

Gemeinde Schwasdorf

Landkreis Rostock

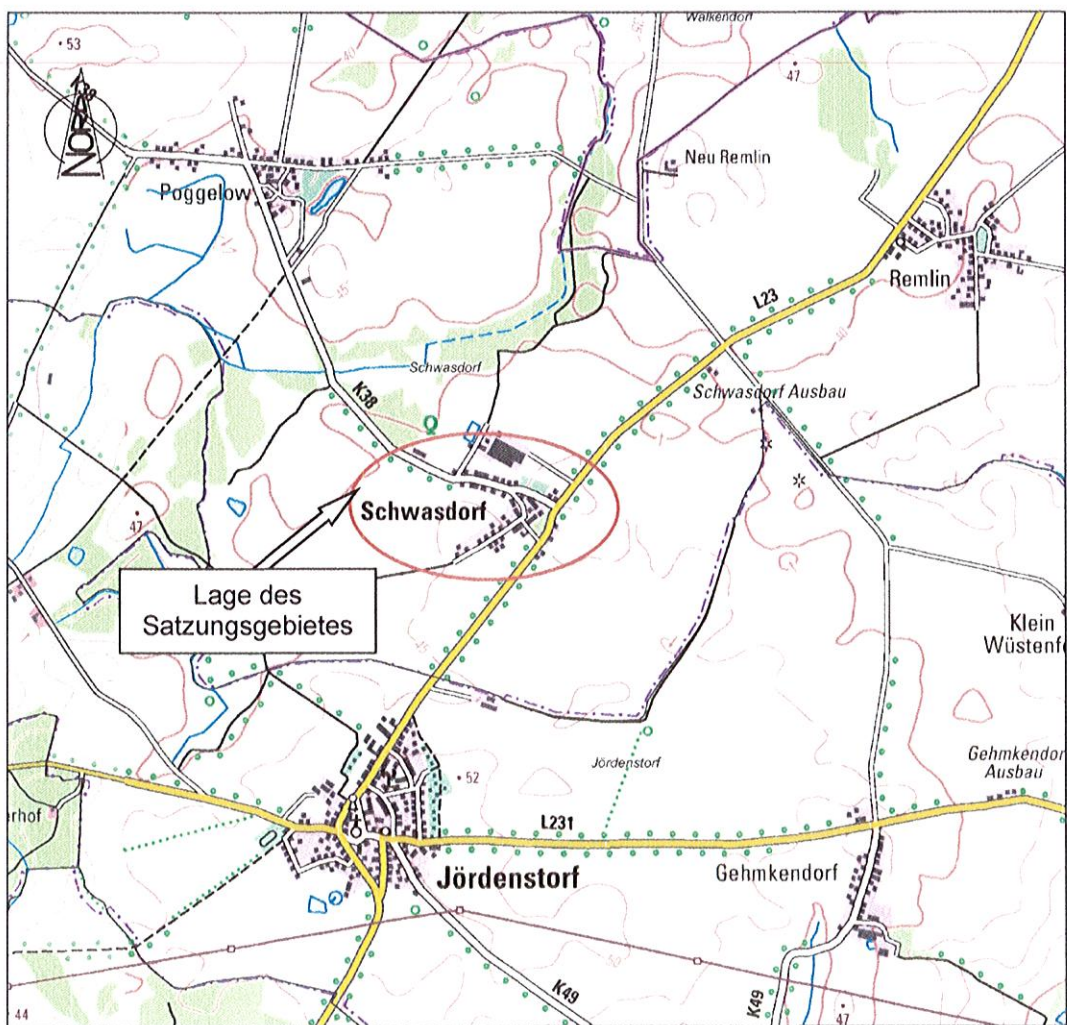
Neuaufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

für den

Ortsteil Schwasdorf

nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

Begründung



Stand: Satzung

Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtliche Grundlagen.....	3
2.	Verfahren	3
3.	Übergeordnete Planungen	4
3.1	Landesplanerische Vorgaben.....	4
3.2	Flächennutzungsplanung.....	4
3.3	Landschaftsplan.....	5
4.	Angaben zum Bestand und zur baulichen Ortsstruktur.....	5
5.	Planungsrechtliche Situation und Ziel der Planung.....	5
6.	In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten	7
7.	Inhalte der Satzung.....	8
7.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	8
7.2	Klarstellungssatzung.....	8
7.3	Ergänzungssatzung	9
8.	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB.....	11
9.	Verhältnis der bauplanungsrechtlichen Satzung zum Naturschutzrecht.....	13
9.1	Allgemeines	13
9.2	Ermittlung des Kompensationsbedarfs.....	14
9.3	Geplante Maßnahme für die Kompensation.....	18
9.4	Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung	21
9.5	Artenschutz.....	21
10.	Hinweise / weitere Fachbelange	23
11.	Flächen und Kosten.....	25

1. Rechtliche Grundlagen

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind:

- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern - Teil 1 Gemeindeordnung - vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2019 (GVOBl. M-V S. 467),
 - das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. I S. 221),
 - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176),
 - die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
 - das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240),
 - das Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2023 (GVOBl. M-V S. 546),
-
- die Landesbauordnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033),
 - das Landeswaldgesetz M-V (LWaldG M-V) vom 27.07.2011 (GVOBl. M-V, S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.05.2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794),

2. Verfahren

Verfahrensschritte:	Datum:
Aufstellungsbeschluss	30.01.2023
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	30.01.2023
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	02.03.2023
Öffentliche Auslegung	06.03.2023 - 06.04.2023
Satzungsbeschluss	27.11.2023

Die Neuaufstellung der Innenbereichssatzung zur Klarstellung der Abgrenzung von Innen- und Außenbereich und zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den Ortsteil Schwasdorf erfolgt gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB. Die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB sind entsprechend anzuwenden.

Die Satzungen nach § 34 BauGB (Innenbereichssatzungen) bedürfen keiner Umweltprüfung und daher keines Umweltberichts. Voraussetzung für die Aufstellung einer solchen Satzung ist es, dass die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Anlage 1 zum Bundes-UVPG oder nach Anlage 1 zum Landes-UVPG nicht begründet wird (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB) und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen

Vogelschutzgebieten bestehen (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BauGB). Diese Voraussetzungen sind im Ortsteil Schwasdorf gegeben.

Bei der Entwicklungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB) entfällt die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Dies kommt im hiesigen Satzungsverfahren aber nicht zur Geltung, da es sich nicht um eine Entwicklungssatzung handelt. Bei der Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3) kommt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 34 Abs. 5 Satz 4) dagegen zur Anwendung. Daher ist für das hiesige Satzungsverfahren eine Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung für die auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogenen Flächen erforderlich.

Das Artenschutzrecht der §§ 44 ff. BNatSchG ist vollumfänglich auf alle Satzungsvarianten anzuwenden.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Landesplanerische Vorgaben

Laut Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016 gehört die Gemeinde Schwasdorf der Planungsregion 'Region Rostock' an. Die Gemeinde hat keine zentralörtliche Funktion; sie zählt zum Nahbereich des Mittelzentrums Teterow. Die Verordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Region Rostock (GVOBl. M-V 2011 S. 938) stellt die Gemeinde Schwasdorf ebenfalls als Gemeinde im ländlichen Raum dar. Sie liegt im Nahbereich des Mittelzentrums Teterow und in einem 'Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft' und im 'Tourismusentwicklungsraum'.

Beide Raumordnungsprogramme verweisen auf die grundsätzlich gegebene Möglichkeit der Gemeinden, in angemessener Weise Wohnbauland zur Verfügung zu stellen. Demgegenüber müssen sich Planungen aber auch an der Bedarfsgerechtigkeit unter den Aspekten der räumlichen Lage, der zentralörtlichen Funktion und des demographischen Rahmens orientieren. Für Gemeinden wie Schwasdorf ohne zentralörtlichen Status und ohne besondere Versorgungs- und Angebotsfunktion bedeutet dies, die Bereitstellung von Wohnbauland für die im Rahmen des Eigenbedarfs erwachsende örtliche Nachfrage. Konkurrierende Entwicklungen gegenüber anderen Gemeinden, insbesondere gegenüber Zentralen Orten, würden Konflikte i. S. d. § 1 Abs. 4 BauGB begründen und wären unzulässig.

Bewertung der landesplanerischen Vorgaben für die Aufstellung der Satzung:

Die Neuaufstellung der Innenbereichssatzung steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen. Mit der Satzung werden keine Grundlagen für raumrelevante Entwicklungspotenziale oder Entwicklungshemmnisse gelegt, sondern lediglich vorhandene Baurechte geordnet bzw. sehr kleinteilig ergänzt. Demgegenüber werden aber auch Flächen aus dem Innenbereich wieder herausgenommen. Die Satzung dient zum ganz überwiegenden Teil der Klarstellung bauplanungsrechtlicher Zulässigkeitsvorschriften.

3.2 Flächennutzungsplanung

Die Gemeinde Schwasdorf verfügt über keinen Flächennutzungsplan. Insofern bestehen keine förmlichen Bindungen an die vorbereitende Bauleitplanung oder im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung beachtliche planerische Leitlinien.

