Gemeinde Schwasdorf

Landkreis Rostock

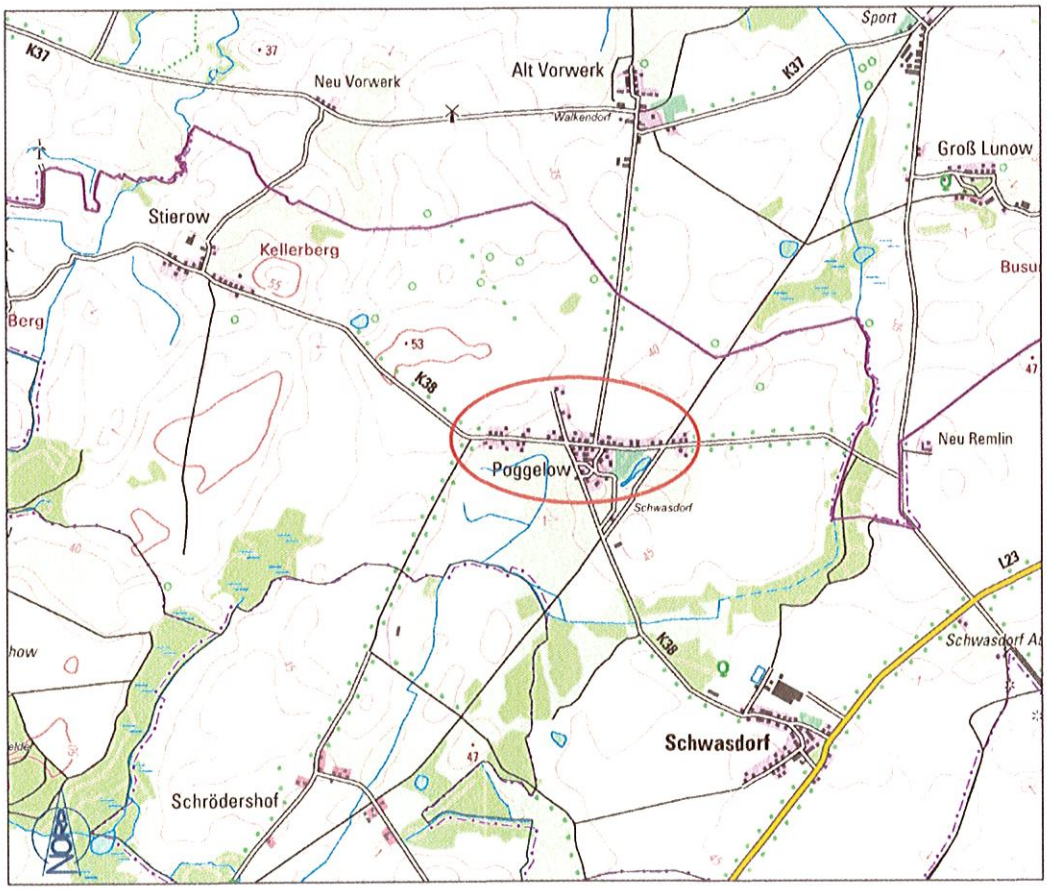
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

für den

Ortsteil Poggelow

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 5
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 7
7.1 Räumlicher Geltungsbereich 7
7.2 Klarstellungssatzung 7
7.3 Ergänzungssatzung 8
7.4 Herausnahme von Flächen aus der Innenbereichssatzung 10
8. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB 11
9. Verhältnis der bauplanungsrechtlichen Satzung zum Naturschutzrecht 12
9.1 Allgemeines 12
9.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs 13
9.3 Geplante Maßnahme für die Kompensation 16
9.4 Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung 18
9.5 Artenschutz 18
10. Hinweise / weitere Fachbelange 20
11. Flächen und Kosten 22

1. Rechtliche Grundlagen

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind:

- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern - Teil 1 Gemeindeordnung - vom 13.07.2011, GVOBl. M-V S. 777, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467),

