

Satzung der Gemeinde Lindholz

1. Ergänzungssatzung für den Ortsteil Breesen im vereinfachten Verfahren



Begründung – Entwurf, September 2023

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	2
2. PLANUNGSBINDUNGEN	3
2.1 Rechtsgrundlagen	3
3. AUSGANGSSITUATION	4
3.1 Charakter des Planungsraumes.....	4
4. PLANINHALT UND PLANUNGSZIELE	8
4.1 Städtebauliches Konzept	8
4.2 Bauliche Nutzung	8
4.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	9
5. AUSWIRKUNG DER PLANUNG	14

1. Anlass und Ziel der Planung

Planungsziel ist vornehmlich die Einbeziehung von bisherigen Außenbereichsflächen auf den Flurstücken 192, 193, 194, 195, 196/1, 197 (tlw.) und 198, Flur 1, Gemarkung Breesen bei Böhlendorf in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Breesen zur Schaffung von Bauland für Wohnbauflächen. Für diese Flächen liegen der Gemeinde konkrete Investitionsabsichten für die Errichtung von Einfamilienhäusern vor.

Die Gemeinde Lindholz nutzt hierzu entsprechend das planungsrechtliche Instrument der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

Dieser Satzungstyp ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Flächen, geprägt sind.

Ein Bebauungszusammenhang besteht dann, wenn tatsächlich eine aufeinanderfolgende und zusammenhängende Bebauung vorhanden ist (siehe dazu BVerwGE 31, 20; 41, 227; 75, 34 = NVwZ 1987, 406; NuR 1997, 548; NVwZ 2001, 70), die trotz Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt, die zur Bebauung vorgesehene Fläche an diesem Eindruck teilnimmt, also Bestandteil des Bebauungszusammenhangs ist und sich ihre Bebauung als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung aufdrängt. Der Bebauungszusammenhang wird durch sogenannte Baulücken, das heißt einzelne unbebaute oder der Bebauung entzogene Grundstücke nicht unterbrochen, soweit der Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit erhalten bleibt.

Vorliegend ist dieser Bebauungszusammenhang für den bewohnten Ortsteils Breesen klar erkennbar. Das städtebauliche Gewicht reicht hier deutlich über das einer Splittersiedlung im Sinne von § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB hinaus. Die vorliegende Satzung ermöglicht entsprechend die Erweiterung der Grenzen dieses bebauten Ortsteils als Grundlage von behördlichen Zulassungsentscheidungen.

Ergänzungssatzungen unterliegen keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

2. Planungsbindungen

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 GVOBl. M-V 2015, S. 344, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Lindholz** in der aktuellen Fassung

3. Ausgangssituation

3.1 Charakter des Planungsraumes

Der Ergänzungsbereich befindet sich im Norden der Ortslage Breesen und umfasst eine Grünfläche, welche einer regelmäßigen Mahd unterliegt.

Im Süden des Planungsraumes ist bereits ein Wohngebäude vorhanden. Südlich schließen sich weitere Wohnbauflächen an.

Die Lindenstraße als Hauptschließungsstraße verläuft von Nord nach Süd durch den Planungsraum. Die Flächen nördlich und westlich werden intensiv als Ackerland bewirtschaftet. Östlich erstreckt sich Dauergrünland.



Abbildung 1: Virtual CityMap, Quelle [GDI-MV - GAIA-MV 6.6.2 \(geoportal-mv.de\)](https://geoportal-mv.de)

Nationale und Europäische Schutzgebiete befinden sich nicht im Planungsraum.

Das Europäische Vogelschutzgebiet DE 1941-401 „Recknitz- und Trebeltal mit Seitentälern und Feldmark“ umgibt die gesamte Ortslage Breesen.

3.2 übergeordnete Planungen

Bauleitpläne unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Das **Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Der Programmsatz **LEP 4.1** fordert, dass die Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. **LEP 4.1 (5) (Z)**

Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden. **LEP 4.1 (6) (Z)**

Unter Zersiedlung fallen die untergeordnete oder unzusammenhängende Bebauung, eine Bebauung, die durch ihren Umfang und ihre Lage die freie Landschaft und das Ortsbild nachteilig beeinflusst und einen Ansatzpunkt für eine weitere Besiedlung im Außenbereich bildet sowie das Zusammenwachsen von Siedlungen.