3.3 Landschaftsplan

Die Gemeinde Schwasdorf verfügt über keinen Landschaftsplan. Belange von Natur und Landschaft, insbesondere auch des Artenschutzes, werden im Rahmen der Neuaufstellung berücksichtigt, soweit diese Belange auftreten.

4. Angaben zum Bestand und zur baulichen Ortsstruktur

Die Gemeinde Schwasdorf besteht aus den vier Ortsteilen Schwasdorf, Poggelow, Remlin und Stierow, auf die sich 429 Einwohner verteilen (Stand: 30.03.2018). Die Siedlungsstruktur hat sich überwiegend entlang des zentralen Straßenzuges entwickelt. Das Plangebiet weist eine größtenteils organisch über Generationen gewachsene dörflich geprägte lockere Siedlungsstruktur, mit größeren Freiflächen auf, die sich vorwiegend aus Einzel- und Doppelhäusern zusammensetzt. Außerdem befindet sich in der Ortschaft ein alter Gutshof, dessen Gutshaus und Stall als Baudenkmal gekennzeichnet sind, auch wenn sich diese in einem schlechten Zustand befinden. Zudem sind gewerblich und landwirtschaftlich genutzte Gebäude anzutreffen.

Umgeben ist der Ortsteil Schwasdorf vorwiegend von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Nördlich, etwas abgesetzt von der Hauptortslage, befindet sich ein größerer landwirtschaftlicher Betrieb. Südöstlich, außerhalb des Satzungsgebietes, befindet sich eine Waldfläche, dessen 30 m Waldabstand nachrichtlich mit in die Planzeichnung übernommen wurde.

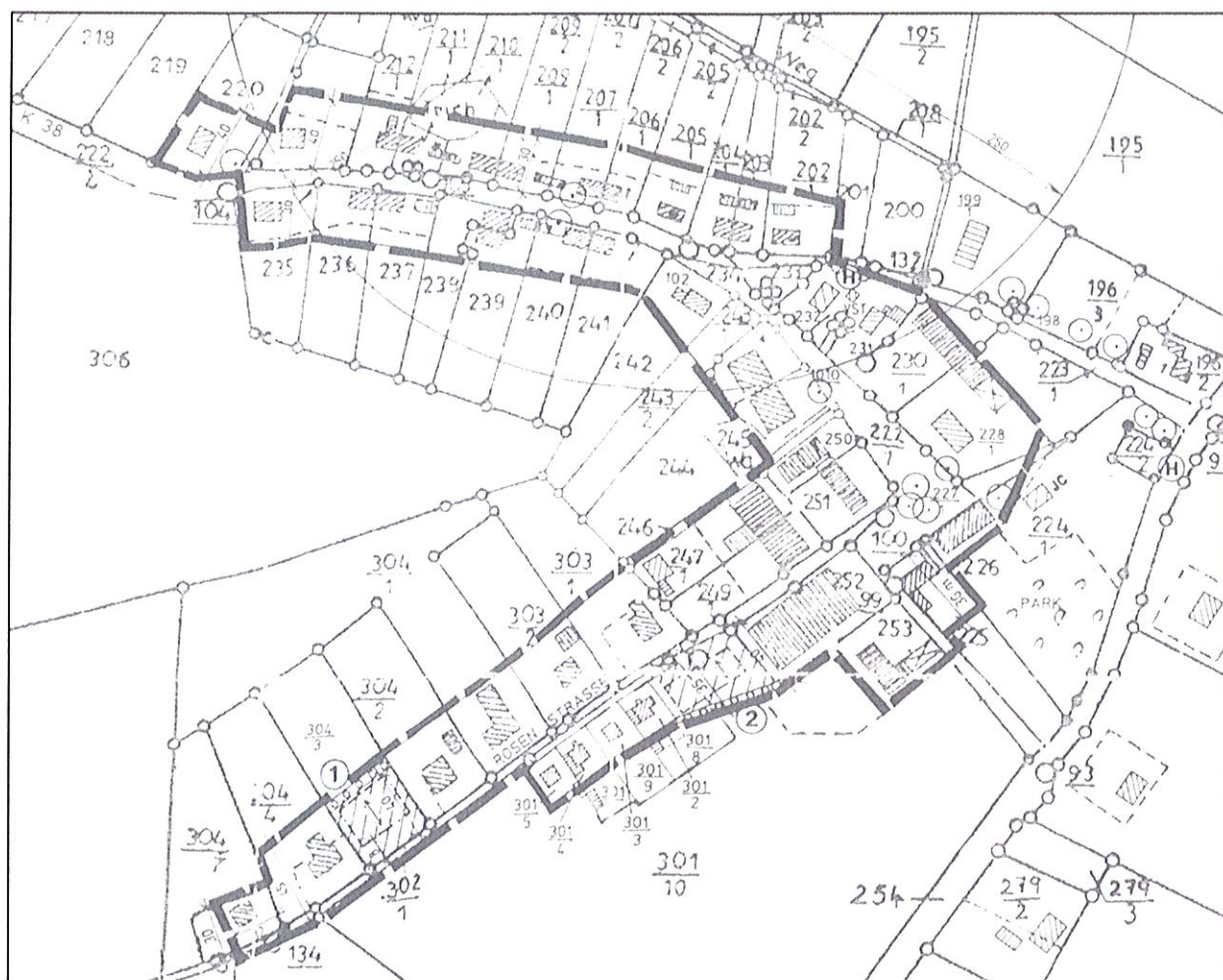
Die überörtliche verkehrliche Erschließung des Ortsteils Poggelow erfolgt über die L 23, die östlich der bebauten Bereiche verläuft. Die L 23 stellt eine tangentielle Verbindung zwischen der B 108 im Süden und der B 110 im Norden dar und verbindet darüber hinaus Schwasdorf mit den Nachbargemeinden. Innerhalb des Ortsteils verkehren die Buslinien 224 und 225 zu den Städten Teterow und Gnoien.

5. Planungsrechtliche Situation und Ziel der Planung

§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB ermächtigt Gemeinden, durch eine Satzung die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festzulegen (Klarstellungssatzung). Darüber hinaus ermöglicht § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB Gemeinden, einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (Ergänzungssatzung). Die Satzungen können miteinander verbunden werden.

Für den Ortsteil Schwasdorf besteht seit dem Jahr 2002 eine Innenbereichssatzung (siehe Abbildung). Nach gut 20 Jahren haben sich nun Grenzfälle für die Zuordnung von Flächen in die baurechtlichen Zulässigkeitsvorschriften §§ 34 oder 35 BauGB ergeben, die der Klärung bedürfen. Daher soll die Satzung neu aufgestellt und an die z. T. abweichende Bebauung angepasst werden. Mit der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB schafft die Gemeinde nun eine verbindliche, an den aktuellen Bestand angepasste Vorgabe für die bauliche Entwicklung im Ortsteil Schwasdorf. Die Satzung legt die eindeutige Abgrenzung zwischen dem Innen- und dem Außenbereich fest.

Ausschnitt aus der Innenbereichssatzung



Das Erfordernis der Klarstellung ergibt sich aufgrund der Frage, welche bebauten Bereiche im Ortsteil Schwasdorf dem Innenbereich zuzuordnen sind. Gerade die „weichen Ortsränder“, im Bereich zum Übergang zur freien Landschaft, bedürfen dieser Klarstellung. Darüber hinaus ist neben der eigentlichen Festlegung des Innenbereichs die Einbeziehung einzelner unbebauter Außenbereichsflächen als Ergänzung im unmittelbar räumlichen Zusammenhang mit dem bebauten Siedlungsbereich relevant (vgl. Kapitel 7.3).

Die Satzung soll Klarheit schaffen über bauliche Entwicklungsmöglichkeiten im Ortsteil Schwasdorf auf der Grundlage des § 34 BauGB. Sie zielt ab auf den Umgang mit Entwicklungsmöglichkeiten aus dem Bestand und kleinteiliger Erweiterung auf der Grundlage einer einheitlichen Rechtsanwendung.

Es besteht der Anspruch, in Zukunft und mit Hilfe der Satzung auf Bauverlangen kurzfristig mit einer planungsrechtlich sicheren Beurteilung reagieren zu können. Zudem hat die Gemeinde den Wunsch, dass Entscheidungen über Bauanfragen nicht den unterschiedlichen Würdigungen der Einzelfälle, sondern einer vereinbarten Leitlinie folgen, die innerhalb der Gemeinde baurechtlich abgestimmt ist. Die Satzung ist nicht als operatives Instrument der Ortsentwicklung vorgesehen. Sie dient nur der Klärung von Fragen, die sich aus dem Bestand ergeben.

