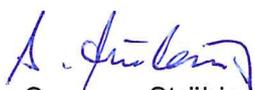


# Gemeinde Bentwisch

Landkreis Rostock  
Land Mecklenburg-Vorpommern

Neuaufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für  
den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Albertsdorf

Bentwisch, Juli 2018

  
Susanne Strübing  
Bürgermeisterin

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

Inhalt:

	Seite
I. Ziel und Zweck der Satzung, Auswirkungen	3
II. Rechtsgrundlagen und Verfahren	5
III. Lage und Umfang des Satzungsgebiets	7
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	18

Verfasser  
Satzung:



TÜV NORD Umweltschutz GmbH &  
Co. KG  
Trelleborger Str. 15  
18107 Rostock  
Frau Dipl.-Ing. U. Rückwart

Tel.: (0381) 7703 434  
Fax: (0381) 7703 450  
E-Mail:  
[urueckwart@tuev-nord.de](mailto:urueckwart@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](mailto:LA@laemmel.de)

## **I. Ziel und Zweck der Satzung, Auswirkungen**

Die Gemeinde Bentwisch verfügt über einen Flächennutzungsplan. Dieser stellt den Ortsteil Albertsdorf als Wohnbauflächen W 7, W 8 und W 9 dar. Bereits im Jahr 2016 wurde eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Albertsdorf aufgestellt. Diese Satzung ist mit Ablauf des 28.04.2016 in Kraft getreten. Ausgelöst durch private Baubegehren hatte die Gemeinde Bentwisch mit den Mitteln einer städtebaulichen Satzung nach § 34 BauGB eine weitere planungsrechtliche Möglichkeit ausgeschöpft, um die städtebauliche Entwicklung im Bereich des Ortsteils Albertsdorf der Gemeinde Bentwisch geordnet zu steuern und abzurunden.

Nach aktueller Überprüfung stellen sich über die in der bisherigen Innenbereichssatzung erfassten Grundstücke und Grundstücksteile weitere Flächen des Ortsteils eindeutig als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB dar. Daher soll der Klarstellungsteil der Satzung korrigiert werden. Dies betrifft Grundstücke südlich der Carbäk und westlich der Straße Albertsdorf.

Die Abgrenzung zum Außenbereich im östlichen Randbereich der Ortslage bedarf einer Konkretisierung durch die vorliegende neue Satzung. Die Flurstücke 99/2, 100, 101, 102, 103, 193 der Flur 1, Gemarkung Albertsdorf sind derzeit dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Teile dieser Flurstücke sollen aufgrund der eindeutigen Prägung aus dem umliegenden Bestand gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ergänzend in den Innenbereich einbezogen werden.

Für das Flurstück 193 ist derzeit ebenfalls keine Innenbereichsqualität gegeben, da der Abstand zwischen der nördlich vorhandenen Bebauung auf dem Flurstück 195/1 und der südlich vorhandenen Bebauung auf dem Flurstück 192/4 zu groß ist, um hier noch von einer „Baulücke“ im Sinne des § 34 BauGB auszugehen. Der Bebauungszusammenhang, der für die Qualität eines Innenbereichs erforderlich ist, ist an dieser Stelle nicht vorhanden. Daher wird auch das Flurstück 193 teilweise als Ergänzungsfläche gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in die Satzung aufgenommen.

Da die vorliegende neu aufgestellte Klarstellungs- und Ergänzungssatzung den Geltungsbereich der bestehenden Satzung vollständig überplant, ist es erforderlich, die Inhalte der bestehenden Satzung vollständig zu übernehmen, da deren Festsetzungen sonst ihre Wirkung verlieren würden. Dies betrifft vor allen Dingen die Ergänzungsfläche im Süden der Ortslage an der Carbäk. Diese Ergänzungsfläche war bereits Bestandteil der bestehenden Satzung und wird nun als Ergänzungsfläche 4 weiterhin an der Innenbereichssatzung teilnehmen.

Ziel der vorliegenden Satzung ist neben einer Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Klarstellungsflächen) auch die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung auf den Ergänzungsflächen für Wohngebäude, Nebenanlagen und technische Erschließungsanlagen zu schaffen.

Dabei soll der Klarstellungsbereich, der bereits jetzt dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB zuzuordnen ist, gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 um Flächen ergänzt werden, die heute noch dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugehörig sind. Diese Möglichkeit wird in § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB ausdrücklich eröffnet.

Ziel der Satzung ist, dass auch im südlichen und östlichen Teilbereich der Ortslage Albertsdorf sowie auf dem Flurstück 193 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 und die Ortslage Albertsdorf ohne weiteren Aufwand an Erschließungsanlagen sinnvoll abgerundet werden.

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

### **Auswirkungen der Satzung**

Die Klarstellungssatzung für den Bereich der Flurstücke, die in der Karte der Satzung nicht schraffiert sind, hat lediglich deklaratorischen Charakter. Hier sind Bauvorhaben bereits jetzt nach § 34 BauGB Abs. 1 und 2 BauGB zu beurteilen. Die Satzung stellt dies lediglich klar und erleichtert damit der Gemeinde und der Bauordnungsbehörde Entscheidungen über die Zulässigkeit von Bauvorhaben.

Dabei ist jedoch dringend darauf hinzuweisen, dass im Ortsteil Albertsdorf eine einreihige, grundsätzlich straßenbegleitende Bebauung vorherrscht und somit gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB eine Bebauung mit Wohngebäuden in der Tiefe, auch in der 2. Reihe, sich nicht in die Eigenart der Umgebung einfügt und deshalb als nicht zulässig beurteilt werden muss. Es werden lediglich die städtebaulichen Funktionsflächen klarstellend in den Innenbereich mit einbezogen, um die wohnergänzenden baulichen Anlagen und Nebenerwerbseinrichtungen zu begünstigen.

Neben der Anwendung des § 34 BauGB auf den bereits bebauten Bereich (Klarstellungsfläche) wird nach Erlass der vorliegenden Satzung 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. 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 Baunutzungsverordnung 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.

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.