Laut dem Programmsatz sind die zentralen Orte die Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung. In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken. **LEP 4.2 (1) und (2) (Z)**

Der Eigenbedarf orientiert sich dabei an der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, an den steigenden Wohnflächenansprüchen der Bevölkerung und an der Haushaltsstruktur. Bei der Festlegung des Wohnraumbedarfes durch die Regionalplanung sind sowohl regionale als auch örtliche Besonderheiten der Wohnungsnachfrage und die infrastrukturellen Voraussetzungen einer Gemeinde zu berücksichtigen.

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)** beinhaltet verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegengewirkt werden soll.

Grundsätzlich hat die Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen Vorrang vor der Neuausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Städte und Gemeinden insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Für die Ortslage Breesen in der Gemeinde Lindholz ist festzustellen, dass die Bauflächen für die Wohnbebauung im Innenbereich vollständig erschöpft sind. Auch in den weiteren Ortsteilen Schabow, Böhlendorf, Langsdorf, Eichenthal, Carlsthal, Nütschow und Tangrim der Gemeinde Lindholz ist festzustellen, dass sich keine größeren Baulücken aufzeigen.

Mit der in Rede stehenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von bis zu vier Baugrundstücken in der Ortslage Breesen für die Errichtung von Wohnhäusern geschaffen werden. Hierzu liegen der Gemeinde konkrete Investitionsabsichten vor.

Da sich die Rede stehende Fläche direkt an die vorhandene Siedlungsstruktur anschließt, handelt es sich aus Sicht der Gemeinde Lindholz vorliegend um einen idealen Standort zur Entwicklung von Wohnbauflächen.

