

**Entwurf der Ergänzungssatzung  
der Gemeinde Dersekow  
nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB  
für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Klein Zastrow**

**Begründung**



Copyright © GAIA M-V

Dersekow, März 2023

R. Lossau  
Bürgermeister

- Siegel -

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Erfordernis der Satzung
2. Rechtsgrundlagen und Voraussetzungen
3. Inhalt des Flächennutzungsplanes
4. Lage und Abgrenzung
5. Ziel und Zweck der Satzung
6. Städtebauliche Zielstellungen
7. Betroffenheit nationaler und internationaler Schutzgebiete
8. Artenschutz
9. Erschließung
10. Hinweise von Nachbargemeinden, Behörden und Sonstigen TÖB

## 1. Erfordernis der Satzung

- 1.1. Der nach § 34 BauGB zu bebauende Innenbereich der Ortslage Klein Zastrow soll ergänzt werden. Hintergrund dafür ist, zusätzliche Bauplätze in der Gemeinde zu schaffen.

## 2. Rechtsgrundlagen und Voraussetzungen

- 2.1. Die materielle Voraussetzung zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung ist § 34 Abs. 4 bis 6 BauGB.
- 2.2. Für die Aufstellung der Ergänzungssatzung (gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) ist es erforderlich, dass
1. diese mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
  2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, durch die Satzung nicht begründet wird,
  3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen,
  4. eine Prägung der einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs besteht.

## 3. Inhalt des Flächennutzungsplanes

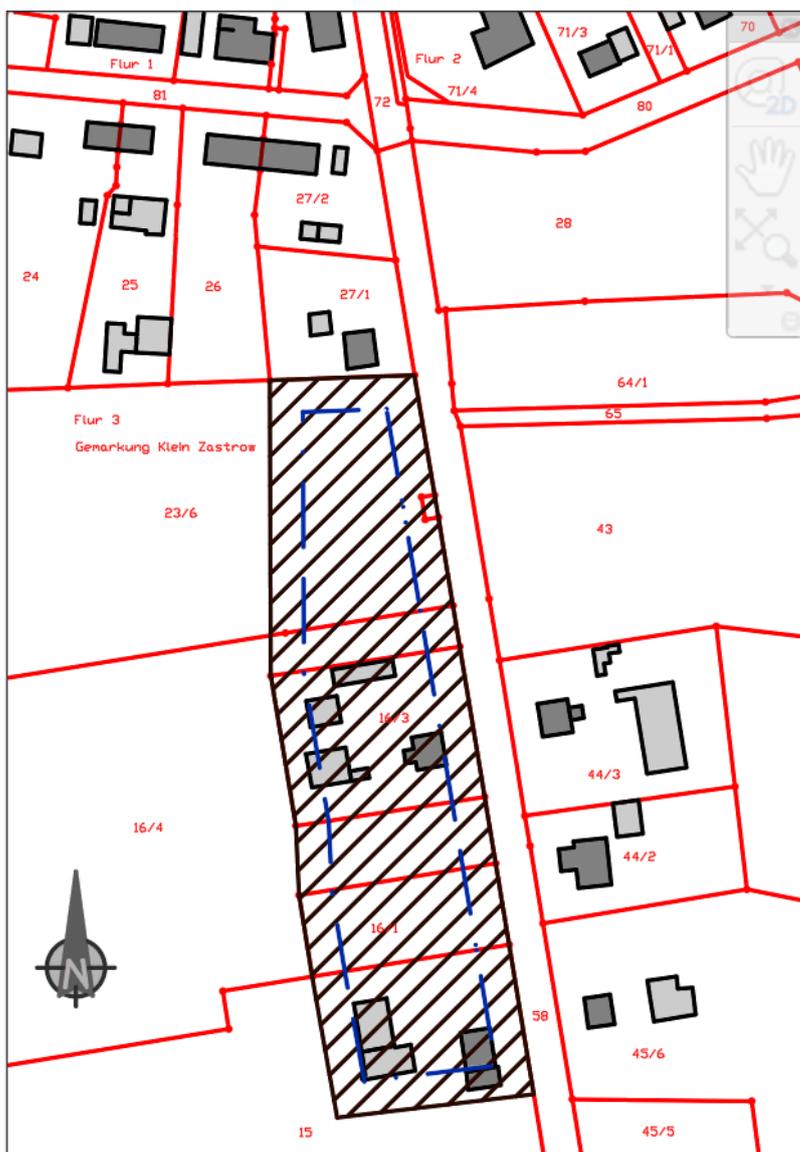
- 3.1. Die Gemeinde Dersekow verfügt seit dem 20.05.2001 über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser weist für den Bereich von Klein Zastrow, der nunmehr über die Satzung ergänzt werden soll, Darstellungen als Fläche für die Landwirtschaft auf.