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587),

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1063),

- das Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706),

- das Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),

- die Landesbauordnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

2. Verfahren

Verfahrensschritte:	**Datum**:
Aufstellungsbeschluss	18.05.2020
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	18.05.2020
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	16.06.2020
Öffentliche Auslegung	23.06. - 24.07.2020
Satzungsbeschluss	17.08.2020

Die Neuaufstellung der Innenbereichsatzung zur Klarstellung der Abgrenzung von Innen- und Außenbereich und zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den Ortsteil Poggelow 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 in Schwasdorf im Ortsteil Poggelow 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 insgesamt aus 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. Im Osten der bebauten Bereiche befindet sich das Schloss Poggelow, das von dichten Gehölzstrukturen, die zum Teil Wald beinhalten, umgeben ist.

Die überörtliche verkehrliche Erschließung des Ortsteils Poggelow erfolgt über die K 38, die in Richtung Westen in den Ortsteil Stierow und in Richtung Süden in den Hauptortsteil Schwasdorf und zur L 23 verkehrt, die eine tangentiale Verbindung zwischen der B 108 im Süden und der B 110 im Norden darstellt.

Umgegeben ist der Ortsteil Poggelow vorwiegend von landwirtschaftlichen Flächen. Kleine Waldflächen sind ebenfalls anzutreffen.

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 Poggelow besteht seit dem Jahr 1997 eine Innenbereichssatzung. 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 Bebau-

ung 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 Poggelow. Die Satzung legt die eindeutige Abgrenzung zwischen dem Innen- und dem Außenbereich fest. Die Satzung über die 'Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage für das Gebiet des Dorfes Poggelow', die am 29. Juli 1997 Rechtskraft erlangte, wird zugleich aufgehoben.

Das Erfordernis der Klarstellung ergibt sich aufgrund der Frage, welche bebauten Bereiche im Ortsteil Poggelow 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). Um keine städtebaulich unverträgliche Entwicklungspotenziale zu generieren, werden Flächen, auf denen seit Jahrzehnten Baurechte bestehen und dennoch keine Entwicklung stattgefunden hat, bedingt durch den nicht erkennbaren Bedarf oder mangelnder Eignung, aus der Satzung herausgenommen (vgl. Kapitel 7.4).

Die Satzung soll Klarheit schaffen über bauliche Entwicklungsmöglichkeiten im Ortsteil Poggelow 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 Poggelow kleinteilig bauliche Entwicklungsmöglichkeiten schaffen. Damit keine unverhältnismäßige Entwicklung eintritt, werden einzelne Flächen im Gegenzug wieder aus dem Innenbereich herausgenommen. Zwar befinden sich innerhalb des Ortsteils Poggelow noch insgesamt ca.19 Baulücken; diese konnten bis dato aber nicht aktiviert werden oder erscheinen ungeeignet. Sie werden vielfach aktiv landwirtschaftlich oder als Gartenland genutzt oder eignen sich aus anderen Gründen nicht für eine bauliche Entwicklung. 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. In den anderen Ortsteilen Schwasdorf, Remlin und Stierow sind ebenfalls noch vereinzelt Baulücken identifiziert worden. Bei der hiesigen Planung geht es aber explizit um die Bereitstellung von Wohnbauflächen im Ortsteil Poggelow. Durch die Herausnahme von ca. neun Wohnbaugrundstücken und die parallele Ergänzung von ca. drei Wohngrundstücken wird das Entwicklungspotenzial der Gemeinde gegenüber der Ursprungssatzung reduziert und eine städtebauliche unverhältnismäßige Entwicklung des Ortsteils unterbunden. Die Gemeinde beabsichtigt die Weiterentwicklung und die Bereitstellung von zur Verfügung stehenden Wohngrundstücken im Ortsteil Poggelow. Durch die Einbezie-

hung zweier Ergänzungsflächen soll der Bedarf an Wohngrundstücken für den örtlichen Bedarf befriedigt werden.

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 Poggelow 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. 142.093 m², von denen ca. 133.750 m² auf die Klarstellungssatzung und ca. 8.343 m² auf die Ergänzungssatzung entfallen.

