

Innenbereichssatzung
gem. § 34 (4) Nr. 1 und 3 BauGB

Gemeinde Schorssow

Ortsteil Schorssow, Amt Mecklenburgische
Schweiz, Landkreis Rostock

- Begründung -



GEMEINDE SCHORSSOW

Stand: Sitzung, 29.01.2014

Inhaltsverzeichnis

1	Rechtsgrundlagen	3
2	Verfahrensablauf.....	3
3	Übergeordnete Planungen	3
3.1	Landesplanerische Vorgaben.....	3
3.2	Flächennutzungsplan	4
4	Angaben zum Bestand und zur baulichen Ortsstruktur	4
4.1	Ortskern	4
4.2	Erweiterungsbereich 'Gartenstraße / Am Malchiner See'	4
4.3	Bereich ‚Carlshofer Weg‘.....	5
4.4	Baulich geprägter Außenbereich nördlich der 'Bülower Straße'	5
5	Planungsrechtliche Situation / Ziel der Planung	5
6	In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten	6
7	Inhalte der Satzung	6
7.1	Räumlicher Geltungsbereich	6
7.2	Klarstellungssatzung	7
7.2.1	Begründung.....	7
7.3	Einbeziehungssatzung	7
7.3.1	Begründung.....	8
8	Verzicht auf Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (3) LBauO M-V und planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB	8
9	Verhältnis der bauplanungsrechtlichen Satzung zum Naturschutzrecht	9
9.1	Allgemeines.....	9
9.2	Ermittlung des Kompensationsbedarfs.....	10
9.3	Geplante Maßnahme für die Kompensation.....	13
9.4	Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung	14
9.5	Artenschutz	15
10	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden / Erschließung	15
11	Hinweise / weitere Fachbelange	16
12	Flächen und Kosten	17

1 Rechtliche Grundlagen

Grundlagen dieses Satzungsverfahrens sind

- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern - Teil 1 Gemeindeordnung - vom 13. Juli 2011,
- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- das Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95),
- das Naturschutzausführungsgesetz vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395).

2 Verfahrensablauf

Verfahrensschritte:	Datum:
Aufstellungsbeschluss	17.04.2013
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	10.09.2013
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	04.10.2013
Öffentliche Auslegung	14.10. - 15.11.2013
Satzungsbeschluss	29.01.2014

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Landesplanerische Vorgaben

Bei den maßgebenden übergeordneten Planungsvorgaben handelt es sich um das Landesraumentwicklungsprogramms M-V (LEP M-V) vom Mai 2005 und das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011). Nach Letztgenanntem liegt die Gemeinde Schorssow in einem Tourismusschwerpunktraum im ländlichen Binnenland (Programmsatz 3.1.3 [3]). Die touristische Entwicklung soll schwerpunktmäßig durch den weiteren Ausbau und die Abstimmung der vorhandenen touristischen Angebote sowie durch eine verbesserte Vielfalt der Angebote erfolgen.

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung trifft das RREP MMR-LVO M-V u. a. folgende Aussagen:

„In den Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung ist die Neuausweisung von Wohnbauflächen nur im Rahmen des Eigenbedarfs zulässig. Als Eigenbedarf wird eine Flächenentwicklung definiert, die eine Zunahme des Wohnungsbestandes um bis zu 3 % ermöglicht.“ (Programmsatz 4.1 [2])

sowie

„ Der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.“

3.2 Flächennutzungsplan

Für den Ortsteil Schorssow existiert kein Flächennutzungsplan, aus dem sich die Grundzüge der gewollten Flächennutzung im Gemeindegebiet ergeben würden. Ein solcher ist aus Sicht der Ortsplanung auch nicht zwingend erforderlich, denn die im Wesentlichen aus örtlicher Nachfrage resultierende Entwicklung zeigt keinen Bedarf für einen generellen und gesamtörtlichen Planungsansatz auf. Ein Raumnutzungsprogramm, wie es ein Flächennutzungsplan als strategisches Entwicklungsinstrument darstellt, wäre zwar wünschenswert, ist jedoch zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht zwingend erforderlich.