- 3.2. Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird man der Ergänzung des Innenbereiches Rechnung tragen und auch diesen Bereich als Wohnbaufläche ausweisen.

#### **4. Lage und Abgrenzung**

- 4.1. Die Ergänzungssatzung bezieht einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Klein Zastrow ein, da diese durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Innenbereichs entsprechend geprägt sind. Die Ergänzungen des Innenbereichs sollen für den Bereich der Flurstücke 15 (teilweise), 16/1, 16/3, 16/4 (teilweise), 23/6 (teilweise) und 58 (teilweise) der Flur 3 der Gemarkung Klein Zastrow festgesetzt werden.
- 4.2. Damit werden einbezogen die Grundstücke unter Dorfstraße 19, 19a und 20 der Ortslage Klein Zastrow der Gemeinde Dersekow. Die ergänzten Flächen sind in der Planzeichnung braun schraffiert dargestellt.



Die Fläche ist insgesamt 12.500 qm groß, wobei die Grundstücke Dorfstraße 19 (FS 16/3 der

Flur 3 der Gemarkung Klein Zastrow) mit 2.654 qm bzw. Dorfstraße 20 (FS 15 der Flur 3 der Gemarkung Klein Zastrow, teilweise) mit 2.685 qm bereits einer baulichen Nutzung unterliegen. Die darüber hinaus überplanten Flächen werden ackerbaulich (intensiv) genutzt.

- 4.3. Die Grenzziehung zwischen Innenbereich und Außenbereich wird in Anlehnung an den bestehenden Bebauungszusammenhang vorgenommen. Dabei findet Berücksichtigung dass zu jedem Hauptgebäude ein angemessen (in ländlichen Bereichen durchaus bis zu 1.000 qm) großer Gartenbereich dazu gehört, welcher ebenfalls noch zum Innenbereich zählt und auf dem zwar keine Hauptgebäude, aber zumindest Nebengebäude errichtet werden dürfen. Diese werden allgemein als „bauakzessorisch genutzte Grundstücksteile“ bezeichnet.

## **5. Ziel und Zweck der Satzung**

- 5.1. Mit der Ergänzungssatzung sollen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einzelne Außenbereichsflächen durch Satzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Klein Zastrow einbezogen werden, da die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind. Einzelne Flächen bzw. Grundstücke, die an sich dem Außenbereich angehören, werden so in den vorhandenen Bebauungszusammenhang des Ortsteils Klein Zastrow integriert. Mit der Ergänzungssatzung wird eine eindeutige Abgrenzung des Innenbereichs nach § 34 BauGB vom Außenbereich nach § 35 BauGB vorgenommen. Es ist eine maßvolle Erweiterung des Innenbereiches beabsichtigt.
- 5.2. Mit der Einbeziehung dieser Außenbereichsflächen mittels Ergänzungssatzung in den Innenbereich sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben zu Gunsten von Wohnzwecken geschaffen werden. Mit der Ergänzungssatzung werden in etwa Kapazitäten für 3 bis 4 zusätzliche Hofstellen (Hauptwohngebäude mit Nebengelass) im Sinne des Kleinsiedlungswohnens (WS) geschaffen.
- 5.3. Dies bedeutet, dass im Bereich der ergänzten Flächen
1. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetriebe, und
  2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- allgemein zulässig sind.

## **6. Städtebauliche Zielstellungen**

- 6.1. Der Gesetzgeber eröffnet die Möglichkeit, dass in den Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 getroffen werden können. Hiervon beabsichtigt die Gemeinde Dersekow, Gebrauch zu machen.
- 6.2. Entsprechend § 9 BauGB werden für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung folgende Festsetzungen getroffen:

1. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO]  
Die Auslastung der Grundstücke im WS-Gebiet wird durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Es wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Wohngebäude sind als Einzelhäuser in offener Bauweise zu errichten. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal 1 festgesetzt.

Diese Festsetzung dient dem schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,2 soll dazu beigetragen werden, die Versiegelung auf den Grundstücken zu minimieren.

2. Überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 BauGB, § 23 BauNVO]  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, die durch Baugrenzen definiert sind, zulässig.