Um einer Abwanderung entgegenzuwirken und um die Gemeinde weiterhin attraktiv für Bauwillige zu halten, will die Gemeinde im Ortsteil Schwasdorf kleinteilig bauliche Entwicklungsmöglichkeiten schaffen. Das vorhandene Potenzial ist bereits nahezu vollständig ausgeschöpft, welches ebenfalls die hohe Nachfrage im Ortsteil widerspiegelt. Innerhalb des Ortsteils Schwasdorf gibt es lediglich zwei Baulücken (siehe Abbildung). Diese werden von landwirtschaftlich genutzten Flächen eingenommen. Keine der Baulücken befindet sich im gemeindlichen Eigentum. Bei den genannten Baulücken besteht das Baurecht seit vielen Jahren; dennoch hat keine Entwicklung stattgefunden. Die Eigentümer haben augenscheinlich kein Verkaufs- oder Entwicklungsinteresse. Zwar sind in den anderen Ortsteilen Poggelow, Remlin und Stierow vereinzelt Baulücken noch vorhanden, bei der hiesigen Planung geht es aber explizit um die Bereitstellung von Wohnbauflächen im Hauptortsteil Schwasdorf. Die Gemeinde beabsichtigt die Weiterentwicklung und die Bereitstellung von zur Verfügung stehenden Wohngrundstücken im Ortsteil Schwasdorf. Durch die Einbeziehung zweier Ergänzungsflächen soll der Bedarf an Wohngrundstücken für den örtlichen Bedarf befriedigt werden.



Übersicht über die Baulücken im Ortsteil Schwasdorf (rot markiert)

6. In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten

Der Gemeinde Schwasdorf sind die demographischen Prognosen für die zukünftig eher stagnierende oder auch rückläufige Zahl der Wohnbevölkerung und deren Struktur bekannt. Es besteht deshalb derzeit kein Anlass, auf Planungsmittel zurückzugreifen, die eine große bauliche Außenentwicklung oder grundlegende Veränderungen der Nutzungsstruktur planungsrechtlich vorbereiten. Die Gemeinde behält sich solche Schritte für den Bedarfsfall vor.

7. Inhalte der Satzung

7.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung umfasst den Ortsteil Schwasdorf der Gemeinde Schwasdorf. Die Satzung gilt für die bebauten Bereiche des Ortsteils. Der Geltungsbereich dieser Satzung wird durch die Abgrenzungslinien in der Karte im Maßstab 1 : 2.500 festgelegt. Die Karte ist Teil der Satzung. Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 104.688 m², von denen ca. 94.276 m² auf die Klarstellungssatzung und ca. 10.412 m² auf die Ergänzungssatzung entfallen.

Die Darlegung der Abgrenzung:

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung orientiert sich an der rechtskräftigen Innenbereichssatzung aus dem Jahr 2002 und an die in der Örtlichkeit abzulesenden ortsbaulichen Zäsuren, die eine sinnhafte Grenzziehung ergeben. Die Abgrenzung orientiert sich nicht zwingend an Flurstücksgrenzen.

7.2 Klarstellungssatzung

Die Grenzen der ursprünglichen Satzung und damit die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich sind nicht eindeutig gewesen; daher bedarf es einer Neuaufstellung der Satzung. Gerade die „weichen Ortsränder“ im Bereich zum Übergang zur freien Landschaft bedürfen dieser Klarstellung. Insgesamt wird eine Fläche von ca. 94.276 m² klargestellt. Davon wurden bereits ca. 82.483 m² mit der Ursprungssatzung klargestellt, so dass durch die Neuaufstellung insgesamt ca. 11.793 m² zusätzlich klar gestellt werden, die sich überwiegend auf fünf Teilflächen verteilen. Diese sind in der Karte gelb dargestellt und mit den Nummerierungen A bis E versehen. Zusätzlich wird die Verkehrsfläche nördlich der Ergänzungsfläche 2 klargestellt und es werden geringfügige Anpassungen der Abgrenzungen mit einer Gesamtgröße von ca. 1.031 m² vorgenommen, die aufgrund der geringen Größe in der Karte nicht dargestellt sind. Durch die Aufnahme der Flächen A bis E und damit z. T. Vergrößerung der rückwärtigen Gartenflächen im Innenbereich wird kein Potenzial für neuhinzukommende Wohngebäude geschaffen, auch wenn theoretisch der Platz für zusätzliche Wohngebäude geschaffen wird. Eine zweite Baureihe fügt sich aber gemäß § 34 BauGB nicht ein. Mit der Aufnahme werden lediglich die vorhandenen Nebengebäude planungsrechtlich abgesichert und die Möglichkeit geschaffen, weitere Nebenanlagen zu errichten, die ansonsten im Außenbereich eher unzulässig wären. Für die Zulässigkeit von Hinterliegerbebauung wäre die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Teilfläche A:

Die Teilfläche A liegt im Norden des besiedelten Ortsteils, nördlich der Straße 'Kastanienallee' und umfasst eine Fläche von ca. 3.386 m². Es handelt sich um die rückwärtigen Gartenflächen der straßenbegleitend bebauten Grundstücke. Die Teilfläche ist bereits mit zahlreichen Nebengebäuden bebaut. Kleinere unbebaute Bereiche werden überwiegend als Gartenland genutzt. Die Satzung wird hier entsprechend der vorhandenen Siedlungsstruktur angepasst. Eine Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich ist nicht mehr eindeutig. Dies soll mit der neuen Satzung geändert werden.

Teilfläche B:

Die Teilfläche B weist eine Größe von ca. 1.073 m² auf und befindet sich südlich der 'Kastanienallee'. Auch dieser Bereich ist bereits mit einem größeren Nebengebäude bebaut. Der Teilbereich ist baurechtlich bis dato dem Außenbereich zugerechnet worden. Im Laufe der Entwicklung ist die Abgrenzung nicht mehr eindeutig zwischen Innen- und Außenbereich. Daher soll die Fläche nun vollumfänglich dem Innenbereich zugeordnet werden.

Teilfläche C:

Die Teilfläche C, die ebenfalls klar gestellt wird, befindet sich im Osten des besiedelten Ortsteils, östlich der Straße 'Am Gutshof'. Die Fläche ist bereits mit einem großen Nebengebäude bebaut. Zudem wurde von der Vorgängerausweisung das Gebäude 'Am Gutshof 17' nicht vollumfänglich erfasst. Außerdem umfasst sie zusätzlich noch einen Teil der Straßenfläche der 'Kastanienallee'. Hier erfolgt mit der Aufnahme der Fläche in den Innenbereich eine Anpassung der Satzung an die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort. Insgesamt weist die Teilfläche C eine Größe von ca. 3.959 m² auf. Südöstlich, außerhalb des Teilbereiches C, befindet sich eine Waldfläche, dessen 30 m Waldabstand nachrichtlich mit in die Planzeichnung übernommen wurde. Innerhalb des gem. § 20 LWaldG M-V erforderlichen 30 m Waldabstandes dürfen allgemein als anzeigen-, genehmigungs- oder verfahrensfrei beschriebene Gebäude nicht errichtet werden.

Teilfläche D:

Die Teilfläche D befindet sich im Süden des besiedelten Ortsteils, südlich der 'Rosenstraße' und umfasst eine Fläche von ca. 1.955 m². Die Teilfläche ist bereits mit mehreren Nebengebäuden bebaut. Kleinere unbebaute Bereiche werden überwiegend als Gartenland genutzt. Die Satzung wird hier entsprechend der vorhandenen Siedlungsstruktur angepasst. Eine Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich ist nicht mehr eindeutig. Dies soll mit der neuen Satzung geändert werden.

Teilfläche E:

Die Teilfläche E, die ebenfalls klar gestellt wird, befindet sich im Südwesten des besiedelten Ortsteils, nördlich der 'Rosenstraße'. Die Fläche ist bereits mit mehreren Nebengebäuden bebaut. Hier erfolgt mit der Aufnahme der Fläche in den Innenbereich eine Anpassung der Satzung an die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort. Insgesamt weist die Teilfläche E eine Größe von ca. 872 m².

7.3 Ergänzungssatzung

Die Gemeinde Schwasdorf macht von der Ermächtigung des Gesetzgebers Gebrauch und bezieht gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB drei Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schwasdorf ein mit dem Ziel, dort als planungsrechtliche Zulässigkeitsvorschrift § 34 BauGB anzuwenden. Dies erfolgt durch die orangefarbene Darstellung der Flächen sowie der Nummerierung 1 bis 3. Diese sollen vorwiegend zu Wohnbauzwecken einbezogen werden. Darüber hinaus wird auch eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Dorfgemeinschaftswiese' mit in den Innenbereich einbezogen.

Ergänzungsfläche 1:

Die insgesamt ca. 2.742 m² große Ergänzungsfläche 1, die mit in den Innenbereich einbezogen wird, befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand, nördlich der 'Kastanienallee', westlich der Dorfgemeinschaftswiese. Bei der Fläche handelt es sich gegenwärtig um eine Grünlandfläche, die in Richtung Osten und Westen durch Gehölzstrukturen begrenzt wird. Zudem befindet sich mittig eine kleine Gehölzinsel. Durch die westlich und südlich angrenzende Bebauung weist die Teilfläche eine bauliche Prägung auf.

Mit Einbeziehung der Fläche erfolgt eine Arrondierung der Siedlungsstruktur. Die Fläche wird direkt über die 'Kastanienallee' erschlossen. Unter Berücksichtigung der zu erhaltenden Gehölzfläche (98 m²) und der erforderlichen Heckenpflanzung (120 m²) zur landschaftlichen Eingrünung im Norden sind für eine bauliche Entwicklung ca. 2.524 m² vorgesehen. Entsprechend des Gebotes des Einfügens und unter Berücksichtigung des Grundstückszuschnitts sowie der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) bietet die Ergänzungsfläche Platz für voraussichtlich zwei Wohngebäude. Je Wohngebäude sind maximal

zwei Wohneinheiten zulässig, so dass insgesamt vier Wohneinheiten auf der Ergänzungsfläche entstehen könnten.