4 Angaben zum Bestand und zur baulichen Ortsstruktur

Der Ortsteil Schorssow weist eine größtenteils organisch gewachsene Siedlungsstruktur auf. Der Gebäudebestand besteht aus ca. 45 Wohngebäuden, davon 4 Geschosswohnungsblöcken, und einem Schulkomplex. Die Wohngebäude sind mehrheitlich Einzel- und Doppelwohnhäuser. Trotz der geringen Größe kann der Ortsteil siedlungsstrukturell in Teilbereichen beschrieben werden:

4.1 Ortskern

Der historisch gewachsene Ortskern befindet sich entlang der sich kreuzenden ländlichen Verbindungswege beiderseits K 44/Am Haussee, südlich Bülower Straße und westlich Gartenstraße. Regelmäßige Parzellen- und Siedlungsstruktur entlang gemeinsamer Straßenfluchten, mit nach hinten ausgerichteten Hausgärten. Die vorwiegende Nutzung besteht in Einzel- und Doppelwohnhäuser sehr alten bis neueren Ursprungs, sowie dem Sitz der Gemeinde, der Feuerwehr und der Gaststätte.

4.2 Erweiterungsbereich ‚Gartenstraße / Am Malchiner See‘

Die viergeschossigen Wohnblöcke an der Straße ‚Am Malchiner See‘ und der ‚Gartenstraße‘ und das angegliederte Schulgelände mit teilweise großen Baukörpern sind ein Erweiterungsbereich aus den 1970er und 1980er Jahren. Der Grad der Verflechtung mit dem alten Ortskern ist hoch. Es handelt sich nicht um einen räumlich abgesetzten Bereich.

4.3 Bereich 'Carlshofer Weg'

Dieser Bereich zeichnet sich durch die geringe bauliche Dichte und die unregelmäßige Bebauungsstruktur und Parzellierung aus. Trotz der lockeren Bebauung und des hohen Freiflächenanteils ergibt sich das Bild einer Siedlungsanlage. Der Bereich ist räumlich vom Ortskern abgesetzt durch die parkartige Grünzäsur auf dem Flurstück 31/1. Der Verknüpfungspunkt besteht in der Kreuzung ‚Carlshofer Weg und K 44/Am Haussee‘.

Von einer Aufnahme des Bereiches ‚Carlshofer Weg‘ in die Satzung ist abgesehen worden. Hier existiert der Bebauungsplan Nr. 1 vom 10. Juli 2000, der allgemeine Wohngebiete festgesetzt und weiterhin seine Gültigkeit behalten soll. Neben dem das Schloss überplanenden Bebauungsplan handelt es sich um den einzigen Bauleitplan, der den Ortsteil Schorssow betrifft.

4.4 Baulich geprägter Außenbereich nördlich der 'Bülower Straße'

Der Bereich nördlich der ‚Bülower Straße‘ ist dem Außenbereich i. S. d. § 35 BauGB zuzurechnen. Sowohl der Garagenblock, als auch das einzelstehende Wohnhaus und die landwirtschaftlichen Haupt- und Nebengebäude an der ‚Bülower Straße‘ besitzen nicht das Gewicht, einen Bebauungszusammenhang i. S. d. § 34 BauGB herzustellen. Es fehlt auch eine so enge Anbindung an die restliche Ortslage, als dass man von einer Teilnahme am Bebauungszusammenhang sprechen könnte. Insofern besteht hier auch kein Zweifels- oder Grenzfall, der mit Hilfe der Satzung zu klären wäre.

5 Planungsrechtliche Situation / Ziel der Planung

Ausgangspunkt der Planung ist die planungsrechtliche Situation im Ortsteil Schorssow. Dort bestehen neben erkennbaren Bereichen, die nach § 34 bzw. § 35 BauGB zu bewerten sind, an zahlreichen Stellen Grenzfälle. Die geringe Größe der Ortschaft, die teils sehr lockere Bebauung auf großen Parzellen und die vielfältigen Übergangsbereiche zwischen Innen- und Außenbereich bedingen eine Rechtsunsicherheit über vorhandene und nicht vorhandene Baugelegenheiten.

Die Satzung soll Klarheit schaffen über bauliche Entwicklungsmöglichkeiten im Ortsteil 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.

6 In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten

Der Gemeinde Schorssow 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

Das ca. 9,05 ha große Plangebiet liegt in den Fluren 1 und 2 der Gemarkung Schorssow. Der Geltungsbereich dieser Satzung wird durch die Abgrenzungslinie in der Karte 1 : 2.000 festgelegt. Die Karte ist Teil der Satzung.

Die Darlegung der Abgrenzung:

Südliche Abgrenzung:

Die Abgrenzung erfolgt von der Westseite des zum Grundstück 'Am Haussee Nr. 2' zählenden Garagengebäudes auf dem Flurstück 66 in Richtung Osten, entlang der Südseite des Weges 'Flurstück 15/2' bis zur Ostseite des Flurstücks 17/4. Danach verläuft die Grenze entlang der Süd- und Ostseite des Flurstücks 49/4, der Südgrenzen der Flurstücke 50/7 und 50/8 über die Ostseite der Flurstücke 50/8 und 51/19, quer der Straße 'Am Malchiner See' bis zum Flurstücksende 51/6 und hoch an der Südgrenze des Flurstückes 51/5.