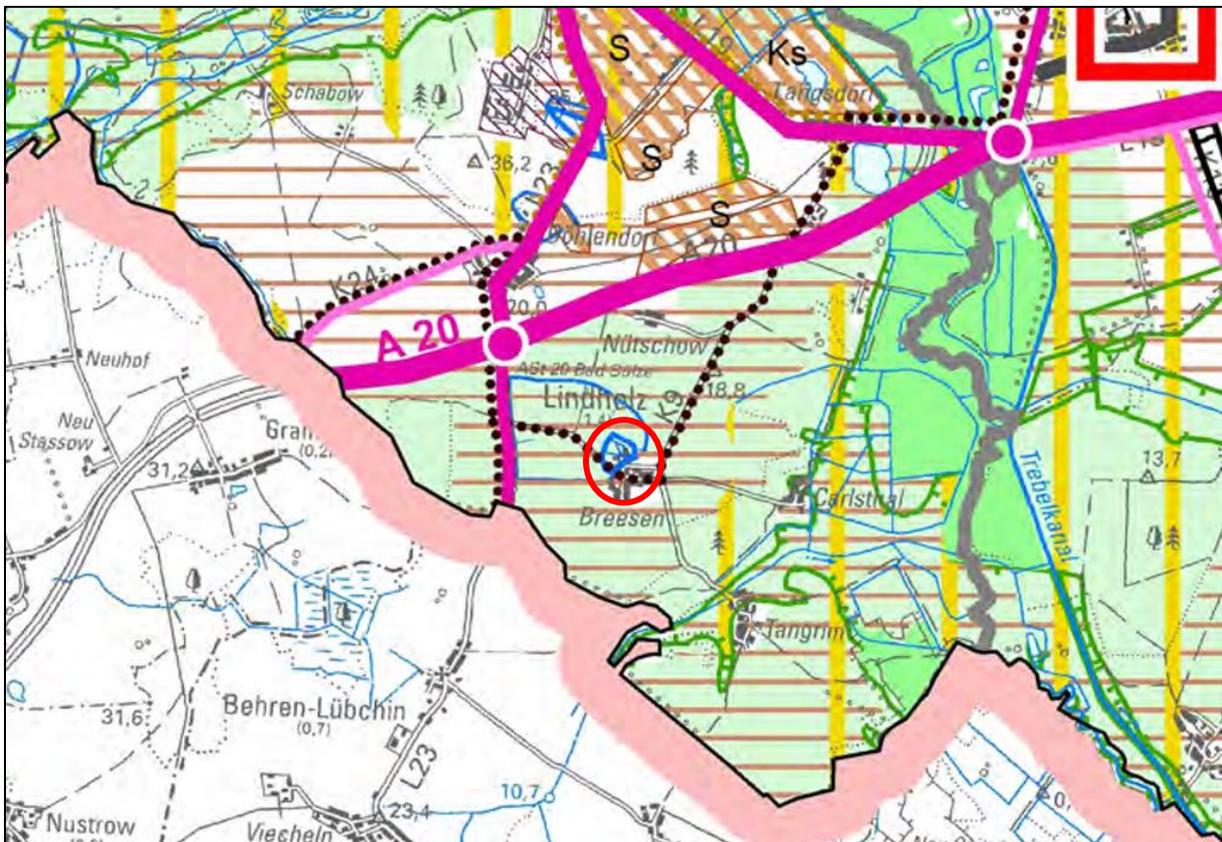


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RREP VP

Gemäß der Festlegungskarte des Regionales Raumentwicklungsprogrammes VP befindet sich die Ergänzungsfläche innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Trinkwassersicherung.

In den Vorbehaltsgebieten Trinkwasser soll dem Trinkwasserschutz ein besonderes Gewicht beigemessen werden. In Vorbehaltsgebieten Trinkwasser sind alle Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Bedeutung für den Trinkwasserschutz möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand berührt der Planungsraum keine Wasserschutzgebiete. Mit der vorliegenden Planung sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser verbunden.

Die 1. Ergänzungssatzung der Gemeinde Lindholz für den Ortsteil Breesen im vereinfachten Verfahren erscheint mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

4. Planinhalt und Planungsziele

4.1 Städtebauliches Konzept

Die Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der Gemeinde sind so zu gestalten, dass sie dazu beitragen, gleichwertige Lebensbedingungen herzustellen und Abwanderungen zu vermeiden. Im Mittelpunkt der zukünftigen gemeindlichen Entwicklung soll grundsätzlich die Innenentwicklung stehen. Eine Zersiedlung der Landschaft ist zu verhindern.

Die vorliegende Planung soll dazu beitragen Wohnbauflächen für die Errichtung von bis zu vier Einfamilienhäusern planungsrechtlich zu vorzubereiten.

4.2 Bauliche Nutzung

Innerhalb der durch die Satzung festgelegten Grenzen erfolgt die Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Damit ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in seiner 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.

Innerhalb des dargestellten Ergänzungsbereiches wird damit jedoch nicht automatisch jede unbebaute Fläche zum Baugrundstück. Vorschriften und Bestimmungen nach anderen Gesetzgebungen und Rechtsverordnungen wie der Naturschutz, der Denkmalschutz oder der Baumschutz bleiben von den Regelungen der Satzung unberührt.

Vorliegend erfolgt die Einbeziehung von bisherigen Außenbereichsflächen auf den Flurstücken 192, 193, 194, 195, 196/1, 197 (tlw.) und 198, Flur 1, Gemarkung Breesen bei Böhlendorf, um Wohnbauflächen für die Errichtung von vier Bauplätzen planungsrechtlich vorzubereiten.

Die Erschließung des Planungsraumes erfolgt über das Flurstück 199, Flur 1, Gemarkung Breesen bei Böhlendorf. Das Wegerecht ist über Baulasten entsprechend gesichert. Bei dem Wegeflurstück 195, Flur 1, Gemarkung Breesen bei Böhlendorf handelt es sich um eine gemeindeeigene Fläche.

Grundvoraussetzung für die Satzung ist die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Darüber hinaus darf keine Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG bzw. Landesrecht bedarf, begründet werden. Auch eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäischer Vogelschutzgebiete darf durch die beabsichtigten Festsetzungen nicht zu befürchten sein.

Die in Rede stehende Ergänzungsfläche grenzt an ein europäisches Schutzgebiet. Aus diesem Grund erfolgt unter 5. *Auswirkung der Planung* eine Untersuchung der möglichen negativen Auswirkungen auf Schutzgebiete gemäß § 1 BNatSchG i.V.m. §§ 13, 32, 33 und 34 BNatSchG.

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind“. Diese Prägung ist für die einzubeziehenden Flächen gegeben.

Sie sind nach § 34 BauGB zu beurteilen, wenn durch das Satzungsverfahren die hinreichende Erschließung und Umweltverträglichkeit nachgewiesen und andere Nutzungskonflikte ausgeschlossen werden konnten.

