

**Gemeinde Löbnitz**

**Begründung zur**

**Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB  
für den Ortsteil Löbnitz für  
den Bereich „Barther Straße“**

November 2023

Architektur + Stadtplanung  
Stadtplanungsbüro Beims  
Schwerin

Begründung gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB

## Inhalt

<b>1</b>	<b>PLANUNGSGEGENSTAND UND ALLGEMEINE GRUNDLAGEN .....</b>	<b>3</b>
1.1	PLANUNGSERFORDERNIS.....	3
1.2	PLANUNGSGRUNDLAGEN.....	3
1.2.1	Rechtsgrundlagen .....	3
1.2.2	Planunterlage .....	4
<b>2</b>	<b>BESCHREIBUNG DES SATZUNGSGEBIETES .....</b>	<b>5</b>
2.1	RÄUMLICHE EINBINDUNG.....	5
2.2	GELTUNGSBEREICH.....	5
2.3	STÄDTEBAULICHE SITUATION UND BESTAND .....	6
2.3.1	Bestand und Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches .....	6
2.3.2	Bestand und Nutzungen in der näheren Umgebung.....	6
2.4	ERSCHLIEßUNG .....	6
2.5	GRÜNORDNUNG .....	6
<b>3</b>	<b>PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION .....</b>	<b>6</b>
3.1	ZIELE UND GRUNDSÄTZE DER RAUMORDNUNG .....	6
3.2	VERFAHREN.....	7
3.3	NACHWEIS DER ERFÜLLUNG DER VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE AUFSTELLUNG DER SATZUNG.....	7
<b>4</b>	<b>DARLEGUNG DER PLANUNG .....</b>	<b>8</b>
4.1	ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN.....	8
4.2	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND GRUNDFLÄCHENZAHL .....	8
4.3	VERKEHR / VER- UND ENTSORGUNG .....	8
4.3.1	Verkehrliche Erschließung .....	8
4.3.2	Ver- und Entsorgung .....	9
4.4	FREIFLÄCHENSTRUKTUR / GRÜNORDNUNG .....	9
4.4.1	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	9
<b>5</b>	<b>BELANGE VON NATUR, LANDSCHAFT UND UMWELT .....</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>HINWEISE .....</b>	<b>10</b>
6.1	VERMEIDUNGS- UND SCHUTZMAßNAHME .....	10
6.2	ARTENSCHUTZRECHTLICHE MAßNAHME .....	10
6.3	BELANGE DER BAUKULTUR, DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE .....	10
6.4	ALTLASTEN.....	10

**Anlagen:** Der Begründung liegt ein Fachbeitrag des Büros „Umwelt & Planung, Bürogemeinschaft Brit Schoppmeyer und Babette Lebahn“ bei (Stand: 23.11.2022). Im Fachbeitrag wurden die Belange von Natur, Landschaft und Umwelt ausführlich untersucht.

# 1 Planungsgegenstand und allgemeine Grundlagen

## 1.1 Planungserfordernis

Die Gemeinde Löbnitz beabsichtigt mit Erlass einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB eine planungsrechtliche Einbeziehung einzelner Flurstücke in dem Ortsteil Löbnitz. Die Flurstücke befinden sich im Westen von Löbnitz und bilden gleichzeitig den westlichen Rand der Siedlung. Diese Planung soll zur Erweiterung der Wohnbebauung und Abrundung des Ortsteil Löbnitz führen indem eine private Wiesenfläche bebaut wird.

Die innerörtliche Baustruktur soll im Übergangsbereich zur freien Landschaft nunmehr ihren Abschluss finden und die vorhandene städtebauliche Lücke sinnvoll schließen. Innerhalb des Satzungsgebietes ist im Rahmen der Einbeziehungssatzung nach derzeitigem Kenntnisstand eine Bebauung vorgesehen, welche sich an die umliegenden Bestandsstrukturen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung orientiert.

Eine bauliche Entwicklung des Plangebietes ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung ortsplanerisch vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur. Mit der Einbeziehungssatzung kann Bauland für den örtlichen Eigenbedarf der Gemeinde geschaffen werden.

Um die Voraussetzungen für eine planungsrechtliche Einbeziehung von Grundstücken zu schaffen, ist die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufzustellen. Die Satzung bewirkt, dass die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles festgelegt wird und Außenbereichsgrundstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Als einzubeziehende Außenbereichsgrundstücke sind gem. deren Lage die Flurstücke 22/19, 22/20 und 28/1 sowie 22/21, 28/4, 34, 36/1 und 36/2 jeweils teilweise, Flur 1 der Gemarkung Löbnitz, anzusehen.