Die Darlegung der Abgrenzung:
Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung orientiert sich an der Satzung aus dem Jahr 1997 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. 133.750 m² klargestellt. Davon wurden bereits ca. 91.390 m² mit der Ursprungssatzung klargestellt. Die Ursprungssatzung weist insgesamt eine Fläche von ca. 109.688 m² als Innenbereich aus. Ca. 16.100 m², die durch die ursprüngliche Satzung dem Innenbereich zugeordnet wurden, werden aus der Satzung wieder herausgenommen und sind künftig dem Außenbereich zugehörig (vgl. Kapitel 7.4). Neben kleineren Anpassungen an die vorhandene Siedlungsstruktur werden drei weitere Flächen klargestellt. Diese haben insgesamt eine Größe von ca. 26.259 m² und sind in der Karte gelb dargestellt und mit den Nummerierungen A bis C versehen.

Teilfläche A:
Die Teilfläche A liegt im Osten des besiedelten Ortsteils östlich der ehemaligen Bahntrasse und umfasst eine Fläche von ca. 10.945 m². Die Teilfläche ist bereits mit mehreren Wohngebäuden und 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. 5.089 m² auf, befindet sich im Süden des besiedelten Ortsteils und ist bereits mit einem Gebäude bebaut. Die unbebauten Bereiche werden als Gartenflächen genutzt. 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 und wird von dem Schloss Poggelow mit dem zugehörigen Schlossgarten eingenommen. Auf den Gartenflächen stocken zahlreiche Gehölze. Das Schloss, das direkt an die übrigen bebauten Bereiche des Ortsteils anschließt, wird künftig eindeutig dem Innenbereich zugeordnet. Insgesamt weist die Teilfläche C eine Größe von ca. 10.225 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 zwei Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Poggelow ein mit dem Ziel, dort als planungsrechtliche Zulässigkeitsvorschrift § 34 BauGB anzuwenden. Dies erfolgt durch die orangefarbene Darstellung der Flächen sowie der Nummerierung 1 und 2.

Ergänzungsfläche 1:
Die insgesamt ca. 4.994 m² große Ergänzungsfläche 1, die mit in den Innenbereich einbezogen wird, befindet sich am äußeren nördlichen Siedlungsrand, nördlich der örtlichen Feuerwehr. Bei der Fläche handelt es sich gegenwärtig um eine Grünlandfläche, die in Richtung Osten durch Gehölzstrukturen begrenzt wird. Die südlichen Bereiche der Teilfläche werden von den Garten- und Freiflächen der südlich angrenzenden Gebäude eingenommen. Durch diese südlich angrenzende Bebauung weist die Teilfläche eine bauliche Prägung auf. Die Fläche wird direkt von einer öffentlichen Straße erschlossen. Durch die festgesetzten Baufenster können auf der Ergänzungsfläche 1 insgesamt zwei weitere Wohngebäude entstehen. Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig, so dass insgesamt vier Wohneinheiten auf der Ergänzungsfläche entstehen könnten. Im Norden ist eine Heckenpflanzung vorgesehen (125 m²), so dass eine Eingrünung im Bereich des Überganges zur freien Landschaft sichergestellt werden kann.

Ergänzungsfläche 2:
Die Ergänzungsfläche 2, die mit in den Innenbereich einbezogen wird, befindet sich im Süden der bebauten Bereiche des Ortsteils, südlich des Schlosses Poggelow. Die Teilfläche weist eine Größe von ca. 3.349 m² auf und wird bereits von einem Nebengebäude eingenommen. Das Nebengebäude ist von Grünflächen umgeben, die von Gehölzstrukturen eingerahmt sind. Für eine bauliche Entwicklung der Ergänzungsfläche stehen lediglich ca. 1.064 m² zur Verfügung. Die übrigen Bereiche (ca. 2.285 m²) werden als 'private Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'Hausgarten mit zu erhaltenden Gehölzen' oder von der Verkehrsfläche eingenommen. 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. Die Fläche liegt direkt an einer öffentlichen Straße, über die die Fläche erschlossen werden kann. Insgesamt kann auf der Ergänzungsfläche, bedingt durch das festgesetzte Baufenster, nur ein weiteres Wohngrundstück entstehen. Wie auch bei der Ergänzungsfläche 1 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig, so dass insgesamt bis zu zwei Wohneinheiten auf der Ergänzungsfläche 2 entstehen könnten.