Die Ergänzungsfläche befindet sich entlang vorhandener Erschließungsstraßen. Die angrenzenden Flächen sind bereits im Süden durch Wohnnutzungen charakterisiert. Auf dem Flurstück 198, innerhalb der Ergänzungsfläche, ist ebenfalls ein Einzelgehöft vorhanden. Mit der in Rede stehenden Ergänzungsfläche wird der Siedlungskörper der Ortslage Breesen sinnvoll abgerundet.

4.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Hinsichtlich des o. g. Vorhabens werden Neu-, Aus- und Umbauten als Eingriff bewertet. Insbesondere stellt die Befestigung (Versiegelung) bisher unbefestigter Flächen einen Eingriff dar. Der Eingriffstatbestand ist fallweise zu prüfen.

Weiterhin sind die Grundsätze der Eingriffsregelung formuliert: Die Eingriffsvermeidung hat Vorrang vor der Minimierung, vor dem Ausgleich von Eingriffen und letztlich vor dem Ersatz der Eingriffsfolgen.

Insofern ist im Zuge der Planungen, insbesondere der landschaftspflegerischen Begleitplanung die Notwendigkeit der Maßnahmen bzw. die Notwendigkeit der Art der Umsetzung zu prüfen. Dabei werden vermeidbare Eingriffe bzw. deren Folgen ausgeschlossen. Unvermeidbare Eingriffe sind auf das notwendige Maß zu minimieren. Verbleibende Folgen des Eingriffs auf die Funktionen des Natur- und Landschaftshaushaltes sind auszugleichen bzw. im erforderlichen Umfang zu ersetzen.

Die geplante Wohnbebauung innerhalb der in der Planzeichnung markierten Ergänzungsflächen ist zu bewerten und mit Kompensationsmaßnahmen zu belegen.

Die betroffenen Flächen unterliegen einer regelmäßigen Mahd und sind demnach dem Biototyp **13.3.2. – Artenarmer Zierrasen (Wertstufen 0, Biotopwert 1)** zuzuordnen.

Der Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen (bestehende Wohnnutzung) ist kleiner als 100 m. Damit beträgt der **Lagefaktor** für die o. g. Maßnahme **L = 0,75**.

Die Umsetzung der Satzung setzt eine vollständige Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe voraus. Die beeinträchtigten Funktionen der einzelnen Schutzgüter des Natur- und Landschaftshaushaltes sind gleichartig und gleichwertig sowie nachhaltig auszugleichen und wiederherzustellen.

Konfliktanalyse

Eingriff Defizit/Konflikt	Kompensation Vermeidung/Minimierung/Ausgleich/Ersatz
Schutzgut Boden	
<ul style="list-style-type: none"> - Neubau von Wohnhäusern - Veränderung des Bodengefüges im Bereich der Neuversiegelungen 	<ul style="list-style-type: none"> - Baumpflanzungen - geordnete Wiederverwertung des anfallenden Oberbodens
Schutzgut Wasser	
<ul style="list-style-type: none"> - Verminderung der Grundwasserneubildung durch eingeschränkte Versickerung auf versiegelten Flächen - Veränderung der Versickerungs- und Kapillarwirkung durch Veränderung des Bodengefüges - Gefahr von Stoffeinträgen 	<ul style="list-style-type: none"> - Schaffung von Versickerungsmöglichkeiten im Randbereich der Neuversiegelungen - Minimierung der Baufahrzeugbewegungen außerhalb der Bauflächen - Verhalten bei Havarien mit Wasserschadstoffen
Schutzgut Klima/Luft	
<ul style="list-style-type: none"> - Schadstoffemission durch Baufahrzeuge - Veränderungen des Mikroklimas durch Schließen von Baulücken 	<ul style="list-style-type: none"> - Verbesserung der kleinklimatischen Wirkungen durch die Pflanzung von mittelkronigen Bäumen
Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	
<ul style="list-style-type: none"> - Zerstörung von Lebensräumen durch die Neuversiegelung von Grünflächen - Beunruhigung, Belästigung durch Geräusche, Licht, Bewegungen 	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt/Aufwertung von Rückzugs- bzw. Ersatzlebensräumen durch biotopverbessernde Maßnahmen
Schutzgut Landschaftsbild, Erholung	
<ul style="list-style-type: none"> - optische Dominanz von Bauwerken 	<ul style="list-style-type: none"> - Neupflanzung von Bäumen