Nach Rechtskraft der Satzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben als dann nach § 34 Abs. 1 BauGB bewertet.

## 1.2 Planungsgrundlagen

### 1.2.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Löbnitz hat in ihrer Sitzung am 18.10.2021 den Beschluss gefasst, eine Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Löbnitz, für den Bereich „Barther Straße“ aufzustellen.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist,
- die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- die **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- das **Raumordnungsgesetz (ROG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88),

- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S.2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2542),
- das Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (**Landesplanungsgesetz – LPIG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V S. 166, 181),
- die **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033),
- das Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (**Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V**) vom 23. Februar 2010 (GVOBK. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546),
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)** vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467) und
- die **Hauptsatzung** der Gemeinde Löbnitz vom 31. Juli 2019 und
- die **Satzung zum Schutz des Baumbestandes** in der Gemeinde Löbnitz vom 14. Mai 2003.

### 1.2.2 Planunterlage

Als Kartengrundlage dient eine Flurkarte/ALKIS der Koordinierungsstelle für Geoinformationswesen (KGeo) des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, bezogen über das „GeoPortal.MV“ und „GAIA-MVprofessional“.

Stand Liegenschaftskataster: .....2023 (wird im weiteren Verfahren beantragt)

## 2 Beschreibung des Satzungsgebietes

### 2.1 Räumliche Einbindung

Die Gemeinde Löbnitz liegt im westlichen Teil des Landkreises Vorpommern-Rügen entlang der Bundesstraße B 105, zwischen den Städten Ribnitz und Stralsund. Der Plangeltungsbereich befindet sich im nördlichen Teil des Ortsteils Löbnitz.

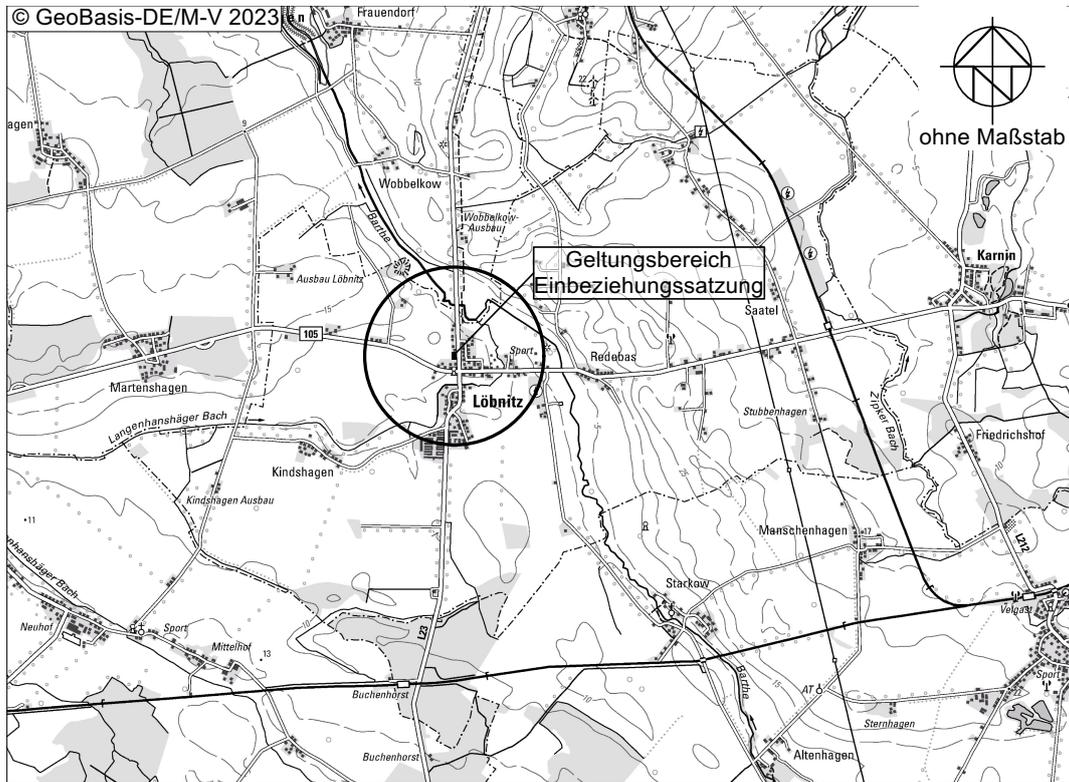


Abb. Lage des Satzungsgebietes

### 2.2 Geltungsbereich

Das Gebiet der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 (Einbeziehungssatzung) liegt im Ortsteil Löbnitz. Der Geltungsbereich befindet sich in der Ortsmitte am westlichen Siedlungsrand.

Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

Im Norden: durch Wohnbebauung und Hofanlagen

Im Osten: durch die Hauptstraße „Barther Straße“

Im Süden: durch Wohnbebauung und Hofanlagen

Im Westen: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 0,49 ha und umfasst die Flurstücke:

Gemarkung	Flur	Flurstücke vollständig	Flurstücke teilweise
Löbnitz	1	22/19, 22/20, 28/1	22/21, 28/4, 34

## **2.3 Städtebauliche Situation und Bestand**

### **2.3.1 Bestand und Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches**

Der Bereich der Einbeziehungssatzung umfasst eine unbebaute Wiesenfläche und eine unbebaute Gartenfläche im nördlichen Bereich des Flurstückes 34, welche von Baumreihen eingerahmt ist.

### **2.3.2 Bestand und Nutzungen in der näheren Umgebung**

Der Ortsteil Löbnitz wird von der Bundesstraße B 105 in einen nördlichen und südlichen Teil zerschnitten. Der Ort ist überwiegend mit ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern im Sinne eines Einfamilienhauses bebaut. Neben der Wohnnutzung bestimmen kleinere Gewerbeeinheiten und Zeilenartige Gebäude mit landwirtschaftlicher Nutzung zusätzlich das Ortsbild. Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist durch große und langgezogene Grundstücke mit kleinteiliger Bebauung geprägt.

## **2.4 Erschließung**

Östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich die Landstraße L23 „Barther Straße“, welche gleichzeitig den östlichen Abschluss des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung definiert und die Erschließung der künftigen Baugrundstücke sichert. Die „Barther Straße“ mündet in südlicher Richtung auf die Bundesstraße B 105, welche eine Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz darstellt.

## **2.5 Grünordnung**

Die Flurstücke 22/19, 22/20, 22/21(tlw.), 28/1 und 28/4 (tlw.), werden derzeit teilweise als Intensivgrünland genutzt. Am südlichen Rand des Grünlandes verläuft eine Baumreihe sowie Einzelbäume, welche den nördlichen Teil des Geltungsbereiches vom südlichen Teil (hier: Flurstück 34) des Geltungsbereiches trennen. Die Teilfläche des Flurstückes 34 dient als Garten bzw. Weidefläche für die südlich angrenzende Hofanlage. mittig des südlichen Randes des Geltungsbereiches, befindet sich ein Einzelbaum. Westlich und südlich befinden sich jeweils außerhalb des Geltungsbereiches mehrere Einzelbäume und Hecken, welche den Übergang zu den angrenzenden Hof- und Gartenanlagen bilden.

## **3 Planerische Ausgangssituation**

### **3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

Satzungen unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Die landesplanerischen Zielvorgaben sind in den Landesraumentwicklungsplänen (hier: Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, 2016 (LEP M-V) und Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern, 2010(RREP VP)) festgelegt. Die genannten Landesentwicklungspläne stehen in enger Verbindung zueinander und bilden die wesentliche Grundlage für die nachfolgende Darstellung der landesplanerischen Zielvorgaben.

Gemäß den Programmsätzen 3.2 LEP MV und 3.2 RREP VP ist die Gemeinde Löbnitz kein „Zentraler Ort“.

Gemäß den Programmsätzen 4.2 LEP MV und 4.1 RREP VP soll die Wohnbauflächenentwicklung ihre Schwerpunkte in den „Zentralen Ort“ haben. Gemäß 4.1 (3) RREP VP ist in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion die Ausweisung neuer Wohnbauflächen am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren.

### 3.2 Verfahren

Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung erfolgte gem. § 34 Abs. 6 BauGB im Vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Löbnitz hat in der Sitzung am 18.10.2021 die Aufstellung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Löbnitz beschlossen. Die Satzung wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Nach den Bestimmungen des § 34 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB ist das Vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB entsprechend anzuwenden. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung und die Beteiligung der durch die Planung berührten Trägern öffentlicher Belange / Behörden wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

### 3.3 Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB ist „Voraussetzung für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen.“

Diese Voraussetzungen werden aus den folgenden Gründen durch die vorliegende Planung erfüllt:

Die Voraussetzung für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung ist das Vorhandensein eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Dies wird von der vorhandenen Siedlungsstruktur erfüllt.