Mit dieser Festsetzung sollen gestalterische Aspekte der verdichtenden Bebauung Berücksichtigung finden. Mit den Baugrenzen werden die Bautiefen der Umgebungsbebauung aufgegriffen, die auch für die zukünftige Bebauung als Maßstab dienen soll.

## **7. Betroffenheit nationaler und internationaler Schutzgebiete**

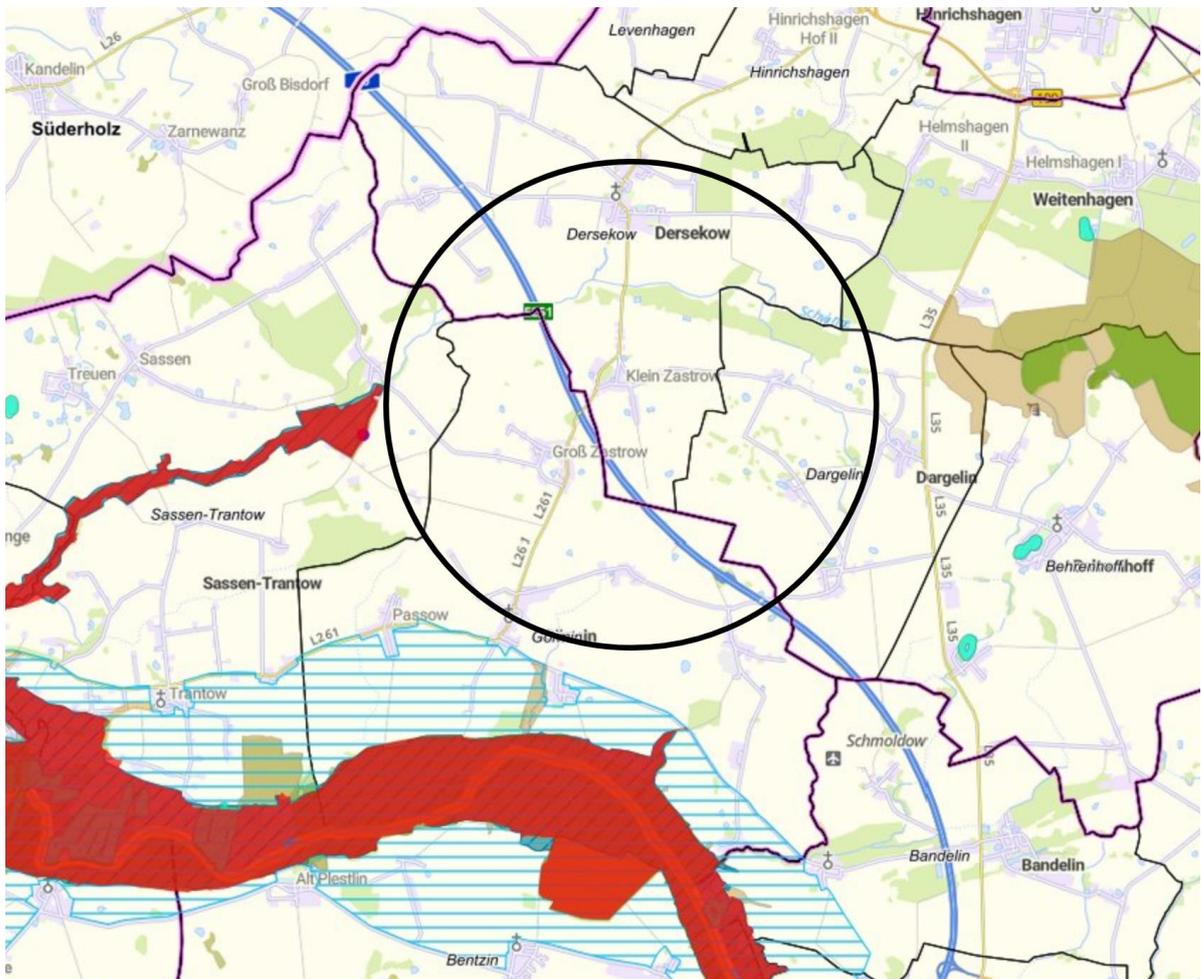
- 7.1. Bereits mit der Novellierung des BauGB im Jahre 1997 wurde dem Naturschutzrecht im Rahmen der Baugesetzgebung besonderer Vorrang eingeräumt. So wurden unter anderem § 1a (Umweltschützende Belange in der Abwägung) sowie § 9 Abs. 1a in das BauGB aufgenommen. Damit ist im Rahmen von Bauleitplänen sowie im Rahmen von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB der durch die Satzung vorbereitete Eingriff zu bewerten und darüber hinaus sind Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs festzusetzen.