Die mit der Bebauung auf der Ergänzungsfläche 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 beabsichtigt, die Ergänzungsflächen 1 und 2 durch eine Gehölzfläche zu trennen und den weiterhin benötigten Ausgleich durch den Erwerb von Anteilen an einem Ökokonto zu vollziehen.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für die Ergänzungsfläche 3 und für den Fortfall des bisher auf dem Flurstück 193 der Flur 1, Gemarkung Albertsdorf vorhandenen, gesetzlich geschützten Biotops wird außerhalb des Plangebiets erbracht. Ein entspre-

chender Bescheid ist im Rahmen der Genehmigung für die Beseitigung des Biotops seitens der unteren Naturschutzbehörde ergangen.

Der erforderliche Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft auf der Ergänzungsfläche 4 ist bereits im Rahmen der bestehenden Satzung ermittelt und bewertet worden. Die Festsetzungen zum Ausgleich werden in die vorliegende neue Satzung übernommen.

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.

Insgesamt wird die Satzung zur Erleichterung des Umgangs mit Vorhaben in ihrem Geltungsbereich beitragen. Mit der Neuaufstellung 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**

Grundsätzlich können die Satzungsformen nach § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB miteinander verbunden werden. Im vorliegenden Fall werden also die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Klarstellungssatzung) mit der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) verbunden und die Wirkung des § 34 BauGB somit auch auf bebauten und unbebauten Flächen des Ortsteils innerhalb der Satzung 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,
  - der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan stellt für die betreffenden Bereiche der Satzung bereits Wohnbauflächen dar. Die Einordnung der vorliegenden Satzung in die Grundsätze der Bauleitplanung, insbesondere nach § 1 Abs. 3 bis 7 BauGB, steht also nichts im Wege.
  - Für die Ergänzungsflächen wird aufgrund ihrer Lage keinerlei Widerspruch gesehen. Daher wird neben den Ausgleichsfestsetzungen und geringen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Grundstücksfläche, die überbaut werden darf und zur Bedachung auch keine Notwendigkeit zu ergänzenden Festsetzungen gesehen.
  - Der Ortsteil Albertsdorf entwickelt ein ausreichendes Gewicht für die ergänzende Einbeziehung der bisherigen Außenbereichsflächen und auch eine ausreichende Prägung aus dem angrenzenden baulichen Bestand für diese Flächen.
  - 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 Bentwisch 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.

Da die Festlegung als im Zusammenhang bebauter 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 besteht (§ 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 bebauter 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 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 wurde in der Zeit vom 08.12.2017 bis zum 12.01.2018 eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt (dabei wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können),
- von den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden die Stellungnahmen zum Entwurf nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.12.2017 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.

Aufgrund des § 34 Abs. 4 und 6 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), geändert durch das Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331), wird die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Albertsdorf der Gemeinde Bentwisch gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung neu erlassen.

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

### **III. Lage und Umfang des Satzungsgebiets**

Der Ortsteil Albertsdorf liegt im Osten der Gemeinde Bentwisch und ist über die Landesstraße L 182 sehr günstig an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Bebauungsstruktur des Ortsteils ist sehr kompakt aber nicht eng. Der Ortsteil erfährt räumlich eine Gliederung durch den allseitig umbauten Anger.

Im Süden wird der Ortsteil durch die Carbak tangiert, zu der die entsprechenden Abstände einzuhalten sind. Die Satzung nimmt darauf eindeutig Rücksicht. Ein kleiner unmittelbar angrenzender Teil der Bebauung südlich der Carbak wird mit der Satzung klargestellt um hier den Bebauungszusammenhang eindeutig vom Außenbereich abzugrenzen.

Im gesamten Ortsteil ist eine einreihige Bebauung mit rückwärtigen Grundstücken und Nebenanlagen (Schuppen, Garagen, Ställe, Hobbyräume) maßgebend, die besonders im westlichen Bereich eine erhebliche Ausdehnung entwickeln.

Der Geltungsbereich der Satzung erfasst den bebauten bzw. den baulich genutzten Bereich der gesamten Ortslage Albertsdorf nördlich und südlich der Carbak.

Die Flächen der Ergänzungsflächen 1 und 2 befinden sich östlich der Straße Albertsdorf an der Parkfläche des Land-Gut-Hotels Hermann und bindet direkt an die westlich liegende prägende Bebauung an. Die Ergänzungsfläche 3 liegt im Südwesten und befindet sich in direkter Umgebung bereits bestehender Bebauung. Die Ergänzungsfläche 4 liegt südlich des Angers und nördlich der Carbak auf den Flurstücken 17/1 und 17/3 der Flur 1, Gemarkung Albertsdorf.

Zur Darstellung der Festsetzungen der Satzung wurden die Angaben des Katasteramtes des Landkreises Rostock verwendet.

Neben den baulich genutzten Flächen werden auch die der Erschließung dienenden Verkehrsflächen sowie andere städtebauliche Funktionsflächen von der Satzung erfasst.

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 nach § 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB, der auch wenige einzelne Baulücken umfasst, 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.

Solche oder ähnliche Regelungen für den Klarstellungsbereich zu treffen, entzieht sich naturgemäß dem Ermächtigungsrahmen der vorliegenden Satzung. Dies würde eine Überplanung des Bestandes mittels einer verbindlichen Bauleitplanung voraussetzen, wofür keinerlei Anlass besteht.

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

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.

Mit Hilfe von Baugrenzen sind innerhalb der Ergänzungsflächen 1, 3 und 4 die überbaubaren Grundstücksflächen konkret bestimmt. Hiermit ist einerseits die städtebauliche Ordnung gewahrt und andererseits vermieden, dass Gebäude in „2. Reihe“ zur Straße errichtet werden. Dies widerspräche der im Ort vorhandenen Grundstücksfläche, die überbaut werden soll (siehe Klarstellungsteil).

Innerhalb der Ergänzungsfläche 2 werden keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Hier ist die Errichtung einer Kläranlage als technische Nebenanlage des westlich angrenzenden Hotels beabsichtigt. Es wird hier kein Erfordernis gesehen, über die Schaffung von Baurecht hinaus weitergehende Regelungen zur städtebaulichen Ordnung zu treffen.