Die Satzung umfasst nur einzelne Flächen (hier: Grundstücke bzw. Grundstücksteile). Die Flurstücke 22/19, 22/20 und 28/1 sowie 22/21, 28/4 und 34 jeweils teilweise, Flur 1 der Gemarkung Löbnitz umfassen den Bereich der Einbeziehungssatzung. Die Einbeziehung des westlichen Bereichs des Ortsteils Löbnitz ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vertretbar, da eine Arrondierung des Innenbereiches an dieser Stelle eingeleitet wird. Die Fläche stellt an dieser Position zum Teil eine städtebauliche Fuge zwischen den nördlich (hier: Flurstück 22/15, 22/16 und 22/17), den südlich (hier: Flurstück 30, 31, 32, 34 und 35) und östlich (hier: „Barther Straße“) bebauten Bereich dar.

Die städtebauliche Entwicklung orientiert sich auf die Verdichtung, Verfestigung und kleinteilige Ergänzung der bereits vorhandenen Bebauung. Die Bereiche entlang der „Barther Straße“ besitzen eine hinreichende Vorprägung als Beurteilungsmaßstab für die ergänzende Bebauung.

Die Fläche der Einbeziehungssatzung umfasst rund 4.890 m<sup>2</sup>(rd. 0,49 ha). Die Fläche der Einbeziehungssatzung ist gegenüber den Siedlungsflächen des Ortsteils Löbnitz flächenmäßig untergeordnet und durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche hinreichend geprägt. Weder durch die Lage, noch durch die Größe des Bereiches hat diese Innenbereichsfläche ein solch städtebauliches Gewicht, dass eine weitere Bebauung dieser Flächen das Erfordernis der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB auslösen würde.

Die Grundzüge der gesamtgemeindlichen Planung werden daher durch die Einbeziehungssatzung nicht berührt. Die in der Einbeziehungssatzung getroffenen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB stellen sicher, dass die bauliche Umsetzung in Zusammenhang mit der Topografie und unter Berücksichtigung angrenzender Biotope gewährleistet werden kann. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter. Somit sind die städtebaulichen Voraussetzungen für die Einbeziehungssatzung erfüllt.

## **4 Darlegung der Planung**

### **4.1 Zulässigkeit von Vorhaben**

Mit der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteil geschaffen. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich 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 und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Es gilt bei künftigen Bauvorhaben die Einhaltung des Einfügungsgebotes. Angrenzend an den Geltungsbereich überwiegen ein- bis zweigeschossige Einzelhäuser im Sinne eines Einfamilienhauses. Die umliegende Bebauung verläuft größtenteils in einer Flucht parallel zur „Barther Straße“. Die zukünftige Bebauung (hier: ca. drei Neubauten) haben sich an dem vorhandenen Bestand zu orientieren.

Im Bereich der Satzung kann ein Gebäude mit den nach LBauO M-V (Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern) erforderlichen Abständen zu den Grundstücksgrenzen errichtet werden.

### **4.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Grundflächenzahl**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (hier: GRZ von 0,1) bestimmt. Zuzüglich einer Überschreitung von bis zu 50 % gem. § 19 Abs. 4 S. 1 und 2 BauNVO für Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO.

### **4.3 Verkehr / Ver- und Entsorgung**

#### **4.3.1 Verkehrliche Erschließung**

##### Innere und äußere Erschließung

Innerhalb der Einbeziehungssatzung sind keine Erschließungsmaßnahmen im Sinne einer inneren Teilgebietserschließung erforderlich, da der Bereich der Satzung bereits durch die östlich angrenzende Landstraße L23 „Barther Straße“ erschlossen ist. Eine Erschließung kann somit gewährleistet werden.

##### Ruhender Verkehr

Private Stellplätze sind grundsätzlich auf den Baugrundstücken unterzubringen.

### **4.3.2 Ver- und Entsorgung**

#### Allgemeines

Die Ver- und Entsorgung wird durch den Anschluss an vorhandene Netze und Leitungen auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt und im Zuge der Umsetzung der Planung mit den Ver- und Entsorgungsbetrieben / -unternehmen abgestimmt. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die technischen Regelwerke sowie die satzungsrechtlichen Vorgaben der Gemeinde und der jeweiligen Ver- und Entsorgungsbetriebe / -unternehmen. Alle Einzelheiten zur Gestaltung der geplanten Ver- und Entsorgung werden im Vollzug der Planung berücksichtigt und obliegen der technischen Erschließungsplanung.