Die Eingriffe bzw. Konflikte sind sowohl maßnahme- als auch schutzgutbezogen zu bewerten. Im Falle der vorliegenden Ergänzungssatzung wurden folgende Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf den Natur- und Landschaftshaushalt untersucht und bewertet:

- Baubedingte Auswirkungen
 - Lärm- und Schadstoffbelastung sowie Beunruhigung durch baubedingten Verkehr
 - Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Bauwege, Lagerflächen
 - Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge
- Anlagebedingte Auswirkungen
 - Flächenverlust durch Versiegelung
 - Auswirkungen auf die Bodenfunktionen und den Wasserhaushalt
 - kleinklimatische Auswirkungen
 - Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
- Betriebsbedingte Auswirkungen
 - derzeit nicht vorhersehbar

Kompensationserfordernis aufgrund betroffener Biototypen

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigung)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biototyps, dem Biotopwert des Biototyps und dem Lagefaktor.

Als Flächenansatz dient eine Flächenversiegelung von 100 m², die entsprechend je Bauvorhaben vervielfacht werden kann.

Biototyp	Fläche in m ²	Biotopwert	Lagefaktor	Fläche * Biotopwert * Lagefaktor =	EFÄ in m ²
PER	100	1,0	0,75	100 * 1,0 * 0,75 =	75

Als **Flächenäquivalent für die Kompensation** von Neuversiegelungen sind rund **75 m² EFÄ** zu berücksichtigen.

1.2 Berechnung des Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen

Biotopbeeinträchtigungen im Randbereich der Ergänzungsflächen bzw. außerhalb der Satzung sind generell nicht zu erwarten.

Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Es ist biotopunabhängig die teilversiegelte Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von **0,2** für Teilversiegelung bzw. **0,5** für Vollversiegelung zu berücksichtigen.

Versiegelung in m ²	Zuschlag Teil-/Vollversiegelung	Versiegelung * Zuschlag	EFÄ
100	0,5	100 * 0,5	50
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente (EFA):			50

Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf **125 m² Kompensationsflächenäquivalenten**.

Geplante Ausgleichsmaßnahmen

Für Eingriffe innerhalb der Ergänzungsflächen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist durch den Eingriffsverursacher auf den Grundstücken der Ergänzungsflächen **je angefangene 25 m² Eingriffsflächenäquivalent ein heimischer und standorttypischer Obstbaum** zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

Die Pflanzgüte der Bäume sollte H 2xV mit Ballen 10 - 12 cm nicht unterschreiten. Hinzu kommen der Bedarf an mehr als 12 m² unversiegeltem Wurzelraum und Abstände zwischen den Bäumen von mindestens 8 m.

Durch Mindestabstände zu Verkehrsflächen (> 2,5 m), ausreichende Pfahlsicherung, Wildverbisschutz aus Drahtosen oder Schälenschutz sowie eine den Anforderungen entsprechende Anwuchs- und Entwicklungspflege bis drei Jahre nach der Pflanzung ist der Erfolg der Baumpflanzungen abzusichern.

Oder auf dem Eingriffsflurstück außerhalb der Satzung ist **je angefangene 50 m² Eingriffsflächenäquivalent je ein standortheimischer und gebietseigener Laubbaum** zu pflanzen und entsprechend zu pflegen. Es sind Hochstämme mit Stammumfang mind. 16/18 cm zu verwenden. Bei Ausfall sind Ersatzpflanzungen zu tätigen. Die Verankerung der Bäume ist nach dem 5. Standjahr zu entfernen. Es ist eine freie Kronenentwicklung zu gewährleisten und keine Schnittmaßnahmen vorzunehmen.

Da die Störwirkung und die Einflussfaktoren geringer sind, beträgt der Kompensationswert für diese Maßnahme 2,0.

5. Auswirkung der Planung

Als Satzung ist der Plan mit den darauf enthaltenen Darstellungen und Angaben anzusehen, die durch die vorstehende Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB die genannten Flächen einbezieht. Es wurde von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Einbeziehung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB allein für eine einzelne Teilfläche vorzunehmen.

Zur Absicherung der nach §§ 1 a und 9 Abs. 1 a BauGB in Umsetzung des Bundesnaturschutzgesetzes geforderten und vorstehend ermittelten Ausgleichsmaßnahmen werden vertragliche Regelungen getroffen, die für alle Bereiche gleichermaßen verbindlich sind.

