hierbei um Arten, die nicht störungsempfindlich sind und sich durch die Nähe des Menschen nicht bedroht fühlen. Es sind euryöke Arten, die allgemein häufig und weit verbreitet sind. Der Verlust der Bruthabitate innerhalb der Bereiche der Ergänzungssatzung wird keine Auswirkungen auf den guten Erhaltungszustand dieser Arten haben.

Sollte die Umsetzung der Planung zur Beseitigung von Gebüsch oder einzelnen Bäumen führen, ist zu beachten, dass nach § 18 NatSchAG M-V Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm geschützt sind. Ausnahmen zu ihrer Beseitigung müssen bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt werden. Um nicht die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erfüllen, ist es erforderlich, dass die Gehölze außerhalb der Sperrfrist vom 01. März bis zum 30. September (gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG) beseitigt werden. Ein Beginn der Bautätigkeiten innerhalb dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine geschützten Brutvögel oder Fledermäuse vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch die Bauherren der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

Ein Vorkommen von 'streng geschützten' Arten an Amphibien, Reptilien oder sonstigen Tierarten (Wirbeltiere und Wirbellose) kann ausgeschlossen werden. Das gleiche gilt für Pflanzenarten, die europarechtlich geschützt sind.

## **Fazit**

Wenn die vorgenannte Auflage hinsichtlich der Sperrfrist eingehalten wird, ergeben sich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG. Die Durchführung von CEF-Maßnahmen oder von anderen Ausgleichsmaßnahmen ist aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht erforderlich.

## **9. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden / Erschließung**

Die Satzung bewirkt eine deklaratorische Klärung von Zulässigkeitsvorschriften, ohne in die städtebauliche Steuerung einzutreten. Maßnahmen zur Bodenneuordnung sind daher nicht erforderlich. Soweit Veränderungen der örtlichen Situation erfolgen, kann die Satzung entsprechend angepasst werden.

Die Satzung trifft keine Aussagen über das Vorhandensein einer gesicherten Erschließung. Die Zulässigkeit von Vorhaben bemisst sich daher auch an § 34 (1) 1. Satz, letzter Teil, BauGB. Seitens der Gemeinde ist es, vorbehaltlich anderer Beschlüsse, nicht beabsichtigt, neben den vorhandenen noch weitere öffentliche Erschließungsanlagen zu errichten.

Im gesamten Ortsteil Rensow ist davon auszugehen, dass Leitungen öffentlicher Ver- und Entsorgungsunternehmen auf den privaten Grundstücken liegen. Häufig liegen Trinkwasser-, Abwasser-, Regenwasser-, Telefon- und Stromleitungen parallel zum Straßenverlauf, in unterschiedlicher Tiefe vom Straßenrand, auf den privaten Parzellen. Teilweise bestehen aber auch querende Leitungsverläufe über ganze Grundstücke hinweg. Die vorhandenen Leitungsverläufe im Plangebiet sind daher vor jedem Bauvorhaben zunächst zu ermitteln. Sie stehen einer Bebauung im Wege, wenn die Leitungstrassen grundbuchlich abgesichert, eine Verlegung zu aufwändig wäre oder keine Bereitschaft des Trägers für eine Verlegung besteht. In allen anderen Fällen ist in Absprache mit dem Leitungsträger gegebenenfalls die Verlegung in den öffentlichen Straßengrund abzustimmen. Die in die Satzungsänderung einbezogenen Flächen eignen sich nach heutigem Wissenstand für eine Bebauung.

Der Zweckverband „Wasser/Abwasser Mecklenburgische Schweiz“ kann alle Baugrundstücke mit Trinkwasser versorgen. Im Teilbereich I, Flurstück 69, liegt parallel zur L 232 eine Trinkwasserversorgungsleitung für den ganzen Ortsteil. Die Leitung verschwenkt zur Grundstücksmitte und liegt mittig an der Straßenseite des Grundstücks zur Straße 'Am Anger'. Der zuständige Verband gibt die Leitungstrasse als „gesichert“, also grundbuchlich eingetragen an. Der beiderseitige Schutzstreifen zu der Leitung beträgt jeweils 4 m. Damit kann das Grundstück zwar hochbaulich genutzt werden, aber nur im hinteren Grundstücksbereich. In der Planzeichnung ist die Leitungstrasse als nachrichtliche Übernahme dargestellt.

Im Teilbereich II, Flurstück 54, liegt eine Trinkwasserleitung mit Absperrarmaturen, die laut dem Zweckverband auch in den öffentlichen Bereich verlegt werden könnte.

Die Satzung enthält keine Festsetzungen zu Geh- Fahr- und Leitungsrechten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, die die vorbeschriebenen Leitungsverläufe planungsrechtlich sichern könnten. Zum einen fehlen exakte Lagepläne und zum anderen leistet diese Satzung lediglich die Abgrenzung von Bereichen nach der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschrift § 34 BauGB. Nicht bebaubare, weil nicht erschließbare Bereiche, werden darin, nach jetzigem Wissensstand, nicht dargestellt. Die Herbeiführung der geeigneten Erschließung von Vorhaben bleibt den entsprechenden Genehmigungsverfahren überlassen.

## **10. Hinweise / weitere Fachbelange**

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) in der Fassung vom 24. Februar 2012, zuletzt geändert am 04. April 2016, verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Landkreis Rostock, Umweltamt, Sachgebiet: Immissions- und Bodenschutz, anzuzeigen.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden sollen, 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.

Gemäß § 18 des Naturschutzausführungsgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAGMV = Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes, vom 23. Februar 2010) sind Bäume, die einen Stammumfang von mindestens 100 cm aufweisen (gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden), gesetzlich geschützt.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt über Heckenanlagen auf den Baugrundstücken südlich des Teilbereiches I (nachrichtliche Darstellung) bzw. nördlich des Teilbereiches II (nachrichtliche Darstellung) und im Osten des Teilbereiches II (Festsetzung innerhalb des Geltungsbereiches).

## **11. Kosten**

Die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Satzungsverfahrens wurden auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ermittelt. Ein Angebot wurde mit Schreiben vom 08. August 2016 an die Gemeinde gerichtet. Der Auftrag in Form des Planungsvertrages wurde am 22. September 2016 erteilt.

Die Gemeindevertretung Prebberede hat diese Begründung zur 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Rensow in Form einer Ergänzungssatzung in ihrer Sitzung am 18. Mai 2017 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Prebberede, den 19.05.2017

---

**Frank Möller**  
**(Bürgermeister)**