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 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 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.

## 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 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.

#### Methodik

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).

#### Ausgangsdaten

##### Kurzbeschreibung des Eingriffs

Mit der Satzung wird der Innenbereich nach § 34 BauGB für den Ortsteil Albertsdorf der Gemeinde Bentwisch klargestellt. Bei einer Bebauung in diesen Bereichen entsteht kein Ausgleichserfordernis für Eingriffe in Natur und Landschaft.

Am Ostrand der Ortslage Albertsdorf werden zwei Ergänzungsflächen und im südlichen Bereich zwei weitere Ergänzungsflächen ausgewiesen. Hier wird eine zusätzliche Bebauung ermöglicht, die sich an die umgebende Bebauung anpassen muss. Mit der Neubebauung entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft.

Auf einer Fläche von insgesamt ca. 12.706 m<sup>2</sup> ist eine Einzelhausbebauung möglich, die sich in die umgebende Bebauung einfügt.

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		Biotopwert	Kompensationswert	Art der Beeinträchtigung	Freiraumbeeinträchtigungsgrad
2.2.1	Feldgehölz aus heimischen Baumarten ältere Eschen in zwei Gruppen, Zustand noch relativ gut, Unterwuchs Ruderalflur mit verschiedenen Ablagerungen und Störungen, nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschütztes Biotop Nr. DBR05558 Biotopwert 3, Abwertung auf KW 5 aufgrund sichtbarer Störungen und fehlender Strauchschicht	3	5,0	Lage am Ortsrand	0,75
12.1.2	Lehmacker Randbereiche großer zusammenhängender Ackerflächen, intensiv bewirtschaftet	1	1,0	Lage am Ortsrand	0,75

13.2.3	Siedlungshecke aus überwiegend heimischen Gehölzarten lineare jüngere Anpflanzung mit Bergahorn und Vogelbeere als Bäume, einreihige Unterpflanzung mit Schneeball, Weißdorn, Johannisbeere, Forsythie, verschiedene Spiersträucher	1	1,5	Lage am Ortsrand	0,75
13.10.2	Sonstige Grünanlage ohne Baumzusammenhängende Rasenfläche, regelmäßig gemäht, mit einer Lagerfläche von Feldsteinen, teilweise umgeben mit nichtheimischen Ziergehölzen wie Liguster, Schneebeere, Spiraea, auf der Fläche stehen einzelne Eschen unterschiedlichen Alters, die deutlich abgängig sind. Eine Fällung wird aufgrund der Verkehrssicherheit notwendig. Wertbestimmend ist die relative Strukturarmut.	1	1,0	Lage am Ortsrand	0,75

### Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationserfordernisses Biotopbeseitigung durch Flächenversiegelung oder Funktionsverluste

Biotoptyp	Biotopnummer	FLÄCHE in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensationserfordernis	Zuschlag Versiegelung	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	WERTFAKTOR (K+V) x F	Flächenäquivalent für Kompensation in m <sup>2</sup>
<b>Summe des Kompensationsflächenbedarfs</b>			<b>9.654 m<sup>2</sup> Baufläche</b>				<b>13.251</b>	
<b>Erweiterungsbereich 1</b>		<b>GRZ 0,20</b>	4.066 m <sup>2</sup> Baufläche				<b>3.508</b>	
Lehmacker	12.1.2	4.066						
Biotopverlust durch Versiegelung		1.220	1	1,0	0,5	0,75	1,125	1.373
Biotopverlust durch Nutzungsänderung		2.846	1	1,0	0	0,75	0,75	2.135
<b>Erweiterungsbereich 2</b>		<b>GRZ 0,20</b>	3.553 m <sup>2</sup> Baufläche				<b>3.133</b>	
Lehmacker	12.1.2	3.371						
<i>Biotopverlust durch Versiegelung</i>		1.011	1	1,0	0,5	0,75	1,125	1.137
<i>Biotopverlust durch Nutzungsänderung</i>		2.360	1	1,0	0	0,75	0,75	1.770
Siedlungshecke heimisch	13.2.3	182						
<i>Biotopverlust durch Versiegelung</i>		55	1	1,5	0,5	0,75	1,5	83
<i>Biotopverlust durch Nutzungsänderung</i>		127	1	1,5	0	0,75	1,125	143
<b>Erweiterungsbereich 3</b>		<b>GRZ 0,20</b>	2.035 m <sup>2</sup> Baufläche				<b>3.977</b>	
Lehmacker	12.1.2	1.295						
<i>Biotopverlust durch Versiegelung</i>		389	1	1,0	0,5	0,75	1,125	438
<i>Biotopverlust durch Nutzungsänderung</i>		906	1	1,0	0	0,75	0,75	680
Feldgehölz aus heim. Baumarten	2.2.1	740						
<i>Biotopverlust durch Versiegelung</i>		222	3	5,0	0,5	0,75	4,125	916
<i>Biotopverlust durch Nutzungsänderung</i>		518	3	5,0	0	0,75	3,75	1.943

<b>Erweiterungsbereich 4</b>	<b>GRZ</b>	<b>0,20</b>	3.052 m <sup>2</sup> Baufläche					<b>2.633</b>
Sonstige Grünfläche ohne Bäume	13.10.2	3.052						
<i>Biotopverlust durch Versiegelung</i>		916	1	1,0	0,5	0,75	1,125	1.031
<i>Biotopverlust durch Nutzungsänderung</i>		2.136	1	1,0	0	0,75	0,75	1.602

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

### Biotopbeeinträchtigungen

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  $\geq 2$  zu berücksichtigen. Derartige Biotope sind im Umfeld der Ergänzungsflächen nicht vorhanden.