Östliche Abgrenzung

Die Abgrenzung verläuft an der Ostgrenze des Flurstückes 51/6 und des Flurstückes 51/5 entlang, verspringt dann nach Westen zur Westgrenze des Flurstücks 51/14, umrundet die Sporthalle weiter nach Westen bis zur Westgrenze des Flurstücks 48/8. Nördlich davon beginnt der Bereich der in den Innenbereich einzubeziehenden Fläche des Flurstücks 48/5 entlang dessen Ostseite die Abgrenzung verläuft.

Nördliche Abgrenzung

Diese verläuft an der Nordseite der Flurstücke 48/7, 48/6 und 25/1, 25/2 und setzt sich fort an der Westgrenze des Flurstückes 28.

Westliche Abgrenzung

Die Satzungsgrenze verläuft entlang der Westgrenze des Wegestücks 'Flurstück 28' und der Westseite des darauf folgenden Flurstückes 29/2, einem bebauten Teilstück des Flurstücks 42/14 und West- und Nordwestgrenzen der Flurstücke 42/8, 42/9, 42/10, 42/21, 42/18, und 42/15. Die Abgrenzung knickt auf Höhe der Westgrenze des Flurstücks 42/15 nach Süden ab entlang der Südwestgrenze des Flurstücks 15/2 bis zur Höhe der Nordwand des Flurstücks 66.

7.2 Klarstellungssatzung

Inhalt der Satzung ist die deklaratorische Abgrenzung des Bereiches im Ortsteil Schorssow, in dem die planungsrechtliche Zulässigkeitsvorschrift § 34 BauGB zur Anwendung kommt. Dies erfolgt im Wege der zeichnerischen Festsetzung einer Abgrenzungslinie auf der zur Satzung zählenden Karte.

7.2.1 Begründung

In Teilen des Ortsteils Schorssow ist die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich in der Örtlichkeit nicht klar erkennbar. Eine unterschiedliche Einschätzung der Lage ist hier möglich. Einige Grundstücke, die ihrem Zuschnitt, der gegebenen Erschließung und der baulichen Prägung nach sich für eine Bebauung eignen würden, könnten teilweise auch dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zugeordnet sein. Diese Zweifelsfälle sollen mit Hilfe der Satzung rechtssicher geklärt werden. Weil die Fragestellung, ob eine Fläche nach § 34 oder § 35 BauGB zu werten ist, nicht nur einige wenige Bereiche im Ortsteil Schorssow betrifft, sondern quasi mit jeder Bauanfrage neu zu entscheiden ist, hat sich die Gemeinde entschlossen, eine Klarstellungssatzung für den gesamten Ortsteil zu verfassen.

Zu den Bereichen, deren planungsrechtlicher Status klärungsbedürftig ist, zählen insbesondere die rückwärtigen Bereiche der Wohngrundstücke entlang der südlichen Satzungsgrenze. Diese Bereiche weisen bereits baulich vorgeprägte Strukturen auf, und ihre weitere bauliche Inanspruchnahme als Innenbereich erscheint als vereinbar mit einer geordneten Entwicklung.

Der Erweiterungsbereich 'Gartenstraße / Malchiner Straße' ist aus Sicht der Ortsplanung kein Handlungsfeld für die bauliche Entwicklung des Ortsteils Schorssow. Trotzdem bedarf es der Klärung der Innenbereichsqualität, um mögliche Änderungen oder Umbauten der Schule baurechtlich zu vereinfachen. Zudem ist der tatsächlichen Nutzungsstruktur Rechnung zu tragen. In diesem Bereich erscheint es denkbar, dass im Falle von Abrissen die Satzungsgrenzen angepasst werden müssen, um weiterhin die Eingangsbedingungen der rechtlichen Regelungen des § 34 (4) BauGB zu erfüllen. Weiter kann der Bereich Anlass dazu geben, die dortigen Maße der baulichen Nutzung als Rahmen für die Zulässigkeit von Vorhaben an der K 44 oder nördlich davon heranzuziehen. In dem Fall wäre die Steuerung durch einen Bebauungsplan zu erörtern.

Zweifel über die planungsrechtliche Einordnung kann es auch für Flächen zwischen der Bebauung westlich der Straße 'Am Haussee' geben. Diese sind zur Klärung als Teil des Innbereichs dargestellt. Der bauakzessorisch genutzte Bereich westlich des Erschließungsweges hinter den Gebäuden 'Am Haussee 7 - 17' hingegen soll nach dem Willen der Gemeinde keiner Einzelfallentscheidung unterliegen, sondern klar als von weiterer Bebauung ausgeschlossener Außenbereich definiert bleiben.

