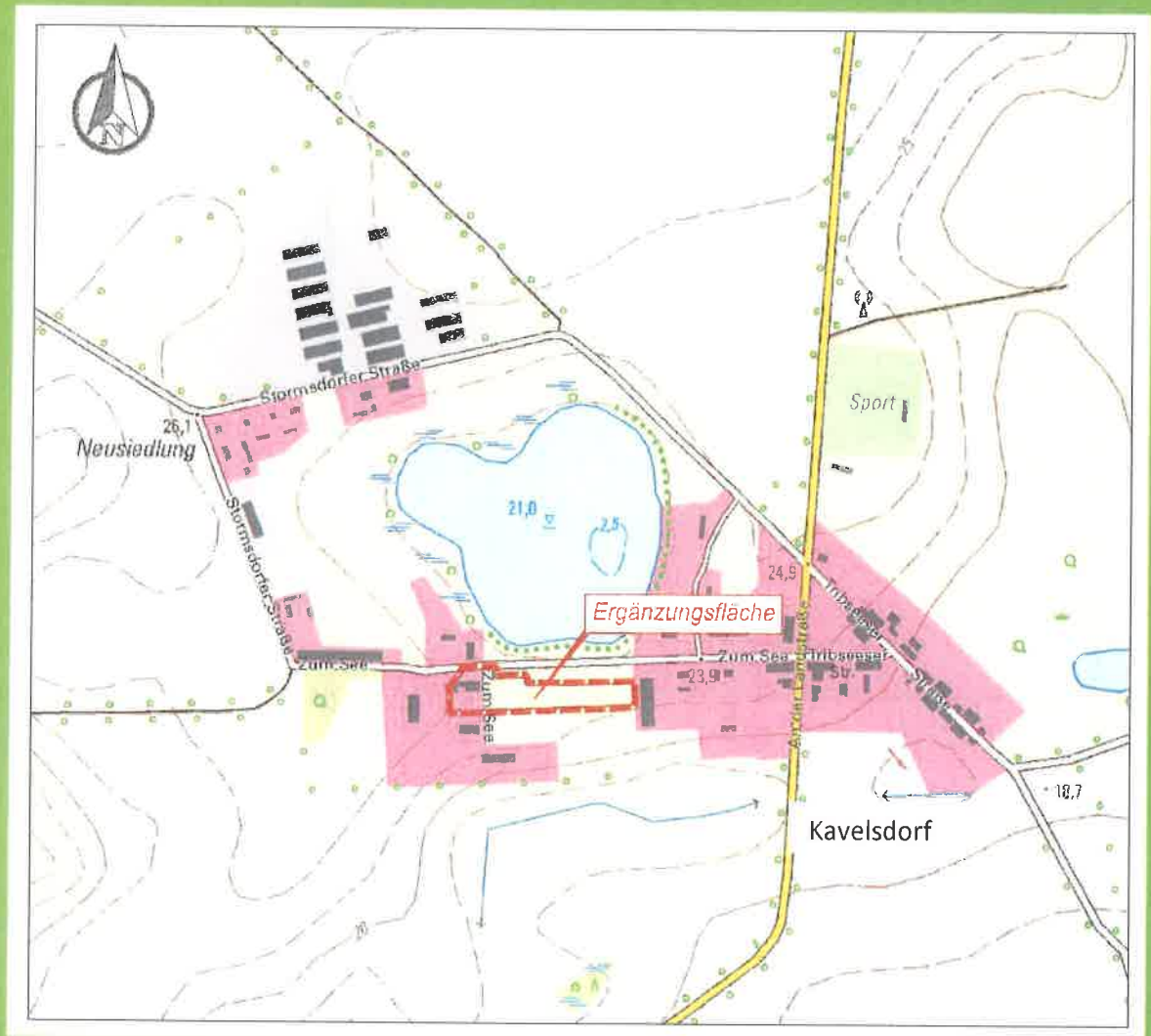


Satzung der Gemeinde Eixen

1. Ergänzungssatzung für den Ortsteil Kavelisdorf im vereinfachten Verfahren



Begründung – Entwurf, November 2023

MIKAVI PLANUNG GmbH · Mühlenstraße 28 · 17349 Schönbeck
info@mikavi-planung.de · Telefon 0170 236 4906

www.mikavi-planung.de



1. Anlass und Ziel der Planung

Planungsziel ist vornehmlich die Einbeziehung von bisherigen Außenbereichsflächen auf den Flurstücken 27/2, 28/1, 28/2, 35/1, 35/2, 36 37, 38 und 39, Flur 1, Gemarkung Kavelisdorf in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kavelisdorf zur Schaffung von Bauland für Wohnbauflächen.