### Zusammenfassung des Kompensationsflächenbedarfs

Flächenäquivalent für Biotopverluste:	13.251 m <sup>2</sup>
Flächenäquivalent für die Biotopbeeinträchtigungen:	0 m <sup>2</sup>
Die Summe des Kompensationsflächenbedarfes beträgt	13.251 m <sup>2</sup>

### Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Kompensationsmaßnahmen	Bäume in Stück	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor/Leistungsfaktor	Wertfaktor (K x W)	Flächenäquivalent in m <sup>2</sup>
<b>Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung</b>							<b>658</b>
Anpflanzung eines Gehölzes im Norden der Ergänzungsfläche 2 mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern, Abstand innerhalb und zwischen den Reihen 1,50 m		470	2	2,0	0,7	1,40	658
<b>Maßnahmen ausserhalb des Geltungsbereiches der Satzung</b>							<b>12.892</b>
Anpflanzung einer 7-reihigen Feldhecke auf den Flurstücken 440 und 448 (Flur 1 Gem. Groß Kussewitz) mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern, Abstand zwischen den Reihen 1,50 m, innerhalb der Reihen 1,00 m, Gesamtbreite 13,50 m, zugeordnet dem Erweiterungsbereich 3		2.025	2	2,0	1,0	2,00	4.050
Abbuchung vom Ökokonto "Fresendorf DBR-006" - zugeordnet dem Erweiterungsbereich 1							3.508
Abbuchung vom Ökokonto "Fresendorf DBR-006" - zugeordnet dem Erweiterungsbereich 2							2.475
Anlage einer naturnahen Wiese mit Gehölzgruppen (max. 10 % der Gesamtfläche) mit einer Breite von 12 m und einer Länge von 92 m auf dem Flurstück 2, Flur 1 Gemarkung Alberts-		1.082	2	2,0	0,7	1,40	1.515

dorf als Ausgleich für Erweiterungsbereich 4 FSt. 17/1							
Anlage einer naturnahen Wiese mit Gehölzgruppen (max. 10 % der Gesamtfläche) mit einer Breite von 10,5 m und einer Länge von 93 m auf dem Flurstück 2, Flur 1 Gemarkung Albertsdorf als Ausgleich für Erweiterungsbereich 4 Flurst. 17/3							
		960	2	2,0	0,7	1,40	1.344
<b>Gesamtumfang der Kompensationen</b>							<b>13.550</b>

### Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Gesamtkompensationsflächenbedarf	13.251
Gesamtumfang der Kompensation	13.550
<b>Überschuss(+)/Differenz(-)</b>	<b>299</b>

Die Eingriffe in Natur und Landschaft können mit den dargestellten Maßnahmen und einer Abbuchung von einem Ökokonto vollständig kompensiert werden.

#### Festsetzungen

Auf der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein Siedlungsgehölz anzupflanzen. Je 100 m<sup>2</sup> Fläche ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Auf der verbleibenden Fläche sind in einem Raster von 1,50 m mal 1,50 m heimische, standortgerechte Sträucher, Qualität 60 – 100 cm, zu pflanzen. Die Pflanzung ist mit einem Wildschutzzaun zu schützen. Es ist eine Entwicklungspflege von 3 Jahren durchzuführen. Die Maßnahme ist dem Eingriff auf der Ergänzungsfläche 2 zugeordnet.  
(§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Ausgleich zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft für die Ergänzungsflächen 1 und 2 im Umfang von 5.983 Flächenäquivalenten erfolgt durch den Erwerb von Anteilen an dem Ökokonto DBR-004 Fresendorf (Ergänzungsfläche 1 = 3.508 m<sup>2</sup> und Ergänzungsfläche 2 = 2.475 m<sup>2</sup> Flächenäquivalent). Der Erwerb der Ökopunkte ist mit Einreichen des Bauantrages durch den Grundstückseigentümer bzw. durch dessen rechtlichen Nachfolger nachzuweisen.  
(§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Ausgleich zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft für die Ergänzungsfläche 3, einschließlich der Kompensation für die Beseitigung des geschützten Feldgehölzes DBR05558 (Gemarkung Albertsdorf, Flur 1, Flurstück 193/2), erfolgt durch Anpflanzung einer naturnahen Feldhecke von mindestens 2.025 m<sup>2</sup> auf dem Flurstück 440 und 448 der Flur 1 der Gemarkung Groß Kussewitz (externe Ausgleichsmaßnahme). Auf den Flurstücken sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher in 7 Reihen mit einem Reihenabstand von 1,50 m und einem Abstand von 1,00 m in den Reihen zu pflanzen. Für die Pflanzung sind Sträucher in Baumschulqualität, mindestens 2 x verpflanzt, 60-100 cm und Bäume als Heister H 150-200 cm zu verwenden. Der Ausgleich ist dann erfolgt, wenn diese Anpflanzung nach 3 Jahren erfolgreich angewachsen ist. Die Anpflanzung ist durch einen Wildschutzzaun zu sichern. Dieser ist nach spätestens 7 Jahren, soweit die Anpflanzung dann gegenüber Wildverbiss gesichert erscheint, auf Kosten des Grundstückseigentümers zu entfernen.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme hat spätestens bis zum Ende der nächsten Pflanzperiode nach begonnener Umnutzung zu erfolgen.

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

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft für die Ergänzungsfläche 4 wird auf einer Teilfläche des Flurstückes 2 (Flur 1, Gemarkung Albertsdorf) eine naturnahe Wiese angelegt. Dazu sind insgesamt 2.042 m<sup>2</sup> der heute als Acker genutzten Fläche entlang des Nordrandes der Ortslage aus der ackerbaulichen Nutzung zu nehmen und mit kräuterreichem Landschaftsrasen anzusäen. Die Fläche ist dauerhaft mindestens alle zwei Jahre zu mähen. Maximal zulässig sind zwei Mähgänge pro Jahr nach dem 1. Juli und dem 15. September. Die Fläche ist durch Spaltpfähle, Findlinge o.ä. optisch von der Ackerfläche abzugrenzen. Eine Umsetzung der Maßnahme in Abschnitten, je nach Eingriff, ist zulässig.

Für die Bebauung auf dem Flurstück 17/1 müssen 60 %, für das Flurstück 17/3 40 % der Anlage einer naturnahen Wiese auf einer heutigen Ackerfläche am Nordrand der Ortslage Albertsdorf Umnutzung umgesetzt werden. (§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

## **Begründung**

### Ergänzungsflächen 1 und 2

Im Norden der Ergänzungsfläche 2 soll ein Siedlungsgehölz entstehen, um eine Lebensraumverbindung in die freie Landschaft zu erhalten. Dazu sollen heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher angepflanzt werden. Die Pflanzdichte und -qualität wird vorgegeben, um eine stabile Entwicklung zu gewährleisten. Dem dient auch die Errichtung eines Wildschutzzaunes.