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. 8.343 m² in die Ergänzungssatzung mit aufgenommen und damit dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB baurechtlich zugeordnet. Die Fläche ist auf zwei Teilbereiche aufgeteilt, wobei nicht die gesamte Fläche für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehen ist. Damit sind die Flächen im Verhältnis zum gesamten Satzungsgebiet zwar nicht völlig unerheblich, ordnen sich aber dem Bestand, besonders unter dem Aspekt, dass auch Flächen aus der Satzung wieder herausgenommen werden, 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 Poggelow und unter dem Aspekt, dass zentraler gelegene private Flächen des Innenbereichs offensichtlich nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen, 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 drei neue Wohngebäude auf den Ergänzungsflächen errichtet werden können. Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Insgesamt könnten bis zu sechs 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. Zu beachten ist darüber hinaus, dass parallel ca. neun Baugrundstücke (ca. 16.100 m²) wieder aus dem Innenbereich herausgenommen werden. Es wird ca. doppelt so viel Fläche aus der Satzung herausgenommen, wie neu hinzugenommen wird. Damit ergibt sich ein negatives Entwicklungspotenzial von ca. minus sechs Baugrundstücken durch die Neuaufstellung der Satzung. Im Gegensatz zur Ursprungssatzung werden mit der hiesigen Planung darüber hinaus die Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden begrenzt sowie Baufenster festgesetzt, sodass lediglich drei Wohngebäude entstehen können und damit eine unverhältnismäßige Entwicklung im Ortsteil auf den Ergänzungsflächen unterbunden wird.

7.4 Herausnahme von Flächen aus der Innenbereichssatzung

Insgesamt wird eine Fläche von ca. 16.100 m² aus der Innenbereichssatzung herausgenommen und dem Außenbereich zugerechnet. Die Fläche teilt sich auf fünf Teilflächen auf. Bauliche Maßnahmen in diesem Bereich sind künftig nach § 35 BauGB zu beurteilen. Bestehende Nebengebäude genießen Bestandsschutz. Die Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Eine Teilfläche wird gärtnerisch genutzt und eine weitere Fläche, die aus der Satzung genommen wird, wird von einer Waldfläche eingenommen. Insgesamt handelt es sich bei den herausgenommenen Flächen um ca. neun potenzielle Baugrundstücke.

Darstellung der Flächen, die aus der Satzung entfallen (blau schraffiert)

Begründung:
Der Ortsteil Poggelow ist durch eine lockere Bebauungsstruktur mit großen Freiflächen geprägt. Die Teilflächen, die herausgenommen werden, sind seit mindestens 1997 (Aufstellung der ehemaligen Innenbereichssatzung) dem Innenbereich zugehörig. Auf den Flächen hat trotz des vorhandenen Baurechts keine Entwicklung stattgefunden.

Die gemeindlichen Planungsziele haben sich nach über 20 Jahren geändert. Planungswille der Gemeinde ist es, die vorhandenen Freiflächen weitestgehend zu erhalten, die den Charakter des Ortsbildes ausmachen. Aufgrund dessen wird auf die in der vorherigen Satzung ausgewiesene Innenbereichsflächen wegen nicht erkennbarem Bedarf und mangelnder Eignung an dieser Stelle verzichtet. In der Gemeinde gibt es geeignetere Flächen für eine bauliche Inanspruchnahme, die auch zur Verfügung stehen, um den benötigen Bedarf an Wohngrundstücken für den örtlichen Bedarf zu befriedigen (siehe Kapitel 7.3).

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 (GR):
Die Grundfläche (GR), die von baulichen Anlagen i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO überdeckt werden darf, darf pro Baugrundstück maximal 200 m² betragen. Die GR entspricht unter Berücksichtigung des Gebotes des Einfügens den vorhandenen baulichen Strukturen und korrespondiert mit den festgesetzten Baufenstern, so dass eine für ländliche Räume untypische Verdichtung ausgeschlossen wird. Im Ergebnis dürfen dann 200 m² je Hauptnutzung eingenommen werden. Eine Überschreitung der maximal festgesetzten Grundfläche (GR) 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. Die Satzung schließt die Möglichkeit zur Überschreitung der 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 oben erwähnten Terrassen sind gleichfalls bei der GR i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO zu beachten.