Die Gemeinde Eixen 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 Kavelisdorf 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.

3. Ausgangssituation

3.1 Charakter des Planungsraumes

Der Ergänzungsbereich befindet sich im Süden der Ortslage Kavelisdorf und umfasst intensiv genutztes Dauergrünland, welches einer regelmäßigen Mahd unterliegt. Des Weiteren befindet sich im östlichen Bereich des Planungsraumes ein sukzessiver Aufwuchs von Eschen.

Westlich und südwestlich des Planungsraumes schließen sich bereits weitere Wohnbauflächen an. Im Osten des Planungsraumes befinden sich weitere Wohnbebauungen, die durch eine Stallanlage vom Planungsraum getrennt wird.

Die Straße „Zum See“ als Haupteerschließungsstraße verläuft nördlich des Planungsraum. Die Flächen südlich sind zum Teil intensiv genutztes Dauergrünland, welche ebenfalls einer regelmäßigen Mahd unterliegen und zum Teil als Hoffläche genutzt werden.



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“ befindet sich südlich und westlich des Planungsraumes in einem Abstand von ca. 300 m.

Das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE_1941-301 „Recknitz- und Trebeltal mit Zuflüssen“ befindet sich westlich des Planungsraumes in einem Abstand von ca. 580 m.

Nördlich des Planungsraumes befindet sich das Stillgewässer „Kavelisdorfer Dorfteich“ mit einer Größe von ca. 5,8 ha. Der Küsten- und Gewässerschutzstreifen lt. § 29 NatSchAG MV von 50 m wird beachtet. Der Geltungsbereich wurde dementsprechend angepasst.

Für die Ortslage Kavelsdorf in der Gemeinde Eixen ist festzustellen, dass die Bauflächen für die Wohnbebauung im Innenbereich vollständig erschöpft sind. Auch in den weiteren Ortsteilen Alt Ravenhorst, Spiekersdorf, Leplow, Forkenbeck, Bisdorf, Wohsen und Eixen der Gemeinde Eixen ist festzustellen, dass sich keine größeren Baulücken aufzeigen.

Mit der in Rede stehenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von bis zu 5 Baugrundstücken in der Ortslage Kavelsdorf für die Errichtung von Wohnhäusern geschaffen werden.

Da sich die Rede stehende Fläche direkt an die vorhandene Siedlungsstruktur anschließt, handelt es sich aus Sicht der Gemeinde Eixen 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 Landwirtschaft.

Der Planungsraum wird derzeit landwirtschaftlich bewirtschaftet. Aufgrund der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen sind die vorliegenden Planungsziele mit den Belangen der Landwirtschaft in Einklang zu bringen.

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 die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und Wohnbauflächen für die Errichtung von bis zu fünf Einfamilienhäusern planungsrechtlich vorzubereiten. Die geplante Wohnbebauung schließt sich an die bereits vorhandene Siedlungsstruktur an. Durch die vorhandene Straße „Zum See“ ist eine verkehrliche Erschließung der Grundstücke bereits gesichert.

Nördlich des Planungsraumes befindet sich das Stillgewässer „Kavelsdorfer Dorfteich“ mit einer Größe von ca. 5,8 ha. Der Küsten- und Gewässerschutzstreifen lt. § 29 NatSchAG MV von 50 m wird beachtet. Aufgrund des Gewässerschutzstreifens kann die Wohnbebauung nicht direkt an der vorhandenen Straße erfolgen.

Der vorhandene Eschenbestand im nördlichen Bereich des Planungsraumes kann in seiner Gestalt erhalten bleiben.

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 27/2, 28/1, 28/2, 35/1, 35/2, 36 37, 38 und 39, Flur 1, Gemarkung Kavelsdorf, um Wohnbauflächen für die Errichtung von fünf Bauplätzen planungsrechtlich vorzubereiten.