Generell wird die bauliche Entwicklung von Orten durch Gesetze und Vorschriften geregelt. Es bestand schon immer die Notwendigkeit, die gemeindlichen und privaten Interessen gegeneinander abzuwägen und ein verträgliches Einvernehmen herzustellen. Diese Aufgabe kommt insbesondere der Bauleitplanung zu, wobei hier zwischen der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan - und der verbindlichen Bauleitplanung – Bebauungsplan, vorhabenbezogener Bebauungsplan – unterschieden wird.

Bei der Inanspruchnahme kleinerer erschlossener Flächen, die sich in bestehende Ortslagen einfügen und von deren baulicher Ordnung bestimmt werden, kann mit dem vereinfachten Verfahren von Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen einzeln oder auch gemeinsam die Bebaubarkeit geprüft und die gesetzlich geforderte

- geordnete städtebauliche Entwicklung
- sozialgerechte Bodennutzung
- menschenwürdige Umwelt und
- der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen

gesichert werden.

Die Ergänzungsfläche wird mit dem Satzungsbeschluss Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Diese prinzipielle Möglichkeit zur Ausweisung von Ergänzungsflächen ist jedoch an Bedingungen gebunden:

- Die Ergänzung größerer Bereiche ist ausgeschlossen. Es kann sich nur um im Verhältnis zur Ortsgröße untergeordnete Flächen handeln.
- In der Nachbarschaft der Einbeziehungsfläche muss eine Bebauung vorhanden sein, durch die der gesamte Standort eindeutig baulich bestimmt wird.
- Die allgemeinen Bedingungen einer Bebaubarkeit von Innenbereichsstandorten nach § 34 Abs. 1 BauGB müssen erfüllt sein, d. h., eine Bebauung ist zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung der Bauweise und der Grundstücksflächen in die Eigenart der Umgebung einfügt, die Erschließung gesichert ist (Straße, Elektro, Wasser, Schmutz-

und Regenwasser), gesunde Lebensverhältnisse bewahrt bleiben (z. B. Schutz gegen Schmutz, Lärm, Geruch) und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Durch die Integration der Satzungsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil regelt sich die Neubebauung weitgehend nach den Gegebenheiten der vorhandenen Bebauung, also nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

Im Bedarfsfall sind einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB möglich und sinnvoll. Darüber hinaus können lt. Landesbauordnung Regelungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen erlassen werden, was gesondert zu beschließen ist.

Grundsätzlich gilt für diese Satzungen ein zweistufiges Genehmigungsverfahren, d. h.,

- mit der Satzung wird nach dem Bauplanungsrecht die grundsätzliche Eignung als Baufläche und zur Integration in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil geprüft und entschieden (1. Stufe),
- eine Neubebauung kann nur auf der Grundlage eines Bauantrages erfolgen. Dabei können weitere Festlegungen zu Art und Maß der Bebauung getroffen werden (2. Stufe).

Es ist deshalb hilfreich für den Bauantragsteller oder Käufer eines Baugrundstückes, wenn er sich frühzeitig über die Bedingungen zu einer Bebaubarkeit informiert.

Auswirkung auf Schutzgebiete

Natura-2000 Gebiete

Die möglichen negativen Auswirkungen auf Schutzgebiete wurden gemäß § 1 BNatSchG i.V.m. §§ 13, 32, 33 und 34 BNatSchG im Vorfeld der Aufstellung der Ergänzungssatzung überschlägig geprüft.