Ergänzungsfläche 2:

Die Ergänzungsfläche 2, die mit in den Innenbereich einbezogen wird, befindet sich im Nordwesten der bebauten Bereiche des Ortsteils, südlich der 'Kastanienallee'. Die Teilfläche weist eine Größe von ca. 1.546 m² auf und wird von einer Grünland- und Ackerfläche eingenommen. Für eine bauliche Inanspruchnahme stehen ca. 1.368 m² zur Verfügung. Die übrigen ca. 178 m² entfallen auf die anzupflanzende bzw. zu erhaltene Heckenpflanzung als Eingrünungsmaßnahme. Die Fläche ist durch die östlich und nördlich angrenzende Bebauung baulich geprägt. Die Satzung wird hier entsprechend der vorhandenen Siedlungsstruktur mit dem Ziel der Arrondierung angepasst. Das zukünftige Baugrundstück kann direkt über die 'Kastanienallee' erschlossen werden. Insgesamt kann auf der Ergänzungsfläche entsprechend dem Gebot des Einfügens und unter Berücksichtigung der vorgegebenen Grundflächenzahl (GRZ) und des Grundstückszuschnitts voraussichtlich ein weiteres Wohngebäude entstehen. Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig, so dass insgesamt zwei Wohneinheiten auf der Ergänzungsfläche entstehen könnten.

Ergänzungsfläche 3:

Die insgesamt ca. 2.282 m² große Ergänzungsfläche 3, die mit in den Innenbereich einbezogen wird, befindet sich am östlichen Siedlungsrand, südlich der 'Kastanienallee'. Bei der Fläche handelt es sich gegenwärtig um Garten- und Grünlandflächen. Durch die südlich bzw. südwestlich angrenzende Bebauung weist die Teilfläche eine bauliche Prägung auf.

Mit Einbeziehung der Fläche erfolgt eine Arrondierung der Siedlungsstruktur. Die Fläche wird direkt über die 'Kastanienallee' erschlossen. Entsprechend des Gebotes des Einfügens und unter Berücksichtigung des ungünstigen Grundstückszuschnitts, der geschützten Kastanienallee sowie der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) bietet die Ergänzungsfläche trotz der Größe nur Platz für voraussichtlich ein weiteres Wohngebäude. Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig, so dass insgesamt zwei Wohneinheiten auf der Ergänzungsfläche entstehen könnten.

Grünfläche:

Zudem wird die im Nordosten gelegene Dorfgemeinschaftswiese mit in den Innenbereich als öffentliche Grünfläche aufgenommen. Diese Fläche weist eine Größe von ca. 3.842 m² auf und ist nicht für wohnbauliche Zwecke vorgesehen. Gegenwärtig finden auf der Fläche verschiedenste Veranstaltungen statt. Zudem fungiert sie aufgrund ihrer hohen Aufenthaltsqualität als zentraler Treffpunkt innerhalb des Ortsteils. Auf der Grünfläche befinden sich eine Grillhütte, eine kleine Bühne, ein Beachvolleyballfeld, eine überdachte Sitzmöglichkeit sowie ein Spielplatz. In Richtung Westen wird die Fläche durch eine Baumreihe, bestehend aus Birken, begrenzt. Durch die Aufnahme der Fläche in den Innenbereich sollen die vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich abgesichert werden und zudem die Möglichkeit geschaffen werden, das vorhandene Angebot bei Bedarf durch ein kleinteiliges Gebäude in der maximalen Größe einer verfahrensfreien Garage zu ergänzen. Das Gebäude könnte zum Beispiel als gemeinschaftlicher Treffpunkt fungieren. Es ist außerdem eine Heckeneingrünung im nördlichen Grundstücksbereich vorgesehen.

Begründung:

Die Flächen erfüllen die gesetzlichen Voraussetzungen zur Einbeziehung in den Innenbereich per baurechtlicher Satzung: Sie sind durch die bauliche Nutzung und Teilnahme an der Siedlungsstruktur der an sie angrenzenden Bereiche deutlich geprägt.

Für die Bereiche der Ergänzungssatzung besteht zum jetzigen Zeitpunkt immer die Möglichkeit, dass Baugesuche gestellt werden, obwohl sie eher dem Außenbereich zugeordnet sind. Diese werden in jedem Einzelfall die grundsätzliche Frage nach der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschrift aufwerfen. Dies soll nun geklärt werden. Zudem möchte die Gemeinde, dass auf diesen Flächen, soweit nicht in den Festsetzungen dieser Satzung anderweitig geregelt, das Gebot des Einfügens nach Art und Maß der baulichen Nutzung verbindlich wird. Die Voraussetzung dafür ist die rechtssichere Zuordnung der Flächen zum Innenbereich gem. § 34 BauGB. Im Falle der Zuordnung eines Vorhabens gem. § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben wäre das Gebot des Einfügens hier unbeachtlich und auf die reine Rücksichtnahme begrenzt. Diese Entwicklung soll nicht eintreten.

Insgesamt wird damit eine Fläche von ca. 10.412 m² in die Ergänzungssatzung mit aufgenommen und damit dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB baurechtlich zugeordnet. Die Fläche ist auf drei Teilbereiche aufgeteilt. Im Nordosten wird zudem die ca. 3.842 m² große Dorfgemeinschaftswiese als öffentliche Grünfläche mit einbezogen, so dass für wohnbauliche Zwecke damit nur eine Fläche von ca. 6.570 m² einbezogen wird. Damit sind die Flächen im Verhältnis zum gesamten Satzungsgebiet zwar nicht völlig unerheblich, ordnen sich aber dem Bestand deutlich unter. Die einbezogenen Bereiche weisen eine bauliche Prägung durch die dort bereits befindlichen Gebäude bzw. die angrenzenden Gebäude sowie einen Anschluss an das gemeindliche Siedlungsgefüge auf. Mit ihrer Inanspruchnahme ergibt sich weder ein lokal noch regional geänderter Nutzungsschwerpunkt. Im Zusammenspiel mit dem vorhandenen baulich-räumlichen Siedlungsgerüst des Ortsteils Schwasdorf sind die Flächen sich anbietende Siedlungsflächen. Diese Situation berechtigt zur Inanspruchnahme der Möglichkeit, die vorgeprägten Flächen in den Innenbereich der Satzung einzubeziehen.

Durch die neue Satzung können benötigte Wohngrundstücke für den örtlichen Bedarf geschaffen werden. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass voraussichtlich insgesamt bis zu vier Wohngebäude auf den Ergänzungsflächen errichtet werden können. Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Insgesamt könnten bis zu acht Wohneinheiten entstehen, bei kompletter Ausnutzung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten. Bedingt durch die Lage im ländlichen Raum und der durch Einfamilienhausstrukturen geprägten Umgebung ist zu erwarten, dass trotz der Möglichkeit von in der Regel zwei Wohneinheiten je Wohngebäude auf den Ergänzungsflächen doch überwiegend Einfamilienhäuser mit nur einer Wohneinheit entstehen werden.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Die Satzung konzentriert sich auf den ortsplanerischen Kerninhalt zur Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich. Die Gemeinde Schwasdorf behält sich vor, im Bedarfsfall Planungsinstrumente zur Steuerung von Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. zur Gestaltung einzusetzen. Im Rahmen dieser Satzung werden lediglich folgende Festsetzungen getroffen:

Grundfläche (GRZ):

Die Grundflächenzahl (GRZ), die von baulichen Anlagen i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO überdeckt werden darf wird auf 0,25 begrenzt. Die Satzung schließt die Möglichkeit zur Überschreitung der jeweils zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht aus, so dass diese für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden darf.

Die GRZ entspricht unter Berücksichtigung des Gebotes des Einfügens den vorhandenen baulichen Strukturen, erhält die ortstypischen Freiflächen, so dass eine für ländliche Räume untypische Verdichtung ausgeschlossen wird. Eine Überschreitung der maximal festgesetzten

Grundflächenzahl (GRZ) ist ausnahmsweise zulässig und nur bei der Ermittlung der Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO anzurechnen, wenn diese durch Flächen von ebenerdigen, mindestens zweiseitig offenen Terrassen ohne Überdachung direkt an Wohngebäuden hervorgerufen wird, da von derartigen Flächen nicht die Wirkung wie von Gebäuden ausgeht.