#### Müllabfuhr

Der Standort der Abfallbehälter ist auf den Baugrundstücken unterzubringen und obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer. Die gegenwärtig geltende Satzung über die Abfallwirtschaft im Kreis Vorpommern-Rügen ist einzuhalten. Im Sinne der Straßenrandentsorgung werden die Behälter an den Abfahrtagen zur nächsten mit Müllfahrzeugen befahrbaren Straße (hier: „Barther Straße“) zur Abholung bereitgestellt.

#### Brandschutz / Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung (Grundsicherung) ist sicherzustellen und wird im weiteren Verfahren noch eingehend geprüft. Bei der geplanten Wohnbebauung handelt es sich um bauliche Anlagen nach LBauO M-V. Wirksame Löscharbeiten an baulichen Anlagen und der umliegende Gebietsschutz müssen für die Feuerwehr ermöglicht werden. Bei Vollzug der Planung ist für die gesamte Anlage ein Übersichtsplan in Anlehnung an die DIN 14095 zu erstellen und mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

#### Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser wird, wie bisher auch, auf den Flächen versickern.

## **4.4 Freiflächenstruktur / Grünordnung**

Im gesamten Plangebiet wurden verschiedene Festsetzungen getroffen, um vorhandenen Grünstrukturen planungsrechtlich zu sichern.

### **4.4.1 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die Satzung enthält Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und Baumgruppen, welche gemäß § 3 der Baumschutzsatzung der Gemeinde Löbnitz geschützt sind.

Die Baumreihe und der mehrstämmige Baum, welche den nördlichen Teil des Geltungsbereiches (hier: Flurstück 28/4) vom südlichen Teil (hier: Flurstück 34) des Geltungsbereiches trennen, werden mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert. Die zu erhaltenden Bäume lassen sich in die städtebauliche Planungskonzeption einbinden. Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind zu pflegen und bei Abgang durch artengleiche Neupflanzung zu ersetzen.

Die Planung sieht die Erhaltung des Einzelbaumes, welcher sich mittig des südlichen Randes der Geltungsbereichsgrenze befindet (hier: Flurstück 34) vor. Der zu erhaltende Baum lässt sich in die städtebauliche Planungskonzeption einbinden. Der zur Erhaltung festgesetzte Baum ist zu pflegen und bei Abgang durch eine artengleiche Neupflanzung zu ersetzen.

Beim Vollzug der Planung sind grundsätzlich die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" (Ausgabe Juni 2014) und die RAS-LP 4 "Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" zu beachten und einzuhalten.

## **5 Belange von Natur, Landschaft und Umwelt**

Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen erfordern ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (hier: § 1a Abs. 2 und 3 BauGB) sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach § 9 Abs. 1a BauGB.

Im Rahmen der Einbeziehung von Außenbereichsflächen ist deshalb der anliegende Bericht zu den Belangen von Natur, Landschaft und Umwelt nebst einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und einer artenschutzrechtlichen Begutachtung erarbeitet worden, der dieser Begründung anliegt und auf den an dieser Stelle verwiesen wird.

Für das ermittelte Kompensationserfordernis von Eingriffen in den Naturhaushalt ist vorgesehen, ein funktionsbezogenes Ökokonto in der Landschaftszone zu nutzen. Da momentan davon auszugehen ist, dass auf den einbezogenen Außenbereichsflächen keine zeitgleiche Bebauung stattfinden wird, ist der Unteren Naturschutzbehörde im Zuge der nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis zu erbringen, dass die Kompensation vom jeweiligen Eingriffsverursacher erbracht wird.

## **6 Hinweise**

### **6.1 Vermeidungs- und Schutzmaßnahme**

Hinsichtlich der Einbeziehung von Außenbereichsflächen (hier: Einbeziehungssatzung) wird auf die Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen S 1, S 2 und V 1 gem. Punkt 3.1 (hier: Seite 15) des Berichts über die Belange von Natur, Landschaft und Umwelt hingewiesen.

### **6.2 Artenschutzrechtliche Maßnahme**

Hinsichtlich der Einbeziehung von Außenbereichsflächen (hier: Einbeziehungssatzung) wird auf die Artenschutzrechtliche Maßnahme V<sub>AFB</sub>1 gem. der Anlage 2 des Berichts über die Belange von Natur, Landschaft und Umwelt hingewiesen.

### **6.3 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**

Innerhalb des Satzungsgebietes sind keine Baudenkmale vorhanden. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

### **6.4 Altlasten**

Innerhalb des Satzungsgebietes sind keine belasteten Böden / Altlasten bekannt.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Löbnitz am ..... gebilligt.

Löbnitz, den .....

.....

(Bürgermeister)