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

Baugrenzen:
Auf den Ergänzungsflächen sind Baugrenzen festgesetzt, so dass insgesamt ein Entwicklungspotenzial von drei Wohngebäuden geschaffen wird.

Anpflanzfläche:
Die in der Planzeichnung festgesetzte Anpflanzfläche ist zweireihig mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Sie ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

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 zwei 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	4.994 m²
Ergänzungsfläche 2	3.349 m²
Ergänzungsflächen gesamt	8.343 m²

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 beiden 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) Biotopwerteinstufung

Die Ergänzungsfläche 1 liegt im Norden des Ortsteils Poggelow, nördlich des Feuerwehrgerätehauses und weist eine Größe von insgesamt ca.4.994 m² auf. Es handelt sich größtenteils um 'Intensivgrünland auf Mineralstandorten' (GIM) mit einem Flächenanteil von ca. 4.037 m². Davon entfallen zukünftig ca. 125 m² auf eine anzupflanzende Hecke. Zudem schließt die Ergänzungsfläche 1 ca. 957 m² Hausgärten ein, die dem Biotoptyp 'Traditioneller Bauerngarten' (PGT) zugeordnet werden können.

Die Ergänzungsfläche 2 liegt im Süden des Ortsteils Poggelow. Sie weist insgesamt eine Größe von ca. 3.349 m² auf. Es handelt sich ebenfalls größtenteils um eine intensiv als Grünland genutzte Fläche (GIM). Die Grünlandfläche weist eine Größe von etwa 1.422 m² auf. In den Randbereichen befinden sich Gehölzstrukturen, die zusammen mit einem Entwicklungsstreifen als 'Private Grünfläche' mit der Zweckbestimmung 'Hausgarten mit zu erhaltenen Gehölzen' (grüne Fläche). Es handelt sich um Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten' (PWX) mit einer Größe von ca. 1.397 m². In der Ergänzungsfläche 2 befindet sich zudem schon die bereits vollversiegelte Straße (OVL) im Norden, weshalb nur ca. 1.064 m² des Biotoptyps 'GIM' baulich nutzbar wären (orange Fläche).

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

Biotoptyp	**Flächengröße**	**Wertstufe**
Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX), Fläche 2	1.397	2
Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM) Fläche 1 Fläche 2	 4.037 1.422	1
Traditioneller Bauerngarten (PGT), Fläche 1	957	1
Straße (OVL), Fläche 2	530	0
Gesamt	8.343	

Da das Siedlungsgehölz sowie ein Teil der Grünlandfläche zukünftig als 'private Grünfläche' festgesetzt werden, wird hier kein Eingriff stattfinden, ebenso verhält es sich mit der Straße. Die Eingriffe erfolgen lediglich in dem Biotoptyp GIM. Aus diesem Grund wird auch nur dieser Bereich des Biotoptyps in der Eingriffsberechnung betrachtet. 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)	EF 1: 4.037 EF 2: 1.422	1	1,5
Gesamt	5.459		

b) Ermittlung der versiegelbaren Fläche

In der Satzung werden Baufenster und eine Grundfläche (GR) von 200 m² festgesetzt, um gerade am Siedlungsrand eine lockere Bebauung zu gewährleisten. Eine Überschreitung der GR 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:	4.037 m²
- davon als anzupflanzende Hecke festgesetzt	125 m²
- baulich nutzbar	3.912 m²

Zulässige Flächenversiegelung EF 1:	
2 x GR 200 m²	400 m²
+ 50 % Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	200 m²
Zulässige Neuversiegelung	600 m²

Zulässige Versiegelung in dem Biotoptyp GIM: 600 m²
(pro Wohngebäude sind insgesamt 300 m² Flächenversiegelung zulässig)