Ermächtigungsgrundlage für die textliche Festsetzung § 2 b ist § 31 Abs. 1 i. V. m. § 16 Abs. 5 und 6 BauNVO. Im Bebauungsplan können nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung vorgesehen werden. Von diesem Recht wird mit der genannten Festsetzung Gebrauch gemacht. Zudem wird dem Umstand Rechnung getragen, dass Terrassen nicht pauschal als Bestandteil der Hauptanlage betrachtet werden können. Ob Terrassen im planungsrechtlichen Sinn als Nebenanlage oder als Teil des Gebäudes (Hauptanlage) anzusehen sind, hängt von der baulichen Ausführung im Einzelfall ab. Hinsichtlich der baulichen Beschaffenheit ist beispielsweise anzunehmen, dass eine einfache Pflasterung mit Bodensteinen oder Holzbeplankung kein hinreichend prägendes Gewicht hat, die bauliche Anlage als Teil des Hauptgebäudes erscheinen zu lassen (vgl. VG Köln, Urteil vom 03. Juli 2012 - 2 K 368/11). Mit der getroffenen Festsetzung § 2 b soll diesem Umstand Rechnung getragen werden und Terrassen, unabhängig der Zuordnung als Haupt- oder Nebenanlage, im Baugenehmigungsverfahren einheitlich bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) berücksichtigt werden.

Begrenzung der Wohneinheiten:

Ebenfalls zur Steuerung einer maßvollen Verdichtung ist festgesetzt, dass nur Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind.

Zu erhaltene Gehölze:

Die im Lageplan als zu erhalten festgesetzten Gehölzflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Auf den festgesetzten Gehölzflächen ist die Errichtung - auch baugenehmigungsfreier - hochbaulicher Anlagen unzulässig. Ebenso unzulässig sind Flächenversiegelungen, Bodenbefestigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gegenständen und Materialien jeglicher Art.

Zu erhaltene Einzelbäume:

Die im Lageplan als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Ihre Kronentraufbereiche dürfen nicht versiegelt werden und eine Versickerung des Oberflächenwassers muss sichergestellt sein. Bauliche Anlagen einschließlich genehmigungsfreier Nebenanlagen, Pflasterungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind dort nicht zulässig.

Anpflanzflächen:

Die im Lageplan festgesetzten Anpflanzflächen sind zweireihig mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Sie dienen der Eingrünung und dem Schutz des Landschaftsbildes. Durch die Festsetzung wird ein verträglicher Übergang zur freien Landschaft gewährleistet. Sie können, sofern der Grundstückszuschnitt anders verläuft, an die Grundstücksgrenzen verschoben werden.

Grünfläche:

Auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Dorfgemeinschaftswiese' sind Anlagen zur gemeinschaftlichen Nutzung zulässig. Auf der Grünfläche darf die Größe der neu hinzukommenden hochbaulichen Anlagen eine Grundfläche von insgesamt 30 m² nicht überschreiten. Durch die Festsetzung wird z. B. der Bau einer überdachten Hütte in der maximalen Größe von 30 m² Grundfläche als Treffpunkt auch bei schlechtem Wetter ermöglicht. Die Festsetzung orientiert sich an der maximal zulässigen Grundfläche einer verfahrensfreien Garage im Innenbereich gemäß § 61 Abs. 1 Nr. 1 b LBauO M-V. Die bereits vorhandenen

kleinteiligen Anlagen sind entsprechend bei den festgesetzten 30 m² Grundfläche unberücksichtigt zu lassen.

9. Verhältnis der bauplanungsrechtlichen Satzung zum Naturschutzrecht

9.1 Allgemeines

Die Satzung bereitet keine Zulässigkeit von Vorhaben vor, die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht in Mecklenburg-Vorpommern begründen. Ebenso werden infolge der Satzung keine Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB berührt. Schutzgüter im Sinne der vorgenannten Regelung sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der 'Natura 2000-Gebiete' im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Insofern liegen die rechtlichen Voraussetzungen gemäß § 34 Abs. 5 Nr. 2 und 3 BauGB für die Aufstellung der Satzung vor.

In § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist geregelt, dass bei Satzungen, die nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt werden, die Eingriffe zu ermitteln und auszugleichen sind. Aus diesem Grund sind zur Anwendung der Eingriffsregelung die drei Ergänzungsbereiche der Satzung, die nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) aufgestellt wird, und der restliche Geltungsbereich, der nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Klarstellungssatzung) aufgestellt wird, zu unterteilen.

Flächenaufstellung

Ergänzungsfläche 1	2.742 m ²
Ergänzungsfläche 2	1.546 m ²
Ergänzungsfläche 3	2.282 m ²
<u>Grünfläche</u>	<u>3.842 m²</u>
Ergänzungsflächen gesamt	10.412 m ²

Die vorliegende Satzung beachtet das Minimierungsgebot gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 2 BauGB, indem sie die dargestellten und einbezogenen Flächen auf das notwendige Maß begrenzt und nur für solche Flächen die Innenbereichseigenschaft klargestellt wird, die ohnehin im Zweifelsfall bebaut werden könnten. Die einbezogenen Außenbereichsflächen sind so klein gewählt, wie es sich aus der örtlichen Situation anbietet und wie es die gewollte ortsplanerisch geordnete Entwicklung sinnvoll erscheinen lässt. Insbesondere findet keine isoliert wirkende Außenentwicklung auf naturschutzfachlich besonders relevante Flächen statt.

Für die Einbeziehungsflächen ist eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung bzw. eine Ermittlung des Kompensationsbedarfs gemäß den 'Hinweisen zur Eingriffsregelung' zu erstellen.

Im Plangebiet stocken Bäume. Gemäß § 18 des Naturschutzausführungsgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAGMV = Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes, vom 23.02.2010) sind Bäume, die einen Stammumfang von mindestens 100 cm aufweisen (gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden), gesetzlich geschützt.

9.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

a) Biotopwertestufung

Die Ergänzungsfläche 1 liegt am nordöstlichen Siedlungsrand, nördlich der 'Kastanienallee', westlich der Dorfgemeinschaftswiese und weist eine Größe von insgesamt ca. 2.742 m² auf. Bei der Fläche handelt es sich gegenwärtig größtenteils um eine Grünlandfläche des Biotoptyps 'Intensivgrünland auf Mineralstandorten' (GIM), die in Richtung Osten durch eine gem. § 18 NatSchAG geschützte Baumgruppe aus Birken (BBG) und in Richtung Westen durch eine Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ) begrenzt wird. Beide Biotoptypen befinden sich jedoch auf den Nachbarflächen (BBG auf der östlich angrenzenden Grünfläche) und nicht innerhalb der Ergänzungsfläche 1. Innerhalb der Ergänzungsfläche 1 befindet sich mittig ein kleines Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzen (PHX). Das Siedlungsgebüsch wird als zu erhalten festgesetzt und weist eine Größe von etwa 98 m² auf.

Östlich angrenzend an die Ergänzungsfläche 1 befindet sich eine Dorfgemeinschaftswiese, die als öffentliche Grünfläche mit aufgenommen wird. Diese Fläche weist eine Größe von ca. 3.842 m² auf und ist nicht für wohnbauliche Zwecke vorgesehen. Auf der Grünfläche befinden sich eine Grillhütte, eine kleine Bühne, ein Beachvolleyballfeld, eine überdachte Sitzmöglichkeit sowie ein Spielplatz. Sie kann dem Biotoptyp 'Sonstige Sport- und Freizeitanlage' (PZS) zugeordnet werden. In Richtung Westen wird die Fläche durch die gem. § 18 NatSchAG geschützte Baumgruppe aus Birken (BBG) begrenzt. Die 10 Birken werden als zu erhalten festgesetzt. Im Südosten befindet sich zudem ein älterer Einzelbaum (BBA), der ebenfalls erhalten wird. Die im Lageplan als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen. Ihre Kronentraufbereiche dürfen nicht versiegelt werden und eine Versickerung des Oberflächenwassers muss sichergestellt sein. Bauliche Anlagen einschließlich genehmigungsfreier Nebenanlagen, Pflasterungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind dort nicht zulässig. Als Eingrünung zur freien Landschaft ist eine Heckenanlage im nördlich Bereich des Grünstückes festgesetzt.

Auf der Grünfläche werden die vorhandenen Nutzungen abgesichert, zudem soll die Möglichkeit geschaffen werden, das vorhandene Angebot bei Bedarf durch ein kleinteiliges Gebäude in der maximalen Größe (30 m²) einer verfahrensfreien Garage zu ergänzen.

Die Ergänzungsfläche 2 liegt am nordwestlichen Siedlungsrand des Ortsteils, südlich der 'Kastanienallee'. Die Teilfläche weist eine Größe von ca. 1.546 m² auf und wird sowohl von einer intensiven Grünlandfläche (GIM), als auch von einer Ackerfläche (ACL) eingenommen. Die Grünlandfläche hat dabei eine Größe von ca. 630 m², die Ackerfläche weist eine Größe von ca. 865 m² auf. Die Grünlandfläche hat im Süden bereits einzelne Heckengehölze, die als zu erhalten festgesetzt sind. Die Lücken sind durch Anpflanzung zu ergänzen. Der Teil der Ackerfläche bekommt im Osten und Süden eine neue Heckenpflanzung als Eingrünungsmaßnahme. Für eine bauliche Inanspruchnahme stehen ca. 1.368 m² zur Verfügung. Die übrigen ca. 178 m² entfallen auf die festgesetzten bzw. zu erhaltenden Heckenpflanzungen als Eingrünungsmaßnahme. Die Fläche ist durch die östlich und nördlich angrenzende Bebauung baulich geprägt.