Der vollständige Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft für die Ergänzungsflächen 1 und 2 erfolgt durch den Erwerb von Anteilen an dem Ökokonto DBR-004 Fresendorf im Umfang von 5.983 m<sup>2</sup> Flächenäquivalent. Die Sicherung erfolgt durch die vorliegende Reservierung. Der Erwerb der Ökopunkte ist mit Einreichen des Bauantrages durch den Grundstückseigentümer bzw. durch dessen rechtlichen Nachfolger nachzuweisen.

### Ergänzungsflächen 3

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft für die Ergänzungsfläche 3 einschließlich der Kompensation für die Beseitigung des geschützten Feldgehölzes DBR05558 (Biotoptyp 2.2.1) werden naturnahe Feldhecken auf den Flurstücken 440 und 448 Flur 1 der Gemarkung Groß Kussewitz angepflanzt. Eigentümerin der Grundstücke ist die Stiftung Umwelt und Naturschutz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StUN). Diese hat Pflanzschemen für die Pflanzungen in Verbindung mit den angrenzenden Flurstücken. Die Gesamtgröße der Feldhecken muss 2.025 m<sup>2</sup> betragen. Auf den Flurstücken sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher in 7 Reihen mit einem Reihenabstand von 1,50 m und einem Abstand von 1,00 m in den Reihen zu pflanzen. Für die Pflanzung sind Sträucher in Baumschulqualität, mindestens 2 x verpflanzt, 60-100 cm und Bäume als Heister H 150-200 cm zu verwenden. Damit wird eine stabile Entwicklung der Pflanzung gewährleistet. Der Ausgleich ist dann erfolgt, wenn diese Anpflanzung nach 3 Jahren erfolgreich angewachsen ist.

Die Anpflanzung ist durch einen Wildschutzzaun vor Verbiss zu sichern. Dieser ist nach spätestens 7 Jahren abzubauen, um eine Einengung der Vegetation zu verhindern. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme hat spätestens bis zum Ende der nächsten Pflanzperiode nach begonnener Umnutzung zu erfolgen.

### Ergänzungsflächen 4<sup>1</sup>

Die mit der Umsetzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung im Ergänzungsbereich 4 entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Anlage einer naturnahen Wiese auf einer heutigen Ackerfläche am Nordrand der Ortslage Albertsdorf ausgeglichen. Gleichzeitig dient diese Wiesenfläche als Ausgleich für den Verlust prioritärer Nahrungsflächen des in der Ortslage nistenden Weißstorchs.

Die Maßnahmenfläche hat eine Größe von insgesamt 2.042 m<sup>2</sup>. Auf dieser ist kräuterreicher Landschaftsrasen anzusäen. Die Fläche ist mindestens alle 2 Jahre zu mähen, um einen Aufwuchs von Gehölzen zu verhindern. Die Fläche würde dadurch als Nahrungsfläche für den Weißstorch nicht mehr nutzbar sein. Maximal zulässig ist eine 2-malige Mahd pro Jahr, damit sich eine artenreiche Wiese entwickeln kann. Die 1. Mahd darf erst nach dem 1. Juli und die 2. Mahd nach dem 15. September erfolgen, um bodenbrütende Vögel nicht zu gefährden.