Die Erschließung des Planungsraumes erfolgt über das Flurstück 19/1, Flur 1, Gemarkung Kavelsdorf. Bei dem Wegeflurstück 19/1 handelt es sich um eine gemeindeeigene Fläche.

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 - Neubau von Wohnhäusern - Veränderung des Bodengefüges im Bereich der Neuversiegelungen	- Baumpflanzungen - geordnete Wiederverwertung des anfallenden Oberbodens
Schutzgut Wasser - Verminderung der Grundwasserneubildung durch eingeschränkte Versickerung auf versiegelten Flächen - Veränderung der Versickerungs- und Kapillarwirkung durch Veränderung des Bodengefüges - Gefahr von Stoffeinträgen	- Schaffung von Versickerungsmöglichkeiten im Randbereich der Neuversiegelungen - Minimierung der Baufahrzeugbewegungen außerhalb der Bauflächen - Verhalten bei Havarien mit Wasserschadstoffen
Schutzgut Klima/Luft - Schadstoffemission durch Baufahrzeuge - Veränderungen des Mikroklimas durch Schließen von Baulücken	- Verbesserung der kleinklimatischen Wirkungen durch die Pflanzung von mittelkronigen Bäumen
Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften - Zerstörung von Lebensräumen durch die Neuversiegelung von Grünflächen - Beunruhigung, Belästigung durch Geräusche, Licht, Bewegungen	- Erhalt/Aufwertung von Rückzugs- bzw. Ersatzlebensräumen durch biotopverbessernde Maßnahmen
Schutzgut Landschaftsbild, Erholung - optische Dominanz von Bauwerken	- Neupflanzung von Bäumen

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.

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.

Vorgesehene 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

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.

❖ Ermittlung des Lagefaktors

Über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes wird die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen berücksichtigt (Lagefaktor).

Der Abstand zu vorhandenen Störquellen, in diesem Fall der angrenzenden Straße sowie dem Siedlungsbereich der Ortslage Kavelsdorf beträgt weniger als 100 m. Der Lagefaktor ist in diesem Fall 0,75.

❖ 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 durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor.

Für die Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents wurden nur die tatsächlich in Anspruch genommenen Biotope berücksichtigt. Die geplanten Wohnbebauungen werden nur auf den Flächen des Intensivgrünlandes und Eschenbestandes realisiert.

Biotoptyp	Fläche des beeinträchti- gten Biotops [in m²]	x	Biotop- wert	x	Lage- faktor	=	Eingriffsflächen- äquivalent [in m² EFÄ]
Intensivgrünland auf Mineralstandorten	4.064		1,5		0,75		4.572
Eschenbestand	30		3		0,75		68
Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:							4.640

❖ Berechnung des Eingriffsäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Zu berücksichtigen ist, ob neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen in der Nähe des Eingriffes gelegene gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, d.h. dass sie nur eingeschränkt funktionsfähig sind. (Funktionsbeeinträchtigung).

Vorliegend werden keine Biotope durch die genannten Eingriffe in ihrer Funktion beeinträchtigt.

Gehölzschutz

Grundlage für die landesweit einheitliche Kompensationspraxis bei der Beseitigung geschützter Bäume bildet die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz über den Baumschutzkompensationserlass vom 15. Oktober 2007.

Einzelbäume im Sinne des Erlasses sind Bäume mit einem Stammumfang von 50 cm, gemessen in einer Höhe 130 cm über dem Erdboden. Der Kompensationsbedarf ist nach Maßgabe der nachstehenden Tabelle zu berechnen:

Stammumfang	Kompensation im Verhältnis
50 cm bis 150 cm	1: 1
> 150 cm bis 250 cm	1: 2
> 250 cm	1: 3

Die Ausgleichspflanzungen erfolgen mit heimischen und standortgerechten Baumarten nach Möglichkeit auf dem von der Baumabnahme betroffenen Grundstück oder in unmittelbarer Umgebung. Die Lage der Ausgleichspflanzungen wird im Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB geregelt.

Für die Fällung geschützter Bäume ist gemäß § 18 NatSchG M-V separat eine Naturschutzgenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

Die geplante Wohnbebauung betrifft nur die Grünflächen und den Eschenbestand.