Die Ergänzungsfläche 3 liegt am nordöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils, südlich der 'Kastanienallee'. Die Teilfläche weist eine Größe von ca. 2.282 m² auf und wird von einem 'Traditionellen Bauerngarten' (PGT) sowie von einer Grünlandfläche (GIM) eingenommen. Durch die südlich bzw. südwestlich angrenzende Bebauung weist die Teilfläche eine bauliche Prägung auf.

Die vorgenannten Nutzungen werden den folgenden Biotoptypen zugeordnet. Für diese ergeben sich folgende Wertstufen:

Biotoptyp	Flächengröße m²	Wertstufe
Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM), Ergänzungsfläche 1 Ergänzungsfläche 2 Ergänzungsfläche 3	2.644 630 1.724	1
Lehm-/ Tonacker (ACL), Ergänzungsfläche 2	865	0
Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzen (PHX), Ergänzungsfläche 1 Ergänzungsfläche 2	98 51	1
Sonstige Sport- und Freizeitanlage (PZS), öffentliche Grünfläche	3.842	0
Einzelbäume/Baumgruppen, öffentliche Grünfläche		
Traditioneller Bauerngarten (PGT), Ergänzungsfläche 3	558	1
Gesamt	10.412	

Da die Siedlungsgebüsch sowie die Einzelbäume als zu erhalten festgesetzt sind, wird hier kein Eingriff erfolgen. Auf der Dorfgemeinschaftswiese dürfen künftig 30 m² für eine hochbauliche Anlage zusätzlich neu versiegelt werden. Nachfolgend werden nur die Biotoptypen betrachtet, auf denen ein Eingriff erfolgt. Die Flächengrößen der betroffenen Biotoptypen insgesamt sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt. Wieviel Fläche davon durch die zukünftige Versiegelung betroffen ist, ist in b) Ermittlung des Eingriffs errechnet.

Biotoptyp	Flächengröße des Eingriffs in m²	Wertstufe	Durchschnittlicher Biotopwert
Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM), Ergänzungsfläche 1, 2 und 3	4.998	1	1,5
Lehm-/ Tonacker (ACL), Ergänzungsfläche 2	865	0	1
Sonstige Sport- und Freizeitanlage (PZS), öffentliche Grünfläche	3.842	0	1
Traditioneller Bauerngarten (PGT), Ergänzungsfläche 3	558	1	1,5
Gesamt	10.263		

b) Ermittlung der versiegelbaren Fläche

In der Satzung ist eine GRZ von 0,25 festgesetzt, um gerade am Siedlungsrand eine lockere Bebauung zu gewährleisten. Eine Überschreitung der GRZ ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % zulässig.

Versiegelbare Fläche auf der Ergänzungsfläche 1 (EF 1)

Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)

Flächengröße insgesamt:	2.644 m²
- davon als anzupflanzende Hecke festgesetzt	120 m²
baulich nutzbar	<u>2.524 m²</u>

Zulässige Flächenversiegelung EF 1:	
2.524 m ² x 0,25	631 m ²
+ 50 % Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	316 m ²
Zulässige Neuversiegelung	947 m ²

Zulässige Versiegelung in dem Biotoptyp GIM auf der EF 1: 947 m²

Versiegelbare Fläche auf der Ergänzungsfläche 2 (EF 2)

**Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)/
Lehm-/Tonacker (ACL)**

Flächengröße insgesamt:	1.546 m ²
- davon als anzupflanzende/ zu erhaltene Hecke festgesetzt	178 m ²
baulich nutzbar	<u>1.368 m²</u>

Zulässige Flächenversiegelung	
1.368 m ² x 0,25	342 m ²
+ 50 % Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	171 m ²
Zulässige Neuversiegelung	513 m ²

Zulässige Versiegelung in den Biotoptypen GIM und ACL auf der EF 2: 513 m²

Versiegelbare Fläche auf der Ergänzungsfläche 3 (EF 3)

**Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)/
Traditioneller Bauerngarten (PGT)**

Flächengröße insgesamt:	2.282 m ²
-------------------------	----------------------

Zulässige Flächenversiegelung	
2.282 m ² x 0,25	571 m ²
+ 50 % Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	286 m ²
Zulässige Neuversiegelung	857 m ²

Zulässige Versiegelung in den Biotoptypen GIM und PGT auf der EF 3: 857 m²

Versiegelbare Fläche auf der 'öffentlichen Grünfläche'

Sonstige Sport- und Freizeitanlage (PZS)

Zulässige Neuversiegelungen für hochbauliche Anlagen	30 m ²
---	-------------------

Zulässige Versiegelung in dem Biotoptyp PZS: 30 m²

Summe der neu versiegelbaren Fläche gesamt 2.347 m²

Betroffenheit der Biotoptypen

Biotoptyp	Flächengröße des Eingriffs in m²	Wertstufe	Durchschnittl icher Biotopwert
Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM), Ergänzungsfläche 1, 2 und 3	4.998	1	1,5
Lehm-/ Tonacker (ACL), Ergänzungsfläche 2	865	0	1
Sonstige Sport- und Freizeitanlage (PZS), öffentliche Grünfläche	30	0	1
Traditioneller Bauerngarten (PGT), Ergänzungsfläche 3	558	1	1,5
Gesamt	6.451		

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

Das Eingriffsflächenäquivalent errechnet sich durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor:

Fläche des Biotoptyps in m²	Durchschnittlicher Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent
(GIM) 4.998	1,5	0,75	5.623
(ACL) 865	1,0	0,75	649
(PZS) 30	1,0	0,75	23
(PGT) 558	1,5	0,75	628
Gesamt			6.923

d) Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

In den „Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ wird dazu Folgendes ausgeführt:

„Nahezu alle Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb ist biotoptypunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2 / 0,5 zu berücksichtigen.“

Das Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung wird über die multiplikative Verknüpfung der teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Fläche und dem Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung ermittelt:“

Überbaubare Fläche (vgl. b) $2.347 \text{ m}^2 \times 0,5$ für Vollversiegelung = **1.174 m²**

e) Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Der multifunktionale Kompensationsbedarf errechnet sich aus den Ergebnissen c und d.

$$6.923 \text{ m}^2 + 1.174 \text{ m}^2 = 8.097 \text{ m}^2$$

Der multifunktionale Kompensationsbedarf beträgt 8.097 m².

Kompensationsmindernde Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

9.3 Geplante Maßnahme für die Kompensation

a) Bewertung der Ausgangsbiotope

Der naturschutzrechtliche Ausgleich soll innerhalb des Ortsteils Schwasdorf erfolgen. Dafür werden die Flurstücke 304/10 und 304/13, der Flur 1, der Gemarkung Schwasdorf in eine Streuobstwiese umgewandelt. Es handelt sich um eine insgesamt ca. 2.724 m² große Fläche, die überwiegend als Acker (Biototyp ACL) genutzt wird. Ein kleiner Bereich im Nordosten des Flurstücks 304/13 wird von einer Grünlandfläche des Biototyps GIM eingenommen (406 m²).



Abbildung 1: Lage der Ausgleichsflächen (Quelle: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>)

Des Weiteren werden im Norden des Teilbereiches 1 und im Westen und Süden des Teilbereiches 2 Siedlungsgehölze zur Einbindung in die Landschaft festgesetzt.

Den Flächen werden die folgenden Wertstufen zugeordnet:

In der nachfolgenden Tabelle sind die Flächengrößen und die Wertstufen der betroffenen Biotypen aufgeführt.

Biototyp	Flächengröße	Wertstufe
Lehm- bzw. Tonacker (ACL)	2.318 m² außerhalb des Geltungsbereiches	0
Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)	406 m² außerhalb des Geltungsbereiches	1

Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM), TB 1	120 m ²	1
Lehm- bzw. Tonacker (ACL), TB 2	127 m ²	0
Sonstige Sport- und Freizeitanlage (PZS), öffentliche Grünfläche	146 m ²	0
Gesamt	3.117 m ²	

b) Beschreibung der geplanten Kompensationsmaßnahmen

Anlage einer Streuobstwiese

Als Ausgleich sind die Flächen der Flurstücke 304/10 und 304/13, der Flur 1, der Gemarkung Schwasdorf als Streuobstwiese gem. den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018, Maßnahme 2.51, anzulegen, zu gestalten und zu pflegen.