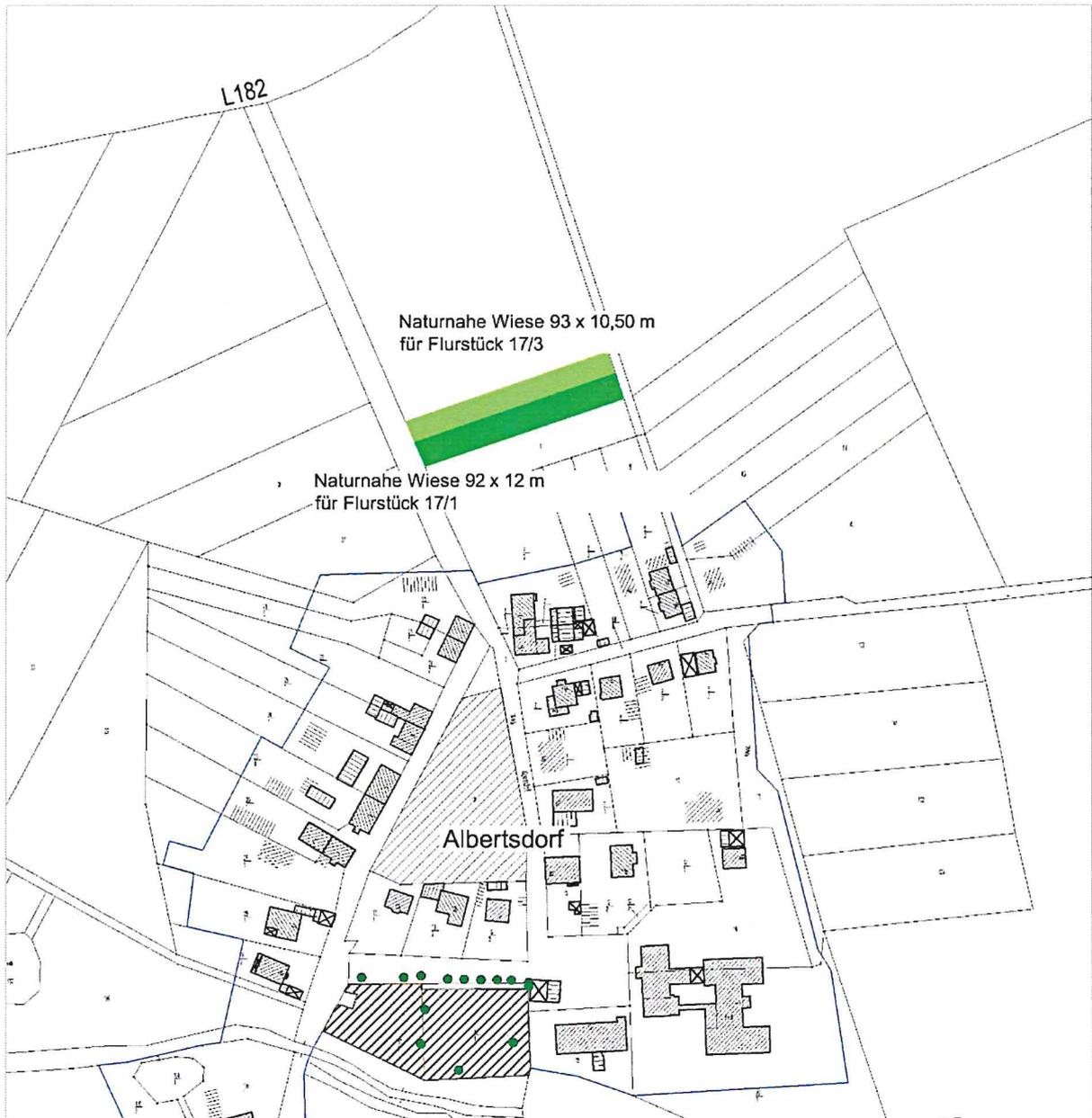
---

<sup>1</sup> Übernahm aus der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Albertsdorf 2016

Das Flurstück Nummer 2 der Flur 1, Gemarkung Albertsdorf befindet sich im Eigentum des Besitzers, der für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücke. Die Fläche für die Wiese ist durch Eintragung einer Dienstbarkeit zu Gunsten der Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock dauerhaft zu sichern.

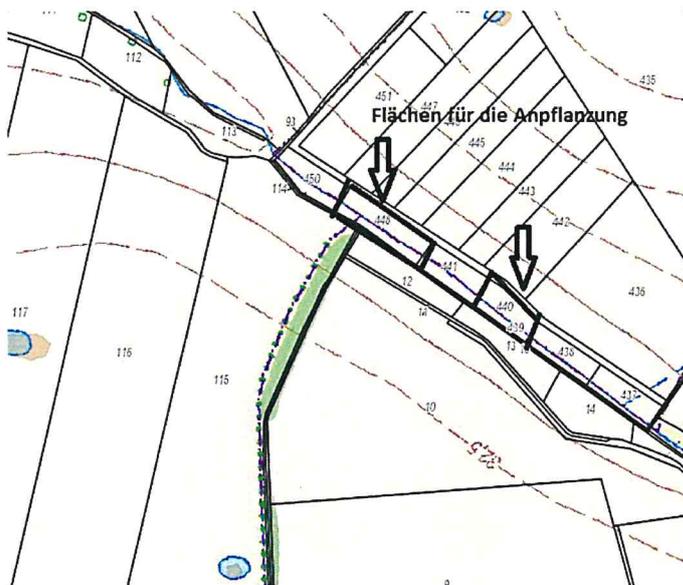
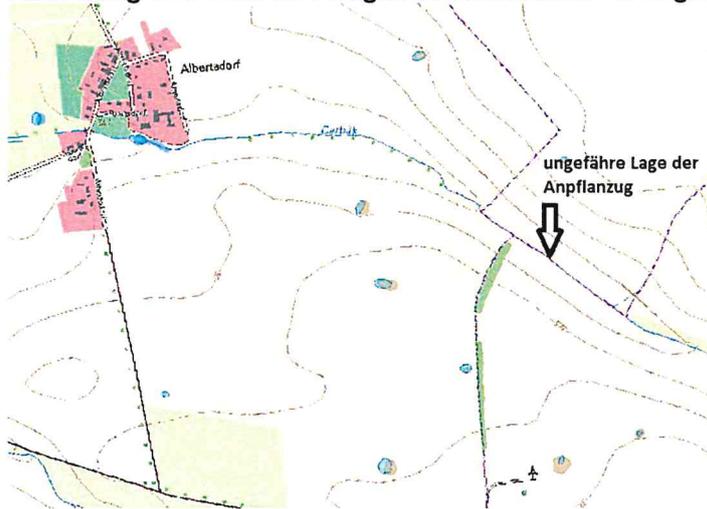
Eine Umsetzung in Abschnitten wird für zulässig erklärt. Damit wird einer zeitlich getrennten Umsetzung der Bebauung auf den einzelnen Flurstücken Rechnung getragen. Für die Bebauung auf dem Flurstück 17/1 müssen 60 %, für das Flurstück 17/3 40 % der Feldhecke umgesetzt werden.

<sup>1</sup> Übernahme aus der bisher rechtswirksamen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Albertsdorf aus dem Jahr 2016



**Abbildung 0-1: Ausgleichsmaßnahmen Naturnahe Wiese auf dem Flurstück 2 der Flur 1, Gemarkung Albertsdorf**

Abbildung 0-2: Externe Ausgleichsmaßnahme für Ergänzungsfläche 3



**Pflanzschema für die Pflanzung einer naturnahen Hecke**  
 Artenauswahl:

- ♣ Schlehe - *Prunus spinosa*
- ♦ Hasel - *Corylus avellana*
- ♥ Hundsrose - *Rosa canina*
- ♠ Weißdorn - *Crataegus monogyna*
- ∞ Brombeere - *Rubus fruticosus*
- △ Himbeere - *Rubus idaeus*
- ⊗ Feldahorn - *Acer campestre*
- Wildapfel - *Malus sylvestris*
- Stieleiche - *Quercus robur*
- ▽ Holunder - *Sambucus nigra*

Pflanzabstand = 1 m  
 Reihenabstand = 1,5 m



## **Artenschutz**

Wichtigste Grundlage für die Prüfung des besonderen Artenschutzes sind die §§ 44-47 BNatSchG. Diese Vorschriften sind striktes Recht. Sie unterliegen nicht der Abwägung. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es "... verboten,

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzung-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören."

Eine Befreiung von den Verboten des § 44 kann auf Antrag gewährt werden, "wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde." Das ergibt sich aus § 67 Abs. 2 BNatSchG.