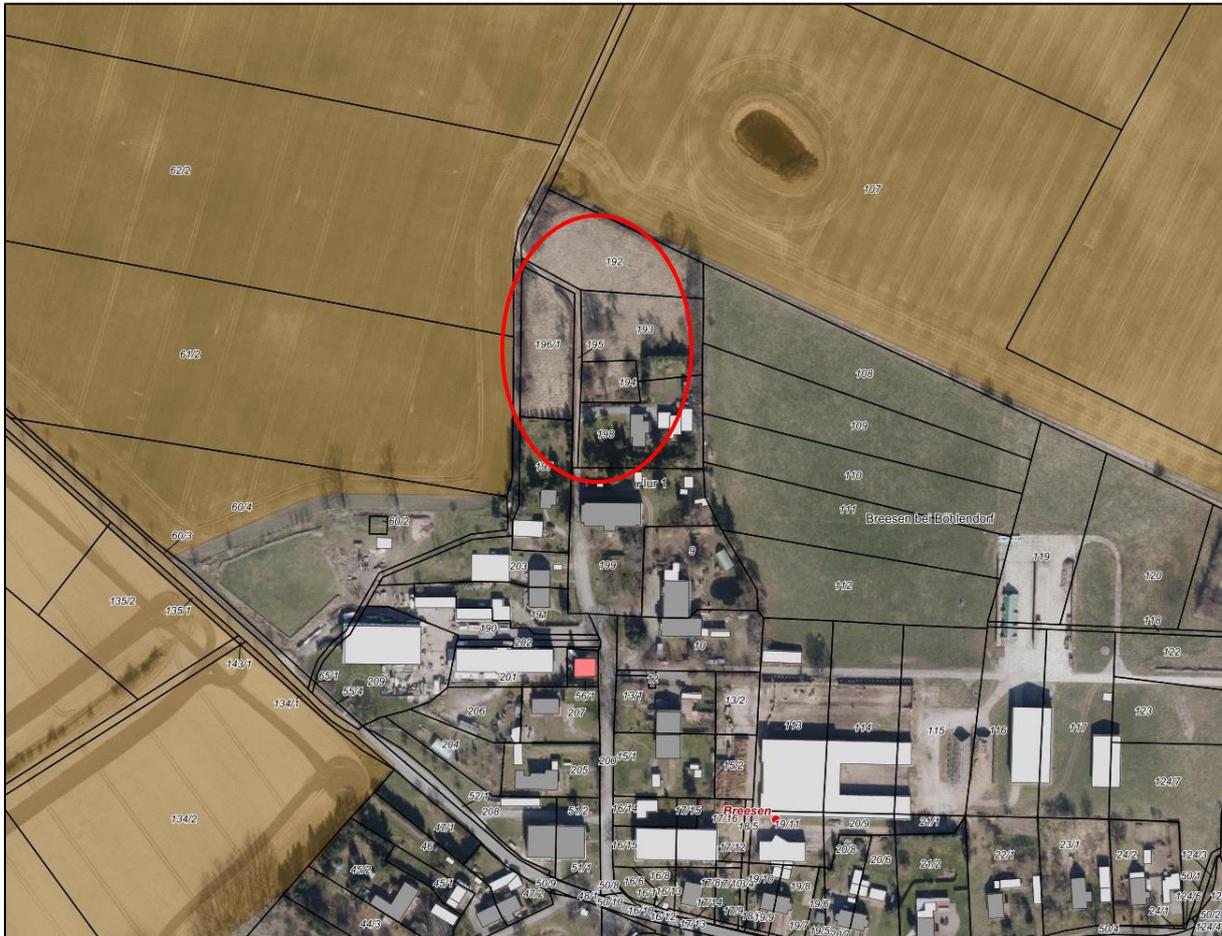


Abbildung 3: Flächenkulisse des angrenzenden Vogelschutzgebietes (Quelle: gaia-mv.de)

Im Ergebnis dieser überschlägigen Prüfung wurde festgestellt, dass das Vogelschutzgebiet *DE 1941-401 „Recknitz- und Trebeltal mit Seitentälern und Feldmark“* weder mittelbar oder unmittelbar beeinträchtigt werden.

Das Vogelschutzgebiet *DE 1941-401 „Recknitz- und Trebeltal mit Seitentälern und Feldmark“* zeichnet sich durch strukturreiche Acker-, Moor und Waldlandschaft mit einer Vielzahl großer und kleiner Fließgewässer aus. Die Größe des Gebietes beträgt 38.794 ha.

Vorgeshene Vogelschutzarten sind: A021 Rohrdommel; A027 Silberreiher; A031 Weißstorch; A037 Zwergschwan; A038 Singschwan; A072 Wespenbussard; A073 Schwarzmilan; A074 Rotmilan; A075 Seeadler; A081 Rohrweihe; A082 Kornweihe; A084 Wiesenweihe; A089 Schreiadler; A094 Fischadler; A119 Tüpfelsumpfhuhn; A120 Kleines Sumpfhuhn; A122 Wachtelkönig; A127 Kranich; A140 Goldregenpfeifer; A151 Kampfläufer; A166 Bruchwasserläufer; A177 Zwergmöwe; A193 Flußseeschwalbe; A195 Zwergseeschwalbe; A196 Weißbartseeschwalbe; A197 Trauerseeschwalbe; A222 Sumpfohreule; A229 Eisvogel; A236 Schwarzspecht; A238 Mittelspecht; A272 Weißsterniges Blaukehlchen; A307 Sperbergrasmücke; A320 Zwergschnepfer; A338 Neuntöter.