- 7.2. Gleichermaßen ist bereits auf dieser Ebene zu klären, inwieweit durch das Vorhaben, hier durch die Einbeziehung einzelner, derzeit nicht bebaubarer Außenbereichsflächen in den bebaubaren Innenbereich, internationale bzw. nationale Schutzgebiete betroffen sein könnten.

- 7.3. Betroffenheit Internationaler und nationaler Schutzgebiete

Die mittels Satzung in den bebaubaren Innenbereich einzubeziehenden Teilflächen liegen am südlichen Ortsrand von Klein Zastow. Die nachfolgende Grafik zeigt, dass im Umkreis von 3,5 km weder nationale noch internationale Schutzgebiete gelegen sind.

Aufgrund der definierten zulässigen Nutzung (Ausweisung eines Kleinsiedlungsgebietes mit Potential für ca. 3 bis 4 ergänzende Hofstellen) ist von dem Vorhaben nicht zu erwarten, dass so weit weg gelegene Schutzgebiete durch die Planung der Gemeinde Dersekow beeinträchtigt werden.



Aufgrund des großen Abstandes zwischen der Ortslage Sassen mit der zu ergänzenden Teilfläche II sowie aufgrund der getroffenen Festsetzungen, dass sich die zukünftige Nutzung auf den Bereich des Kleinsiedlungswohnens beschränken lässt, ist jedoch davon auszugehen, dass eine Betroffenheit von internationalen Schutzgebieten ausgeschlossen werden kann.

#### Nationale Schutzgebiete

Das Naturschutzgebiet "Schwingetal und Peenewiesen bei Trantow" welches per Verordnung vom 18. Mai 1994 (GVOBl. M-V 1994, S. 812) gesichert worden ist, liegt ebenfalls etwa 900 m bis 1.000 m östlich bzw. südlich von Sassen.

Bild 4: Lage der Naturschutzgebiete (rot) im Umfeld der Ortslage Sassen (Quelle: Kartenportal MV)

## 8. Artenschutz

## 8.0. Vorbemerkung

Die Aussagen zum Artenschutz beziehen sich ausschließlich auf die Flächen, die mittels Ergänzungssatzung zum Innenbereich erhoben werden sollen und damit neu einer Bebauung zugeführt werden können.

## 8.1. Pflanzen-, Biotop- und Habitatpotenzial für den Artenschutz

8.1.1. Es ist darauf zu verweisen, dass im Zusammenhang mit der Erarbeitung der auf den Artenschutz abstellenden Aussagen keine Kartierungsarbeiten zu potentiellen Artenvorkommen vorgenommen worden sind. Im Rahmen von örtlichen Begehungen, welche im Zeitraum Dezember 2022 bis Februar 2023 stattgefunden hat, konnten lediglich die vorhandenen Strukturen der Nutzung aufgenommen werden.

8.1.2. Aus diesem Grunde erfolgt in diesem Rahmen lediglich eine Abschätzung des Pflanzen-, Biotop- und Habitatpotenzials für den Artenschutz, bewertet nach Habitaten und Artengruppen. Hauptaugenmerk liegt dabei auf der Avifauna bzw. der Artengruppe der Fledermäuse.

### a) vorhandene bauliche Anlagen

Durch die Planung sind vorhandene bauliche Anlagen (Gehöfte im bisherigen Außenbereich), die jedoch in ihrem Bestand erhalten bleiben sollen, betroffen. Dabei handelt es sich jeweils um Gebäudebestand, der dauerhaft unterhalten wurde. Da der Gebäudebestand sowie das unmittelbare Umfeld der Gebäude keinerlei Veränderung erfahren werden, ist eine Analyse der Betroffenheit gebäudebewohnender Vögel bzw. von Nischenbrütern (z.B. Haussperling, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe oder Garten-/Hausrotschwanz) entbehrlich.

### b) intensiv genutztes Gartenland im Bereich der bebauten Grundstücke

Bei der Objektbegehung konnten neben Rasenflächen, Flächen für Zierpflanzen, Flächen für die Kleintierhaltung (Geflügel) und intensiv für den Gemüseanbau genutzten Flächen nur in sehr geringem Umfang ruderalisierte Flächen festgestellt werden. Aufgrund der bestehenden intensiven Gartennutzung ist festzustellen, dass diese Flächen hinsichtlich der geschützten Flora keine Lebensraumqualität haben und aus diesem Grunde weder eine Beschädigung noch eine Zerstörung von Standorten wild lebender Pflanzen hoher Schutzwürdigkeit zu besorgen ist.