## **Projektwirkungen**

Mit der Umsetzung der Satzung kann es zu unterschiedlichen Wirkungen auf die vorhandenen Lebensräume kommen. Im Folgenden werden dabei nur die artenschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigungen betrachtet, die die zu betrachtenden Artengruppen betreffen können. Dabei wird nach bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen unterschieden.

Baubedingte Beeinträchtigungen

- Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten durch die Beräumung der Bau- und Nebenflächen,
- Verlust von Einzelindividuen der europäischen Vogelarten während der Bauarbeiten,
- Beeinträchtigungen durch visuelle Effekte, Schallemissionen und Erschütterungen durch die Baustellentechnik und Personen,
- Schadstoffemissionen durch den Baustellenbetrieb.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen

- dauerhafte Flächeninanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen durch Bebauung,
- Änderung der Nutzungsintensität auf bisher wenig genutzten Flächen.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

- Scheuchwirkungen und Vergrämung durch die Grundstücksnutzung.

Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass die vorher aufgeführten Beeinträchtigungen prinzipiell nicht zu einer Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG führen können. Daher erfolgt die artenschutzrechtliche Prüfung.

## **Bestandsdarstellung**

Die Ergänzungsflächen 1 und 2 sind Teil einer großen ackerbaulich genutzten Landwirtschaftsfläche. Entlang des Westrandes der Ergänzungsfläche 2 verläuft eine einreihige Siedlungshecke mit Berg-Ahorn und Vogelbeere und Sträuchern wie Schneeball, Weißdorn, Johannisbeere, Forsythie und Spiraea als Unterpflanzung.

Die Ergänzungsfläche 3 ist ebenfalls Teil einer Ackerfläche. Der östliche Bereich wird von einem Eschengehölz bestimmt. Die Bäume stehen locker in zwei Gruppen. Eine Strauchschicht ist nicht vorhanden. Die Bäume bleiben weitgehend erhalten.

Die Ergänzungsfläche 4 war bereits Bestandteil der bestehenden Satzung. Die Regelungen zum Ausgleich und zum Artenschutz werden hier aus den alten Satzung übernommen.

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

Die Relevanzprüfung für die Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie ergibt, dass das Vorkommen geschützter Amphibien, Reptilien, Weichtiere, Libellen, Käfer, Falter und Säugetiere im Untersuchungsgebiet weitgehend ausgeschlossen werden kann. Viele Arten kommen nachgewiesenermaßen nicht vor, da das Untersuchungsgebiet und die weitere Umgebung nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete dieser Art liegen (vergleiche Range-Karten, BfN 2007). Bei einigen Arten liegt das Untersuchungsgebiet zwar innerhalb des Verbreitungsgebietes der Art, aber die vorhandenen Lebensraumstrukturen entsprechen nicht den Ansprüchen der jeweiligen Art (siehe Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, 2011).

Für Amphibien könnten die beiden Kleingewässer südlich des Landhotels und nördlich der Carbäk als Laichgewässer von Bedeutung sein. Die Ergänzungsfläche 3 liegt in einer Entfernung von ca. 120 bis 150 m Luftlinie. Allerdings gibt es eine Abschirmung durch die Carbäk und Bebauung, so dass die Nutzung speziell des Eschengehölzes als Sommer- und/oder Winterlebensraum wenig wahrscheinlich.

Für Rastvögel und Nahrungsgäste hat das Untersuchungsgebiet aufgrund der vorhandenen Bebauung und Erschließung sowie der geringen Flächengrößen keine Bedeutung.

Aus den Karten der Verbreitungsgebiete der Arten und dem Abgleich der Lebensraumansprüche mit den im Untersuchungsgebiet vorhandenen Strukturen können die potenziell vorkommenden Vogelarten bereits stark eingeschränkt werden (siehe Relevanzprüfung im Anhang).

Der Verbotstatbestand des § 44 (1) 3 BNatSchG greift grundsätzlich nur, wenn ganze, regelmäßig genutzte Reviere beseitigt werden. Damit ist die vollständige Überprägung des Bruthabitats oder wesentlicher Teile des Habitats gemeint, aber auch die durch Störungen hervorgerufene Beendigung der Nutzung. Das gilt nicht, wenn die Nistplätze bzw. Reviere jährlich neu gebildet werden.

Drei Fledermausarten können potenziell im Untersuchungsgebiet vorkommen. Das sind die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und das Braune Langohr (*Plecotus auritus*).

Die Fledermäuse können die Bäume in der Ergänzungsfläche als Sommer- und Winterquartiere nutzen. Höhlungen wurden nicht gefunden. Die Bäume sollen erhalten bleiben, so dass keine Gefährdungen entstehen.

Mit der Bebauung gehen offene Nahrungsräume für die Fledermäuse verloren. Allerdings handelt es sich nur um relativ kleine Flächen. Angrenzend bleiben vielfältig nutzbare Nahrungsräume erhalten. Außerdem bilden die entstehenden Hausgärten in der Regel auch einen nutzbaren Nahrungsraum. Eine Gefährdung potenzieller Fledermauspopulationen kann daher ausgeschlossen werden.

Insgesamt wird bei den besonders und/oder streng geschützten Tierarten die Erheblichkeitsschwelle für die Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG nicht erreicht.

In Albertsdorf gibt es einen aktiven Horst des Weißstorches (*Ciconia ciconia*) auf dem Dorfanger in ca. 100 m Entfernung. Die Ergänzungsflächen werden ackerbaulich genutzt und sind somit als Nahrungsraum nur von geringer Bedeutung. Eine Gefährdung der lokalen Population ist durch diese Bebauung nicht zu erwarten.

Potenziell können Brutstätten von europäischen Vogelarten vorkommen. Diese gelten im Sinne des Art. 1 der EU Vogelschutzrichtlinie als besonders geschützt. Zur Prüfung der Gefährdung dieser Arten werden diese in Gruppen zusammengefasst.

Als Gebäudebrüter können der Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) und der Haussperling (*Passer domesticus*) an Gebäuden im Umfeld der Ergänzungsfläche nisten. Die Vorhabensflächen werden zur Nahrungssuche aufgesucht.