7.3 Einbeziehungssatzung

Die Gemeinde Schorssow macht von der Ermächtigung des Gesetzgebers Gebrauch und bezieht eine einzelne Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten

Ortsteil mit ein mit dem Ziel, dort als planungsrechtliche Zulässigkeitsvorschrift § 34 BauGB anzuwenden. Dies erfolgt durch die Darstellung der Fläche innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Abgrenzungslinie und durch die Darstellung der einbezogenen Teilfläche. Die Teilfläche liegt östlich dem Straßenland 'Gartenstraße' und besteht aus den daran angrenzenden Flurstücken 48/4, tlw. 48/5,48/6, 48/7 und tlw. 48/9. Die Fläche der Einbeziehungssatzung beträgt 0,6 ha. Sie ist damit im Verhältnis zur gesamten Fläche des bebauten Ortsteils zwar nicht völlig unerheblich, ordnet sich dem Bestand jedoch sehr deutlich unter. Mit ihrer Inanspruchnahme ergäbe sich weder ein lokal noch regional geänderter Nutzungsschwerpunkt. Im Zusammenspiel mit dem vorhandenen baulich-räumlichen Siedlungsgerüst des Ortsteils Schorssow ist die Fläche eine sich anbietende, organische Siedlungsfläche.

7.3.1 Begründung

Sowohl die rückwärtigen Gartenbereiche der Grundstücke 'Am Haussee 18 - 34' als auch die vorgenannten Flurstücke weisen eine deutliche bauliche Prägung auf. Während es sich bei den Gartenanteilen westlich der 'Gartenstraße' um Flächen des Innenbereichs handelt, deren Status aber trotzdem klärungsbedürftig erscheint, sind die Flächen östlich davon dem Außenbereich zuzuordnen. Die Flächen östlich der 'Gartenstraße' erfüllen jedoch die materiellen Eingangsvoraussetzungen des § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB. Ihre bauliche Prägung durch die westliche Straßenrandbebauung 'Am Haussee' und durch die beiden südlich angrenzenden Geschosswohnungsbauten 'Gartenstraße 1 - 5 und 4 - 8' ist ebenso deutlich gegeben wie durch die untergeordneten, aber wahrnehmbaren Bebauungen nördlich der 'Bülower Straße' und östlich der Flurstücksgrenze. Diese Situation berechtigt zur Inanspruchnahme der Möglichkeit, die vorgeprägte Fläche in den Innenbereich der Satzung einzubeziehen.

Für diesen Bereich besteht zum jetzigen Zeitpunkt immer die Möglichkeit, dass Bauanträge gestellt werden, obwohl er eher dem Außenbereich zugeordnet ist. 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 das Gebot des Einfügens nach Art und Maß der baulichen Nutzung verbindlich wird. Die Voraussetzung dafür ist die rechtssichere Zuordnung der Fläche zum Innenbereich gem. § 34 BauGB. Im Falle der Zuordnung eines Vorhabens gem. § 35 (2) BauGB als sonstiges Vorhaben wäre das Gebot des Einfügens hier unbeachtlich und auf die reine Rücksichtnahme begrenzt. Diese Entwicklung soll nicht eintreten.

8 Verzicht auf Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB iVm § 86 (3) LBauO M-V und planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

Derartige Regelungen sind nicht Gegenstand der Satzung. Die Gemeinde Schorssow behält sich vor, im Bedarfsfall Planungsinstrumente zur Steuerung von Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. zur Gestaltung einzusetzen. Zum Zeitpunkt des Erlasses der Satzung ist es bekannt, dass das reine Einfügegebot möglicherweise nicht an jeder Stelle ausreicht, um eine verträgliche Ortsentwicklung zu gewährleisten. So ist beispielsweise die Frage offen, inwieweit die Höhe der Wohnblöcke an der 'Gartenstraße' maßstabssetzend im Sinne von § 34 BauGB auf angrenzende Bereiche sein könnte. An

anderen Stellen verfügen einzelne Gebäude über so große Grundflächen, dass sie als Einzelfall vertretbar sind, sich jedoch nicht als Rahmen für neue Bauvorhaben eignen würden. Insofern ist die Satzung auf den ortsplanerischen Kerninhalt der Abgrenzung §§ 34/35 BauGB begrenzt. Darüber hinausgehender Steuerungsbedarf wird im Bedarfsfall durch neue Instrumente wahrgenommen, denen diese Satzung nicht entgegengehalten werden kann.