Die Ergänzungsfläche tangiert den Randbereich des Schutzgebietes, welcher in diesem Areal derzeit intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet wird. Potentielle Lebensräume werden durch die Einbeziehung der Fläche in den Innenbereich nicht in Anspruch genommen.

Baubedingte Wirkungen sind zeitlich befristet und auf die Dauer der Bau- bzw. Errichtungsphase eines Vorhabens beschränkt. Baubedingte Wirkungen sind zeitlich befristet und auf die Dauer der Bau- bzw. Errichtungsphase des Vorhabens beschränkt.

Die damit in Verbindung stehenden Faktoren *Störung*, *Verdrängung* und *Habitatverlust* beziehen sich besonders auf das faunistische Arteninventar. Bedingt durch direkten oder indirekten Flächenverlust können o. g. Faktoren Beeinträchtigungen verursachen. Der direkte Flächenverlust entsteht im unmittelbaren Bereich des Vorhabens durch die Überbauung sowie die Umgestaltung bestehender Nutzungsstrukturen.

Anlagebedingte Wirkfaktoren entstehen durch die bloße Existenz der baulichen Anlagen für den gesamten zeitlichen Bestand des Vorhabens. Das bestehende Arteninventar und Lebensraumtypen wird durch die aktuelle Nutzung und die umliegende zusammenhängende Bebauung bereits geprägt.

Betriebsbedingte Wirkungen sind vor allem stoffliche Immissionen, Lärmimmissionen und visuelle Störwirkungen, die in Abhängigkeit der Betriebsabläufe sowie der technischen Ausstattungsparameter und der damit verbundenen Immissionswirkung des Vorhabens zu Auswirkungen auf FFH-Lebensraumtypen oder prioritäre Arten führen können. Für den Planungsraum und die geplante Wohnnutzung sind keine wesentlichen betriebsbedingten Immissionswirkungen vorhersehbar, die auch nur ansatzweise zu immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen im Sinne von Überschreitungen gesetzlich vorgeschriebener Immissionsgrenzwerte führen könnten.

Die Entwicklungsmaßnahmen und -ziele zum Erhalt von europäischen Vogelarten sowie deren Lebensräume werden durch das Vorhaben unter Berücksichtigung der zu erwartenden Wirkfaktoren nicht erheblich beeinträchtigt.

Unter Berücksichtigung der bereits beschriebenen Wirkfaktoren aufgrund der bestehenden Nutzung der Fläche ist festzuhalten, dass sich vorhabenbedingte Wirkungen nicht ableiten lassen, die über das bisher vorhandene Maß hinausgehen. Insofern lassen sich keine vorhabenbedingten Wirkungen ableiten, die sich negativ auf die Schutzgebiete auswirken können.

Aufgrund der ausbleibenden anlage- und betriebsbedingten Wirkungen und der geplanten Maßnahmen bestehen aus gutachtlicher Sicht keine Anhaltspunkte dafür, dass Beeinträchtigungen auf das Natura 2000-Gebiet vorhabenbedingt hervorgerufen werden könnten.

Den Schutz- und Erhaltungszielen des Vogelschutzgebietes (Schutz der aufgeführten Vogelarten des Gebietes sowie den Erhaltungszielen) wird mit der der Planung weder widersprochen, noch lassen sich Beeinträchtigungen ableiten.

Im Einflussbereich des Vorhabens sind keine weiteren Vorhaben bekannt, die einzeln oder im Zusammenwirken mit dem o. g. Vorhaben geeignet sind, erhebliche nachteilige Auswirkungen auf NATURA 2000-Gebiete zu erzeugen.

Insgesamt besteht weder durch die Änderung der Satzung noch durch ein kumulatives Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten die Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung von NATURA2000-Gebieten und seiner maßgeblichen Bestandteile.

Eine weitergehende Prüfung ist entsprechend nicht erforderlich.