Durch die Neubebauung auf den Flächen ergeben sich keine direkten Verluste von Fortpflanzung- und Ruhestätten dieser Art. Auch eine baubedingte Störung des Brutgeschehens kann aufgrund der Vorbelastung durch die Bebauung und den Verkehr sowie dem Abstand der Neubebauung in Relation zur geringen Fluchtdistanz weitgehend ausgeschlossen werden.

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

Die meisten in der Tabelle aufgeführten Arten sind Gehölzbrüter. Die Brutstätten können sich in den Gehölzen innerhalb der Ergänzungsflächen 2 und 3 sowie in den umgebenden Gehölzstrukturen befinden. Die Bäume in der Ergänzungsfläche 3 bleiben erhalten. Neubebauung der Flächen ist mit einem Verlust der Gehölze innerhalb der Fläche zu rechnen. Damit geht ein potenzieller Verlust von Nistplätzen gehölzbrütender Arten einher. Allerdings befinden sich im unmittelbaren sowie weiteren Umfeld verschiedenste Gehölzstrukturen, die ein Ausweichen der Arten ermöglichen. Eine Gefährdung der Populationen ist von daher nicht zu erwarten.

Zu vermeiden ist ein unmittelbarer Verlust genutzter Nistplätze in den Gehölzen. Das bedeutet, dass eine Rodung der Bäume und Sträucher nur außerhalb der Brutzeit, also zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden darf. Damit kann eine Verletzung des Verbotes gemäß § 44 (1) 1 und 3 BNatSchG vermieden werden.

Die Ergänzungsflächen sind für Bodenbrüter geeignet, die reine Ackerflächen nutzen. In Randbereichen zur Dorflage ist eine Nutzung eher selten. Eine Gefährdung von Brutstätten kann ausgeschlossen werden, wenn die Baufeldfreimachung unmittelbar nach der regulären Aberntung des Ackers beginnt.

Insgesamt wird die Erheblichkeitsschwelle für die Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG nicht erreicht.

### **Festsetzungen**

Zur Vermeidung von Störungen aktiver Nistplätze von gehölzbrütenden Vogelarten dürfen die Gehölze innerhalb der Ergänzungsflächen 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. Dies ist der unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.

(§ 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und §§ 37, 38 und 44 BNatSchG)

Zur Vermeidung von Störungen von Sommer- und Winterquartieren von Fledermäusen in den Altbäumen sind vor den aufgrund der Verkehrssicherheit in nächster Zeit 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 und §§ 37, 38 und 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 künstlerischer

sche, 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.

Im Zuge von gemeindlichen Baumaßnahmen im westlichen Teil der Ergänzungsfläche 4 (Zisterne) vorgefundenen **Bodenbelastungen** wurden ordnungsgemäß beräumt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Erdarbeiten jedoch weitere Auffälligkeiten diesbezüglich wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Rostock über diesen Tatbestand zu informieren. Der betreffende und im Übrigen der jeweilige Grundstückseigentümer als 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. 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. 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 Bodenverände-

rungen 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 vorliegenden Flächen sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erfragen.

#### Hinweise zur **Elektroenergieversorgung**

Der vorhandene Anlagenbestand der E.DIS Netz GmbH 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.

#### Hinweise des **Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes und der unteren Wasserbehörde**

Der Ortsteil Albertsdorf ist abwassertechnisch nicht erschlossen und bleibt nach dem gültigen Abwasserbeseitigungskonzept des Warnow Wasser- und Abwasserverbandes dezentral. Demzufolge sind die Grundstücke mittels Kleinkläranlage, die den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen müssen (Kleinkläranlagen gemäß DIN 4261 Teil 2 oder Pflanzenkläranlage gemäß ATV) zu erschließen. Vor der Errichtung dieser Abwasserbehandlungsanlagen ist bei der unteren Wasserbehörde ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Landeswassergesetz zu stellen. Die Abfuhr der Inhalte aus abflusslosen Gruben und Kleinkläranlagen wird über die Betreiberfirma des WWAV organisiert.

In der Ortslage Albertsdorf befinden sich keine Anlagen des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes zur Niederschlagswasserbehandlung. Das anfallende **Niederschlagswasser** soll in geeigneten Fällen, je nach Bodenart, auf den Grundstücken gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes auf dem jeweiligen Grundstück versickert und so dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt werden. Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit ist zu erbringen. Für den Fall der Einleitung des gefassten Niederschlagswassers in die vorhandene Vorflut ist gemäß § 8 Landeswassergesetz ebenfalls bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Die technischen Anschlussbedingungen und -möglichkeiten für Trink- und Brauchwasser sind mit der EURAWASSER Nord GmbH abzustimmen.

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen gemäß § 20 Abs. 1 Landeswassergesetz sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 39 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Drainagerohren oder sonstige Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.

Notwendige Gewässerabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechts dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock.

#### **Regelungen nach der Wasserrahmenrichtlinie**

Im Süden der Ergänzungsflächen 2 und 4 befindet sich die Wasserrahmenrichtlinieberichtspflichtige Carbäk, Gewässer II. Ordnung Nr. 27. Gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) §§ 36 und 38 ist ein Gewässerrandstreifen von mindestens 5 Meter von jeglichen baulichen Anlagen, die nicht wasserwirtschaftlich gebunden sind, freizuhalten. Der Gewässerrandstreifen darf nicht fest eingezäunt werden. Der Zugang zum Gewässer muss gewährleistet sein. Natürliche Uferstrukturen und die Sohle sind vor Beschädigungen zu schützen und entstehende Schäden fach- und sachgerecht zu beheben, bzw. wiederherzustellen. Das Aufbringen, Lagern und Ablagern wassergefährdender Stoffe und der Umgang damit ist unzulässig. Ein schadloser Wasserabfluss ist jederzeit zu gewährleisten. Sedimenteinträge in das Gewässer sind nach Baubeendigung unverzüglich zu beseitigen. Der Wasser- und Bodenverband ist in die Ausführungsplanung einzubeziehen. Der Termin der Bauabnahme ist dem Wasser- und Bodenverband mitzuteilen.