In dem Teil II der Anlage 6, Maßnahme 2.51 der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ sind die Anforderungen der Maßnahme für eine Anerkennung wie folgt beschrieben:

- Nicht auf wertvollen offenen Trockenstandorten (Karte III Punkt 6.1 GLRP) sowie in Rastvogelgebieten der Stufen 3 und 4 ist die Maßnahme.
- Vorlage eines Pflanzplanes:
 - Verwendung von alten Kultursorten,
 - Pflanzgrößen: Obstbäume als Hochstamm mind. 14/16 cm Stammumfang mit Verankerung,
 - Pflanzabstände: Pflanzung eines Baumes je 80 - 150 m²,
 - Erstellung einer Schutzeinrichtung gegen Wildverbiss (Einzäunung),
 - Ersteinrichtung des Grünlandes durch spontane Selbstbegrünung oder Verwendung von regionaltypischem Saatgut (Regiosaatgut),
 - kein Umbruch und keine Nachsaat, kein Einsatz von Düngemitteln oder PSM,
 - kein Walzen und Schleppen im Zeitraum vom 01. März bis zum 15. September.
- Vorlage eines auf den Standort abgestimmten Pflegeplanes und Ermittlung der anfallenden Kosten zur Gewährleistung einer dauerhaften Pflege einschl. der Kosten für Verwaltung und Kontrolle.
- Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:
 - Ergänzungspflanzung ab Ausfall von mehr als 10 %,
 - Gewährleistung eines Gehölzschnittes für mind. 5 Jahre,
 - bedarfsweise wässern und Instandsetzung der Schutzeinrichtung,
 - Aushagerungsmahd auf nährstoffreichen und stark gedüngten Flächen im 1.- 5. Jahr zweimal jährlich zwischen 01. Juli und 30. Oktober mit Abfuhr des Mähgutes,
 - Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante mit Messerbalken,
 - Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen,
 - Abbau der Schutzeinrichtung frühestens nach 5 Jahren.
- Vorgaben zur Unterhaltungspflege:
 - jährlich ein Pflegeschnitt nicht vor dem 01. Juli mit Abfuhr des Mähgutes oder ein Beweidungsgang,
 - Mahdhöhe mind. 10 cm über Geländeoberkante mit Messerbalken,
 - Mindestflächengröße: 5.000 m².

Nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock kann in diesem Fall auf die Mindestgröße verzichtet werden.

Alle übrigen Voraussetzungen sind erfüllt und die Pflanz- und Pflegeanweisungen zu beachten. Die Umsetzung und Betreuung soll durch einen Fachmann erfolgen.

Eine Streuobstwiese führt zu einer Aufwertung der bisherigen Flächen. Der Maßnahme wird gem. Anlage 6 der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ eine Kompensationswertzahl von 3,0 zugeordnet.

Maßnahme	Flächengröße	Kompensationswertzahl
Anlage einer Streuobstwiese	2.724 m ²	3,0

Das Kompensationsflächenäquivalent berechnet sich aus der Flächengröße der Maßnahmenfläche und der Kompensationswertzahl:

$$2.724 \text{ m}^2 \times 3,0 = 8.172 \text{ m}^2$$

Es ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 8.172 m².

Anlage von freiwachsenden Gebüschten oder Hecken im Siedlungsbereich

Als Ausgleich werden freiwachsende Hecken bzw. Gebüschten angelegt. Die betroffenen Flächenanteile des Biotoptyps GIM und ACL werden in eine freiwachsende Hecke bzw. in ein freiwachsendes Gebüsch umgewandelt.

In dem Teil II der Anlage 6, Maßnahme 6.31 der „Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern“ sind die Anforderungen der Maßnahme für eine Anerkennung beschrieben:

- keine wirtschaftliche Nutzung
- Vorlage eines Pflanzplanes
 - Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften
 - Verwendung standortheimischer Baum- und Straucharten aus möglichst gebietseigenen Herkünften
 - Verwendung von mind. 5 Strauch- und mind. 2 Baumarten
 - Verwendung von Arten naturnaher Hecken und Gehölze (siehe Anlage 2, Nrn. 4.3. und 4.4. NatSchAG M-V)
 - Anteil nichtheimischer Gehölze max. 20 %
 - Flächenanteil an Bäumen von mind. 10% bei Flächengrößen von < 0,5 ha und max. 30 % bei Flächengrößen von > 0,5 ha
 - Pflanzqualität: Bäume als Heister mind. 150/175 cm, in stark frequentierten Bereichen 175/200 cm; Sträucher mind. 80/100 cm, in stark frequentierten Bereichen 125/150 cm
 - Pflanzdichte: Bäume als Heister im Abstand von 3 m x 3 m, Pflanzung von großkronigen Bäumen als Überhälter in Abständen von 15 - 20 m untereinander als Hochstämme (StU 14/16 cm) mit Dreibocksicherung
 - Sträucher im Verband 1 m x 1,5 m
 - Mindestbreite der Maßnahme: 5 m, Mindestreihenzahl: 2
 - Aufbau von Schutzeinrichtungen (Einzäunung) gegen Wildverbiss, soweit erforderlich
- Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:
 - Jungwuchspflege (jährliche Mahd von Gras- und Ruderalvegetation) 5 Jahre
 - Ersatzpflanzung der Bäume bei Ausfall, bei Sträuchern bei mehr als 10 % Ausfälle
 - Instandsetzung der Schutzeinrichtungen, bedarfsweise Bewässerung
 - Verankerung der Bäume nach 5 Jahren entfernen
 - Abbau der Schutzeinrichtungen bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren

- Mindestflächengröße: 1.000 m²

Nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock kann in diesem Fall auf die Mindestbreite und Mindestgröße verzichtet werden.

Die Anlage der freiwachsenden Hecken bzw. Gebüsch führt zu einer Aufwertung der bisherigen Flächen. Der Maßnahme wird die Wertstufe '1' zugeordnet. Als Kompensationswertzahl wird der Wert '1' festgelegt.

Biotoptyp	Flächengröße	Wertstufe	Kompensationswertzahl
Hecke bzw. Gebüsch im Siedlungsgebiet	273 m ²	1	1

Das Kompensationsflächenäquivalent berechnet sich aus der Flächengröße der Maßnahmenfläche und der Kompensationswertzahl:

$$273 \text{ m}^2 \times 1 = 273 \text{ m}^2$$

Es ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 273 m².

9.4 Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung

Es wurde als Kompensationserfordernis ein multifunktionaler Kompensationsbedarf von 8.097 m² ermittelt.

Den Kompensationsmaßnahmen werden folgende Kompensationsflächenäquivalente zugeordnet:

Kompensationsmaßnahme 1 'Anlage einer Streuobstwiese'	8.172
Kompensationsmaßnahme 2 'Anlage freiwachsender Hecken/Gebüsche'	273
Summe der Kompensationsflächenäquivalente	8.445

Die naturschutzrechtlichen Eingriffe werden durch die festgelegten Kompensationsmaßnahmen 1 und 2 vollständig ausgeglichen.

9.5 Artenschutz

Vögel

Die vorhandenen Biotoptypen können von verschiedenen Vogelarten als Bruthabitat genutzt werden. Alle im Plangebiet brütenden Vogelarten sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz als 'europäische Vogelarten' geschützt und artenschutzrechtlich relevant.

In allen Teilbereichen kommen Vogelarten vor, die im Siedlungsgebiet und dessen Umfeld geeignete Lebensbedingungen vorfinden. Es handelt sich hierbei um Arten, die nicht störungsempfindlich sind und sich durch die Nähe des Menschen nicht bedroht fühlen. Es sind euryöke Arten, die allgemein häufig und weit verbreitet sind.

Da alle Gehölze erhalten werden und sogar neue Hecken angelegt werden, sind Auswirkungen durch die Planung auf die im Gehölz brütenden Vogelarten nicht zu erwarten.

Grünflächen können ein Bruthabitat für Offenlandbrüter (u. a. Kiebitz, Feldlerche) darstellen. Die Eignung einer solchen Fläche hängt hierbei von verschiedenen Faktoren ab. Im vorliegenden Fall schränken die vorhandenen Gehölze sowie die Wohnbebauung die Eignung der Flächen als Bruthabitat für Offenlandbrüter stark ein. Offenlandbrüter meiden sowohl die Nähe zu Gebäuden, als auch die Nähe zu hohen Gehölzstrukturen. Sie besiedeln weiträumige offene Landschaftsbereiche. Wenn man berücksichtigt, dass die Feldlerche einen Abstand von 50 m bis 100 m zu Gebäuden oder hohen Gehölzen einhält, so wird deutlich, dass die drei Ergänzungsflächen nur sehr eingeschränkt als Bruthabitat für diese Art geeignet sind. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass auf den Flächen ein Vorkommen der Feldlerche oder des Kiebitz ausgeschlossen ist.

Gemäß Kartenportal Mecklenburg-Vorpommern wurden in dem Raster, in dem Schwasdorf liegt, 8 - 13 Brutplätze des Kranichs und 3 Horste des Weißstorchs nachgewiesen. Eine Beobachtung der Wiesenweihe erfolgte im Zeitraum 1994 - 2011.

Gemäß der Internetseite www.Kranich.de vom NABU-Kranichzentrum, Groß Mohrdorf, brüten Kraniche "besonders gern in Mooren und Bruchwäldern sowie in verlandenden Seen und Teichen. Der häufigste Brutplatztyp in Deutschland ist das Erlenbruch (nasser bis sumpfiger Erlenwald). Als Brutplätze werden auch kleine mit Wasser gefüllte Sölle in der Feldflur genutzt.

Kraniche sind als Bodenbrüter besonderen Gefahren ausgesetzt. Sie müssen sich, ihr Gelege und die Jungen vor Fressfeinden wie Füchsen und Wildschweinen, aber auch vor Menschen schützen. Deshalb bauen sie ihre Nester in etwa knietiefem Wasser. Je nach Untergrund und Wasserstand türmen sie ihre Nester aus Pflanzenmaterial bis zu einem Meter Durchmesser auf. Gelegentlich werden kleine Inseln oder die Wurzelbereiche von Erlen zur Brut gewählt." (Vgl. <https://www.kraniche.de/de/brut-480.html>).