Versiegelbare Fläche auf der Ergänzungsfläche 2 (EF 2)

Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)

Flächengröße insgesamt:	1.422 m²

Zulässige Flächenversiegelung Fläche 3:	
1 x GR 200 m²	200 m²
+ 50 % Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	100 m²
Zulässige Neuversiegelung	300 m²

Zulässige Versiegelung in dem Biotoptyp GIM: 300 m²

Summe der neu versiegelbaren Fläche gesamt 900 m²

Betroffenheit der Biotoptypen

Biotoptyp	**Flächengröße des Eingriffs in m²**	**Wertstufe**	**Durchschnittlicher Biotopwert**
Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM) EF 1 EF 2	 600 300	1	1,5
Gesamt	**900**		

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) EF 1 = 600 EF 2 = 300	 1,5 1,5	 0,75 0,75	 675 338
Gesamt			**1.013**

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) 900 m² x 0,5 für Vollversiegelung = **450 m²**

e) Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

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

1.017 m² + 405 m² = 1.467 m²

Der multifunktionale Kompensationsbedarf beträgt 1.467 m²

Kompensationsmindernde Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

9.3 Geplante Maßnahme für die Kompensation

a) Bewertung der Ausgangsbiotope

Es werden insgesamt 16.900 m² der Ursprungssatzung aus dem Geltungsbereich genommen. Somit können diese knapp 1,7 ha auch nicht mehr bebaut werden. Es handelt sich überwiegend um Grünlandflächen, aber auch um als Garten genutzte Flächen und um ein kleines Waldstück.

Zudem wird in der EF 1 eine Hecke zum Anpflanzen festgesetzt. Die in der Planzeichnung festgesetzte Anpflanzfläche ist zweireihig mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. (Gehölzarten, Pflanzabstände und -qualitäten sowie Pflegehinweise: siehe b). Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Bei der EF 2 werden Gehölze als zu erhalten festgesetzt, ebenfalls ein Teil der Grünfläche als 'Private Grünfläche'.

Es wird demnach das 11-fache des benötigten Kompensationsbedarfs an Fläche aus dem Innenbereich wieder herausgenommen und zudem eine Hecke neu angelegt. Der Erhalt der Grünlandflächen ist ebenfalls für den Artenschutz von großer Bedeutung. So werden die Nahrungshabitate für die gem. Kartenportal M-V festgestellten Weißstörche, Kraniche und Wiesenweihe erhalten.

b) Beschreibung der geplanten Kompensationsmaßnahmen

Anlage von freiwachsenden Gebüschen oder Hecken im Siedlungsbereich

Als Ausgleich werden freiwachsende Hecken bzw. Gebüsche angelegt. Die betroffenen Flächenanteile der Biotoptypen PGT und PEU 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 wie folgt 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 Mindestgröße verzichtet werden.

Die Anlage der freiwachsenden Hecken bzw. Gebüsche 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	125 m²	1	1

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

125 m² x 1 = 125 m²

Es ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 125 m².

9.4 Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung

Die Kompensation wird durch die Herausnahme von Flächen aus dem Innenbereich erbracht. Es handelt sich um eine Fläche von insgesamt 16.900 m² und damit um die 11-fache Fläche des ermittelten Kompensationsbedarfs.

Es handelt sich um überwiegend Grünlandflächen, die dadurch erhalten werden und einer baulichen Entwicklung damit nicht mehr zur Verfügung stehen. Dies kommt auch dem Artenschutz zu Gute (vgl. Kap. 9.5).

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 beiden Ergänzungsflächen nur sehr eingeschränkt als Bruthabitat für diese Art geeignet sind. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass auf den beiden Flächen ein Vorkommen der Feldlerche oder des Kiebitz ausgeschlossen ist.

Gemäß Kartenportal Mecklenburg-Vorpommern wurden in dem Raster, in dem Poggelow liegt, 3 - 7 Brutplätze des Kranichs und 2 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. Als viel wichtiger sind die nun aus der Satzung genommenen Grünlandflächen zu beurteilen. Es werden also deutlich mehr Flächen mit hohem Potential erhalten, als nun mit dieser Satzung beseitigt werden. 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. 3,5 km von Poggelow entfernt, weshalb davon ausgegangen werden kann, dass die Ortslage als Nahrungshabitat des Weißstorches genutzt wird.