9 Verhältnis der bauplanungsrechtlichen Satzung zum Naturschutzrecht

9.1 Allgemeines

Diese Satzung zieht keine Zulässigkeit von Vorhaben nach sich, 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 gem. § 1 (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 gem. 34 (5) Nr. 2 und 3 BauGB für die Aufstellung der Satzung vor.

In § 18 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist geregelt, dass bei Satzungen, die nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt werden, die Eingriffe zu ermitteln sind und ein Ausgleich erforderlich ist. Aus diesem Grund ist zur Anwendung der Eingriffsregelung der Geltungsbereich der Satzung in den Teilbereich A, der nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB (Einbeziehungssatzung) aufgestellt wird, und den Teilbereich B, der nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 BauGB (Klarstellungssatzung) aufgestellt wird, zu unterteilen.

Flächenaufstellung

Teilbereich A	5.970 m ²
Teilbereich B	<u>78.275 m²</u>
	84.245 m ²

Die vorliegende Satzung beachtet das Minimierungsgebot gem. § 1 a (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 noch sinnvoll erscheinen lässt. Insbesondere findet keine isoliert wirkende Außenentwicklung auf naturschutzfachlich besonders relevanten Flächen statt.

In dem Teilbereich B, der als Innenbereich anzusehen ist und für den somit bereits Baurechte gem. § 34 BauGB bestehen, ergeben sich gemäß § 18 (2) BNatSchG keine Eingriffe. Für den Teilbereich A ist hingegen eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung bzw. eine Ermittlung des Kompensationsbedarfs gemäß den 'Hinweisen zur Eingriffsregelung' zu erstellen.

9.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

a) BiotopwertEinstufung

Der Teilbereich A, der sich an der Ostseite der 'Gartenstraße' erstreckt und hierbei im Norden durch die 'Bülower Straße' und im Süden durch das Grundstück 'Gartenstraße 4 - 8', auf dem ein mehrgeschossiges Wohngebäude steht, begrenzt wird, wird von unterschiedlichen Nutzungen geprägt. Im Norden steht an der 'Bülower Straße' ein längliches Garagengebäude, in dem mehrere Fahrzeuge untergebracht werden können. Das Garagengebäude steht auf einem Grundstück, das durch Gemüsebeete, Rasenflächen und Gebüsch geprägt ist. Es handelt sich um Gartenflächen. Das Grundstück hat eine Größe von 1.707 m². Südlich dieses Grundstücks liegt eine Wiese, die mehrmals im Jahr gemäht wird. Die Wiese hat eine Flächengröße von 1.651 m². Weiter südlich befindet sich eine Schrebergartenanlage. Innerhalb des Teilbereichs A liegt der Randbereich der Schrebergartenanlage, der von einer Gras- und Staudenflur eingenommen wird, in der Gebüsch stocken. Dieser Bereich hat einen aufgelassenen Charakter.

Die vorgenannten Nutzungen werden folgenden Biotoptypen zugeordnet. Für diese ergeben sich unterschiedliche Wertstufen.

Biotoptyp	Flächengröße	Wertstufe
Nutzgarten	1.707 m ²	0
Intensivgrünland auf Mineralstandorten	1.651 m ²	1
Aufgelassene Kleingartenanlage	2.612 m ²	2
	5.970 m ²	

b) Ermittlung der versiegelbaren Fläche

In der Satzung wird weder eine Grundflächenzahl (GRZ) noch eine zulässige Grundfläche (GR) festgesetzt. Für das Maß der zulässigen Versiegelung wird deshalb ein Maß herangezogen, das in der Regel als Durchschnitt in dörflichen Siedlungen anzutreffen ist. Dies entspricht einer **GRZ von 0,4**. Es erfolgt ferner ein **Zuschlag von 50 %** für Garagen, Stellplätze und Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO. Es ergibt sich somit eine maximal mögliche Versiegelung von jeweils 60 % der Grundstücksflächen.

Teilfläche 1 - Nutzgarten

Flächengröße:	1.707 m ²	
Zulässige Flächenversiegelung:		
1.707 m ² x GRZ 0,4 =	683 m ²	
+ 50 %	<u>342 m²</u>	
Zwischensumme	1.025 m ²	
./. bereits vorhandene Versiegelung durch das Garagengebäude	<u>128 m²</u>	
Zulässige Neuversiegelung	897 m ²	897 m ²
Fläche, die nicht neu versiegelt wird	810 m ²	810 m ²

Teilfläche 2 - Intensivgrünland auf Mineralstandorten

Flächengröße:	1.651 m ²		
Zulässige Flächenversiegelung:			
1.651 m ² x GRZ 0,4 =	660 m ²		
+ 50 %	<u>330 m²</u>		
Zulässige Neuversiegelung	990 m ²	990 m ²	
Fläche, die nicht neu versiegelt wird	661 m ²		661 m ²