Auch hinsichtlich der Fauna ist festzustellen, dass die intensiv genutzten Gärten weitgehend ohne Lebensraumqualität für geschützte / streng geschützte Arten sind. Auch für Arten des Siedlungsraumes (diverse Amphibien, Reptilien, Fledermäuse, Vögel) sind die gegebenen Strukturen weitgehend ungeeignet. Es ist nicht zu befürchten, dass es im Zusammenhang mit der Integration dieser Flächen in den Innenbereich und der damit verbundenen Möglichkeit der baulichen Nachverdichtung der Flächen zur Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kommt bzw. essentielle Nahrungshabitate in Anspruch genommen werden.

### c) Ackerflächen

Die intensiv genutzten Ackerflächen sind aufgrund fehlender Habitatqualitäten ohne artenschutzrechtliche Relevanz.

d) Gehölze

Die lediglich in den Randzonen des Teilbereiches I anzutreffenden Gehölze bleiben in ihrem Bestand erhalten. Die Habitatqualität dieser Gehölze ist gering, eine Nutzung als Sommerquartier für Fledermäuse kann vollständig ausgeschlossen werden. Auch Kriechgänge von xylobonten Käfern waren im Rahmen der örtlichen Begehung nicht festzustellen. Insgesamt ist auch im Bereich der Gehölze nicht zu befürchten, dass es im Zusammenhang mit der baulichen Entwicklung der Fläche zur Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kommt bzw. ein essentielles Nahrungshabitat in Anspruch genommen wird.

8.2. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen)

8.2.1. Projektbezogene Maßnahmen zur Vermeidung

Für solche Arten, bei denen Konflikte mit § 44 BNatSchG auftreten können, sind Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen (Vermeidungsmaßnahmen) vorzusehen, die bei der Beurteilung der Projektwirkungen unmittelbar berücksichtigt werden und in direkter funktionaler Verbindung zu den gestörten Lebensstätten stehen sowie zum Eingriffszeitpunkt wirksam sind. Dazu zählen u.a. artspezifische Bauzeitenpläne (bspw. Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit von Vögeln, um Tötung und Zerstörung von Nistplätzen, Störungen und/oder Beeinträchtigungen an Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu vermeiden.

8.2.2. Vorhabenskonkret ist festzustellen, dass es auf der Ebene der Umsetzung des Vorhabens keiner projektbezogenen Maßnahmen zur Vermeidung bedarf. Aus diesem Grunde ist es entbehrlich, entsprechende Festsetzungen in die Ergänzungssatzung der Gemeinde Dersekow aufzunehmen.

8.3. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

8.3.1. Neben diesen, direkt an den Projektwirkungen ansetzenden Vermeidungsmaßnahmen sind - sofern erforderlich - weitergehende funktionserhaltende Maßnahmen (CEF - Maßnahmen ..... measures to ensure the continuous ecological functionality) bzw. nach § 44 Abs. 5 BNatSchG vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, die ebenfalls zum Zeitpunkt des Eingriffs wirksam sein müssen, vorzusehen. Ziel der Maßnahmen ist, dass die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt werden kann.

8.3.2. Vorhabenskonkret ist festzustellen, dass es keiner CEF-Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität bedarf. Aus diesem Grunde ist es entbehrlich, entsprechende Festsetzungen in die Ergänzungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Klein Zastrow der Gemeinde Dersekow aufzunehmen.

8.4. Zusammenfassend ist in Verbindung mit der Ergänzungssatzung der Gemeinde Dersekow festzustellen, dass Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt sind. Auch eine Betroffenheit sonstiger streng geschützter Arten

ist nicht zu besorgen.

Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 8 BNatSchG ist nicht erforderlich.

## **9. Erschließung**

- 9.1. Seitens der Gemeinde wird davon ausgegangen, dass die ergänzend zum Innenbereich erhobenen Flächen erschlossen sind. Die zu ergänzenden Flächen liegen jeweils in ausreichender Breite an öffentlichen Straßen und auch von einer medienseitigen Erschließung wird seitens der Gemeinde ausgegangen.

## **10. Hinweise von Nachbargemeinden, Behörden und Sonstigen TÖB**

- 10.1. Im Rahmen der Beteiligung der Nachbargemeinden bzw. der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange erhalten diese die Möglichkeit, Hinweise zur Planung der Gemeinde Dersekow zu formulieren. Bei Relevanz für die Satzung werden diese Hinweise in das Planwerk oder in die Begründung zur Planung aufgenommen.