Da insgesamt ca. 16.900 m² große Flächen aus der Satzung genommen werden, die zum größten Teil Grünlandflächen (ca. 10.000 m²) aber auch Ackerflächen (ca. 4.000 m²) beinhalten, werden diese Flächen auch zukünftig unbebaut bleiben. Die Satzung bereitet zwar 2 kleinere Bereiche als Bauflächen vor; allerdings werden deutlich größere Bereiche zukünftig von Bebauung freigehalten. Auswirkungen auf den Erhaltungszustand des Weißstorches sind daher nicht zu erwarten.

"Wiesenweihen 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.)

Da keine feuchten oder nasse Wiesen sowie keine Sumpfgebiete und Getreidefelder durch die Satzung beseitigt werden, ergibt sich auch keine Beeinträchtigung der Wiesenweihe. Es werden sogar ca. 4.000 m² Ackerfläche und ca. 10.000 m² Grünland durch die Planung zukünftig erhalten, da diese Flächen aus der Satzung genommen werden und somit einer baulichen Entwicklung nicht mehr zur Verfügung stehen.

Sollte es erforderlich werden, Gehölze zu beseitigen, ist dies 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 Gebüschen 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

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

b) Innerhalb der festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach den Festsetzungen der Planzeichnung und der §§ 2 - 4 der Innenbereichssatzung, im Übrigen nach § 34 BauGB.

c) Die der Ergänzungsfläche 1 zugeordnete Heckenpflanzung auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche ist in der der Baufertigstellung des ersten der beiden Wohnhäuser folgenden Pflanzperiode herzustellen.

d) Der erforderliche Ausgleich für die beiden Ergänzungsflächen erfolgt durch Rücknahme von Innenbereichsflächen in der 11-fachen Flächengröße des benötigten Kompensationsbedarfs.

e) Nach § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm geschützt. Sollte es erforderlich werden, einen solchen Baum zu beseitigen, ist eine Ausnahmen bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

f) Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Gehölzen in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. Abweichungen von diesem Zeitraum bedürfen der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde.

g) Maßnahmen an Denkmalen und in ihrer Umgebung bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung. Eine rechtzeitige Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde wird empfohlen.

h) 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.

i) Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger 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 Bodenaushubs nach dem Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27. Sept. 2017 (BGBl. IS. 3465), verpflichtet. Auf Grundlage des § 2 des Gesetzes über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) sind die Altlasten unverzüglich dem Landkreis Rostock, Umweltamt, Sachgebiet Immissions- und Bodenschutz, anzuzeigen.

j) 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.

k) Im gesamten Ortsteil Poggelow ist davon auszugehen, dass Leitungen öffentlicher Ver- und Entsorgungsunternehmen auf den privaten Grundstücken liegen. Häufig lie-

gen Trinkwasser-, Abwasser-, Regenwasser-, Telefon- und Stromleitungen parallel zum Straßenverlauf, in unterschiedlicher Tiefe vom Straßenrand, auf den privaten Parzellen. Teilweise bestehen aber auch querende Leitungsverläufe über ganze Grundstücke hinweg. Die vorhandenen Leitungsverläufe im Plangebiet sind daher unbedingt vor jedem Bauvorhaben zu ermitteln.

11. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

	Fläche in m²	**Prozent**
Klarstellungssatzung	133.750	94,13
Einbeziehungssatzung	8.343	5,87
Gesamtfläche	142.093	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 07. Oktober 2019 an die Gemeinde gerichtet. Der Auftrag in Form des Planungsvertrages wurde am 04. November 2019 erteilt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schwasdorf hat diese Begründung zur Neuaufstellung der Innenbereichssatzung für den Ortsteil Poggelow in ihrer Sitzung am 17. August 2020 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Schwasdorf, den 20.08.2020

GEMEINDE SCHWASDORF · LANDKREIS ROSTOCK ·

.....
Norbert Thormann
(Bürgermeister)