Teilfläche 3 - Aufgelassene Kleingartenanlage

Flächengröße:	2.612 m ²		
Zulässige Flächenversiegelung:			
2.612 m ² x GRZ 0,4 =	1.045 m ²		
50 %	<u>523 m²</u>		
Zulässige Neuversiegelung	1.568 m ²	1.568 m ²	
Fläche, die nicht neu versiegelt wird	1.044 m ²		<u>1.044 m²</u>

Summe der neu versiegelbaren Fläche **3.455 m²**

Summe der nicht versiegelbaren Fläche **2.515 m²**

c) Ermittlung des vorläufigen Kompensationserfordernisses

In der nachfolgenden Tabelle wird für die betroffenen Biotoptypen auf Grundlage der Wertstufen das jeweilige Kompensationserfordernis ermittelt. Ein Zuschlag um den Faktor '0,5' für die Flächen, die versiegelt werden dürfen, wird hierbei berücksichtigt.

<p><u>Nutzgarten</u> Wertstufe: 0 Kompensationserfordernis: 0,5 Zuschlag für Vollversiegelung: 0,5</p> <p>810 m² x 0,5 = 405 m² 897 m² x 1,0 = <u>897 m²</u> 1.302 m²</p>	1.302 m ²
<p><u>Intensivgrünland auf Mineralstandorten</u> Wertstufe: 1 Kompensationserfordernis: 1,0 Zuschlag für Vollversiegelung: 0,5</p> <p>661 m² x 1,0 = 661 m² 990 m² x 1,5 = <u>1.485 m²</u> 2.146 m²</p>	2.146 m ²

Aufgelassene Kleingartenanlage		
Wertstufe:	2	
Kompensationserfordernis:	2,5	
Zuschlag für Vollversiegelung:	0,5	
1.044 m ² x 2,5 =	2.610 m ²	
1.568 m ² x 3,0 =	4.704 m ²	
	<u>7.314 m²</u>	7.314 m ²
Summe des vorläufigen Kompensationserfordernisses		10.762 m²

d) Berücksichtigung des Freiraum-Beeinträchtigungsgrades

Der Teilbereich A liegt im Randbereich des bestehenden Siedlungsgebietes. Der Abstand zu den im Umfeld stehenden Gebäuden beträgt weniger als 50 m. Es ist deshalb ein **Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von '1'** anzusetzen. Dies bedeutet, dass ein **Korrekturfaktor von '0,75'** zu berücksichtigen ist. Der Wert, der oben für das vorläufige Kompensationserfordernis berechnet wurde, ist mit dem Faktor '0,75' zu multiplizieren:

$$10.762 \text{ m}^2 \times 0,75 = 8.072 \text{ m}^2$$

Nach Berücksichtigung des Freiraum-Beeinträchtigungsgrades ergibt sich ein Kompensationserfordernis von 8.072 m².

e) Berücksichtigung von Wirkzonen (Beeinträchtigungsintensitäten)

Eine bauliche Entwicklung innerhalb des Teilbereiches A wird zu einer Beseitigung der dort vorhandenen Biotoptypen führen. Es ist ein **Intensitätsgrad von 100 %** anzusetzen. Dies entspricht einem **Wirkungsfaktor von '1,0'**. Die Einbeziehung des Teilbereiches A in das Siedlungsgebiet wird keine Auswirkungen auf die östlich angrenzenden Biotoptypen (Acker, Kleingartenanlage) haben. Für diese Flächen wird ein Intensitätsgrad von 0 % angesetzt. Der Wirkungsfaktor beträgt für diese Flächen damit '0'.

Das bisher ermittelte Kompensationserfordernis ist mit dem Wirkungsfaktor zu multiplizieren. Die Multiplikation mit dem Faktor '1' führt rechnerisch zu keinem veränderten Zahlenwert. Das Kompensationserfordernis beträgt somit unverändert 8.072 m².

Ergebnis (a bis e):

Das Kompensationserfordernis beträgt 8.072 m².