Da im Plangebiet keine Gewässer vorhanden sind, sind auch keine Brutplätze des Kranichs in den Ergänzungsflächen vorhanden. Lediglich betroffen sein könnten Nahrungshabitate. So werden gem. derselben Seite auch Grünlandflächen während der Brut als Nahrungshabitat genutzt. Da die nun genutzten Ergänzungsflächen jedoch flächenmäßig sehr klein sind, werden sie dafür eher eine untergeordnete Rolle spielen. Auswirkungen auf den Erhaltungszustand des Kranichs sind daher nicht zu erwarten

"Der Weißstorch lebt in offenen Landschaften, Feuchtgrünland, Flussniederungen und -auen mit periodischen Überschwemmungen sowie extensiv genutzten Wiesen und Weiden. In Südeuropa und Nordafrika kommt er auch in Trockengebieten vor." (Vgl. <https://www.nabu.de/tiere-und-pflanzen/aktionen-und-projekte/vogel-des-jahres/1994-weissstorch/index.html>.)

Gemäß der Seite der LAG Weißstorchschutz ist der nächste beringte Weißstorch in Jördenstorf nachgewiesen (vgl. <https://www.stoerche-doberan.de/aktuelle-karten/ringst%C3%B6rche-in-mv-2019-20/>). Jördenstorf liegt ca. 1,7 km von Schwasdorf entfernt, weshalb davon ausgegangen werden kann, dass die Ortslage als Nahrungshabitat des Weißstorchs genutzt wird.

Die Satzung bereitet 3 kleinere Bereiche als Bauflächen vor. Hierbei handelt es sich überwiegend um Grünlandteilflächen. Da es sich bei den Flächen nicht um feuchte Flächen handelt oder dort Sölle oder Teiche anzutreffen sind, sind diese eher weniger als Nahrungshabitat für den Weißstorch geeignet. In der Umgebung sind deutlich geeignetere Flächen vorhanden, die auch unbebaut bleiben. Auswirkungen auf den Erhaltungszustand des Weißstorchs sind daher nicht zu erwarten.

"Wiesenweißen brüten dicht am Boden. Das geschah früher gewöhnlich in feuchten oder nassen Wiesen oder Sumpfgebieten, daher der Name der Art. Nachdem aber in den letzten Jahrzehnten immer mehr Feuchtwiesen trockengelegt wurden, wurde ihr Lebensraum knapper.

Die Wiesenweihe wurde vom Menschen förmlich gezwungen, „umzuziehen“. Heute baut sie ihre Nester mit einem Durchmesser von rund 40 Zentimeter perfekt getarnt in Getreidefeldern." (Vgl. <https://www.deutschewildtierstiftung.de/wildtiere/wiesenweihe>.)

Es werden keine feuchten oder nasse Wiesen sowie keine Sumpfgebiete beseitigt. Es wird allerdings eine kleine Teilfläche einer Ackerfläche beseitigt. Diese befindet sich direkt angrenzend an ein Wohngrundstück und unmittelbar an der Straße 'Kastanienallee'. Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich zudem ein Wohngrundstück. Die Restfläche der Ackerfläche ist aufgrund der störungsfreieren Lage deutlich geeigneter als Bruthabitat. Es ist davon auszugehen, dass auf dem betroffenen kleinen Bereich der Ackerfläche keine Wiesenweihen brüten. Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der Wiesenweihe sind daher nicht zu erwarten.

Sollte es erforderlich werden, Gehölze zu beseitigen, ist dies ebenfalls aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften nur außerhalb der gesetzlichen Sperrfrist in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

Fledermäuse

Alle heimischen Fledermausarten stehen im Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (92/43/EWG) und zählen damit gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG zu den 'streng geschützten' Arten. Die Großbäume im Plangebiet können von Fledermäusen als Tagesverstecke genutzt werden.

Da es vorgesehen ist, alle Gehölzstrukturen im Plangebiet zu erhalten, ergeben sich keine Verbotstatbestände in Bezug auf Fledermäuse.

Sollte es bei der Umsetzung der Planung unerwartet doch zur Beseitigung von Gebüsch und einzelnen Bäumen kommen, ist zu beachten, dass nach § 18 NatSchAG M-V Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm geschützt sind. Ausnahmen zu ihrer Beseitigung müssen bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt werden. Um nicht die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erfüllen, ist es erforderlich, dass die Gehölze außerhalb der Sperrfrist vom 01. März bis zum 30. September (gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG) beseitigt werden. Abweichungen von diesem Zeitraum bedürfen der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde.

Ein Vorkommen von 'streng geschützten' Arten der Amphibien, Reptilien oder sonstiger Tierarten (Wirbeltiere und Wirbellose) kann ausgeschlossen werden. Das gleiche gilt für Pflanzenarten, die europarechtlich geschützt sind.

Fazit

Wenn die vorgenannte Auflage hinsichtlich der Sperrfrist eingehalten wird, ergeben sich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG. Die Durchführung von CEF-Maßnahmen oder von anderen Ausgleichsmaßnahmen ist aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht erforderlich.

10. Hinweise / weitere Fachbelange

Innerhalb der festgelegten Grenzen der Klarstellungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ausschließlich nach § 34 BauGB.

Innerhalb der festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach den Festsetzungen der Planzeichnung und der §§ 2 - 7 der Innenbereichssatzung, im Übrigen nach § 34 BauGB.

Bodendenkmale

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie ungewöhnlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) in der Fassung vom 24. Februar 2012, zuletzt geändert am 04. April 2016, verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock anzuzeigen.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden sollen, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen 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.

Baumschutz

Gemäß § 18 des Naturschutzausführungsgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAGMV = Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes, vom 23. Februar 2010) sind Bäume, die einen Stammumfang von mindestens 100 cm aufweisen (gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden), gesetzlich geschützt.

Schutz des Ober- und Unterbodens

Die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens sowie des Unterbodens und Untergrundes zu berücksichtigen.

Bei einem Aufbringen von Bodenmaterial von einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 zu beachten. (Weitere Hinweise: LABO-Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002.)) Die Verdichtungen im Unterboden sind nach Bauende vor dem Auftrag des Oberbodens zu beseitigen. Die Witterung ist bei dem Befahren der Böden zu beachten. Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen. Das Bodenmaterial ist einer seinen Eigenschaften entsprechenden, hochwertigen Nutzung zuzuführen und zu verwerten. Eine Entsorgung des Materials hat nur zu erfolgen, sofern nachgewiesene stoffliche Belastungen (Kontaminationen) eine anderweitige Nutzung nicht zulassen. Sollten Hinweise auf Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde darüber in Kenntnis zu setzen.

Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen

Die DIN-Norm 18920 ist zum Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen und beim Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

Schutz der Umgebung

Die Beleuchtungsanlagen, die während der Bauphase eingesetzt werden, sind so auszurichten, dass nur das Plangebiet bestrahlt wird und die Umgebung unbeeinträchtigt bleibt.

Eingriffsfristen

Um nicht die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erfüllen, ist es erforderlich, dass die Gehölze außerhalb der Sperrfrist vom 01. März bis zum 30. September (gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG) beseitigt werden. Ein Beginn der Bautätigkeiten außerhalb dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine geschützten Brutvögel oder Fledermäuse vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch die Bauherren der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen vorzulegen.

Naturschutzfachlicher Ausgleich

Der erforderliche Ausgleich von insgesamt 8.097 m² wird über die Anlage von freiwachsenden Hecken und Gebüsch im Siedlungsbereich (273 m²) sowie über die Anlage einer Streuobstwiese auf den Flurstücken 304/10 und 304/13, der Flur 1, der Gemarkung Schwasdorf (8.172 m²), außerhalb des Geltungsbereiches, erbracht. Die Maßnahmen sind gem. den Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung 2018, Maßnahmen 2.51 und 6.31, anzulegen, zu gestalten und zu pflegen.

Waldabstand

Innerhalb des gem. § 20 LWaldG erforderlichen 30 m Waldabstandes dürfen allgemein als anzeigen-, genehmigungs- oder verfahrensfrei beschriebene Gebäude nicht errichtet werden.

11. Flächen und Kosten

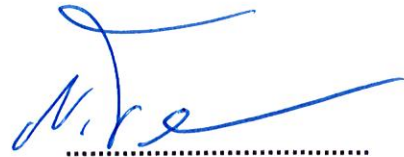
Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

	Fläche in m²	Prozent
Klarstellungssatzung	94.276	90,05
Einbeziehungssatzung gesamt	10.412	9,95
davon Einbeziehungssatzung für wohnbauliche Zwecke	6.570	
davon Einbeziehungssatzung öffentliche Grünfläche	3.842	
Gesamtfläche	104.688	100,00

Die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Satzungsverfahrens wurden auf der Basis des geschätzten Zeitaufwandes ermittelt. Ein Angebot wurde mit Schreiben vom 10. November 2021 an die Gemeinde gerichtet. Der Auftrag in Form des Planungsvertrages wurde am 16. Februar 2022 erteilt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schwasdorf hat diese Begründung zur Neuaufstellung der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Schwasdorf in ihrer Sitzung am 27. November 2023 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Schwasdorf, den 19. 12. 2023



.....
Norbert Thormann
(Bürgermeister)