9.3 Geplante Maßnahme für die Kompensation

a) Bewertung der Ausgangsbiotope

Der naturschutzrechtliche Ausgleich soll innerhalb des Geltungsbereiches erfolgen. Hierfür ist der Bereich vorgesehen, der östlich an den Teilbereich A angrenzt. Es handelt sich hierbei zum einen um eine Ackerfläche (im Norden) und zum anderen um einen Teilbereich einer Schrebergartenanlage (im Süden). Dieser Teilbereich der Schrebergartenanlage wird überwiegend von Gemüse- und Pflanzbeeten eingenommen und unterliegt somit einer intensiven Nutzung. Lediglich im Norden dieses Teilbereiches befindet sich eine kleine Fläche, die einen aufgelassenen Charakter aufweist. Diese Fläche unterliegt einer extensiven Nutzung. Es ist davon auszugehen, dass sie nur gelegentlich gemäht wird. Die Schrebergartenanlage wird als Biotoptyp einheitlich bewertet. Aufgrund des aufgelassenen Flächenanteils wird sie der Wertstufe '1' zugeordnet. Damit wird sie insgesamt höher bewertet, als dies ohne den aufgelassenen Flächenanteil der Fall wäre. Die Ackerfläche wird ebenfalls der Wertstufe '1' zugeordnet.

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

Biotoptyp	Flächengröße	Wertstufe
Acker	3.077 m ²	1
Kleingartenanlage, anteilig aufgelassen	3.142 m ²	1
	6.219 m ²	

b) Beschreibung der geplanten Kompensationsmaßnahme

Als Ausgleich wird eine **Streuobstwiese** angelegt. Die betroffenen Flächenanteile des Ackers und der Schrebergartenanlage werden in eine Wiese umgewandelt. Es wird Landschaftsrasen (Sorte: RSM 7.1.2 Landschaftsrasen, Standard mit Kräutern, 20 g/m²) eingesät. Auf der Fläche werden 37 Obstbäume gepflanzt. Um den Charakter einer Streuobstwiese zu erhalten, ist es erforderlich, dass die Obstbäume in unterschiedlichen Abständen zueinander gepflanzt werden, so dass sich eine unregelmäßige Anordnung der Bäume ergibt. Die Abstände zwischen den Bäumen sollten jeweils zwischen 12,00 und 14,00 m betragen. Diese Angaben dienen als Orientierung. Es kann von diesen Abständen um ein paar Meter abgewichen werden. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen ist zu allen Seiten variabel zu gestalten. Die Wiese ist einzuzäunen.

Für die Obstbäume ist folgende Pflanzqualität zu wählen:

- Baumarten: Vorzugsweise sind alte Mecklenburger Obstsorten zu verwenden. Eine Liste mit geeigneten Obstsorten ist bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock, Dienststelle Güstrow, erhältlich.
Es sollte grundsätzlich darauf geachtet werden, dass verschiedene Sorten von Kern- und Steinobst gepflanzt werden.
- Hochstamm, dreimal verpflanzt (3xv), mit Drahtballen (mD), mind. 10-12 cm Stammumfang

Die Obstbäume sind wirksam gegen Wildverbiss zu schützen.

Für die Pflanzung der Obstbäume gilt, dass grundsätzlich die Pflanzzeiten (Herbst oder Frühling) einzuhalten sind, um den Anwuchserfolg sicherzustellen. Ferner ist eine dreijährige Entwicklungspflege zu gewährleisten.

Die Wiese wird extensiv gepflegt. Hierbei sind folgende Auflagen einzuhalten:

- ein- bis zweimalige Mahd im Jahr, wobei die erste Mahd frühestens nach dem 15. Juli eines jeden Jahres zu erfolgen hat;
- Abtransport des Mähgutes;
- keine Düngung der Fläche;
- kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln;
- Unterlassen von Walzen, Schleppen und sonstigen Bodenbearbeitungen in der Zeit vom 15. März bis zum 30. November eines Jahres.

Wenn eine Beweidung der Fläche erfolgen soll, ist zu beachten, dass die Kriterien einer extensiven Bewirtschaftung eingehalten werden. Der maximale Tierbesatz darf eine Großvieheinheit (GV) pro Hektar betragen. Für die Maßnahmenfläche, die eine Flächengröße von 0,62 ha hat, ergibt sich somit ein zulässiger Tierbesatz von max. 0,6 GV. Es wäre eine Beweidung mit maximal sechs Schafen zulässig (1 Schaf = 0,1 GV).

Die Anlage der Streuobstwiese führt zu einer deutlichen Aufwertung der bisher als Acker und Schrebergarten genutzten Flächen. Der Maßnahme, die die Pflanzung von 37 Obstbäumen und die extensive Pflege der Wiese beinhaltet, wird die Wertstufe '2' zugeordnet. Als Kompensationswertzahl wird der Wert '2' festgelegt. Dies entspricht dem niedrigsten Wert der vorgegebenen Bandbreite (2 bis 3,5).

Biotoptyp	Flächengröße	Wertstufe
Streuobstwiese	6.219 m ²	2

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

$$6.219 \text{ m}^2 \times 2 = 12.438 \text{ m}^2$$

Es ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 12.438 m².

9.4 Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung

Es wurde ein Kompensationserfordernis von 8.072 m² ermittelt. Die geplante Ausgleichsmaßnahme entspricht einem Kompensationsflächenäquivalent von 12.438 m². Die Ausgleichsmaßnahme ist damit geeignet, die naturschutzrechtlichen Eingriffe vollständig auszugleichen. Die Ausgleichsfläche wird in der Satzung festgesetzt. Sie wird vollständig den Eingriffen, die sich durch die vorliegende Planung ergeben, zugeordnet.

9.5 Artenschutz

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.

Im Teilbereich A 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. Der Verlust der Bruthabitate innerhalb des Teilbereiches A wird keine Auswirkungen auf den guten Erhaltungszustand dieser Arten haben.

Die Umsetzung der Planung wird zur Beseitigung von Gebüsch und einzelnen Bäumen führen. Nach § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm geschützt. 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 1. März bis zum 30. September (gem. § 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 den Bauherren / Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen. Gleiches gilt in Verbindung mit einem Gebäudeabriss.

Ein Vorkommen von 'streng geschützten' Arten der Säugetiere (u. a. Fledermäuse), 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 Beseitigung der Gehölze 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 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden / Erschließung

Die Satzung bewirkt eine Klärung von Zulässigkeitsvorschriften, ohne in die städtebauliche Steuerung einzutreten. Maßnahmen zur Bodenneuordnung sind daher nicht erforderlich. Soweit Veränderungen der örtlichen Situation, etwa in Form eines endgültigen Abrisses erfolgen, kann die Satzung entsprechend angepasst werden.

Die Satzung trifft keine Aussagen über das Vorhandensein einer gesicherten Erschließung. Die Zulässigkeit von Vorhaben bemisst sich daher auch an § 34 (1) 1. Satz, letzter Teil BauGB. Seitens der Gemeinde ist es, vorbehaltlich anderer Beschlüsse, nicht beabsichtigt, weitere öffentliche Erschließungsanlagen zu errichten.

11 Hinweise / weitere Fachbelange

Im Satzungsgebiet sind Bodendenkmale bekannt, die in der Plankarte nachrichtlich dargestellt sind. Für Vorhaben, die die Bodendenkmale berühren, ist eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich. Die Genehmigung ist an die Einhaltung folgender Bedingungen gebunden:

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der in der Plankarte dargestellten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs [§ 6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Hausanschrift: Domhof 4/5, 19055 Schwerin, Telefon: 0385-58879111, Telefax: 0385-58879344, rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Das Auftreten von Kampfmittelfunden im Plangebiet ist nicht völlig auszuschließen. Vor Baubeginn sind eventuell erforderliche Maßnahmen mit dem Munitionsbergungsdienst Mecklenburg-Vorpommern, Graf-Yorck-Straße 6, 19061 Schwerin, abzustimmen.

Das Flurstück 13/1 (südwestlicher Rand des Geltungsbereichs) befindet sich anteilig im Gewässerschutzstreifen des Haussees. Eine Errichtung oder wesentliche Änderung baulicher Anlagen ist dort nach § 29 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V) untersagt. Das Bauverbot nach § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V ist gemäß Abs. 2 Nr. 3 nur auf den nicht-überplanten Außenbereich anzuwenden. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG M-V muss bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt werden, wenn im Gewässerschutzstreifen eine Neubebauung oder wesentliche Erweiterung vorhandener baulicher Anlagen erfolgen soll. Dies trifft auch auf Nebenanlagen bzw. nicht baugenehmigungspflichtige bauliche Anlagen zu.

Weitere Bebauungen, die zu Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, sind innerhalb des in der Plankarte dargestellten Waldabstandes von 30 m gemäß § 20 LWaldG unzulässig. Ausnahmen können nach entsprechender Prüfung durch die Forstbehörde für Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze, Masten und Antennen zugelassen werden.

Sollte bei Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, 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.

12 Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

	Fläche in m ²	Prozent
Klarstellungssatzung	78.275	86,5%
Einbeziehungssatzung	5.970	6,6%
Maßnahmenfläche	6.219	6,9%
Gesamtfläche	90.464	100,0 %

Die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Satzungsverfahrens wurden auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ermittelt. Ein Angebot wurde mit Schreiben vom 09. Januar 2013 an die Gemeinde gerichtet. Der Auftrag in Form des Planungsvertrages wurde am 29. Januar 2013 erteilt.

Die Gemeindevertretung Schorssow hat diese Begründung zur Innenbereichssatzung in ihrer Sitzung am 29. Januar 2014 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Schorssow, den 03.02.2014



.....
Ensikat
(Bürgermeister)