

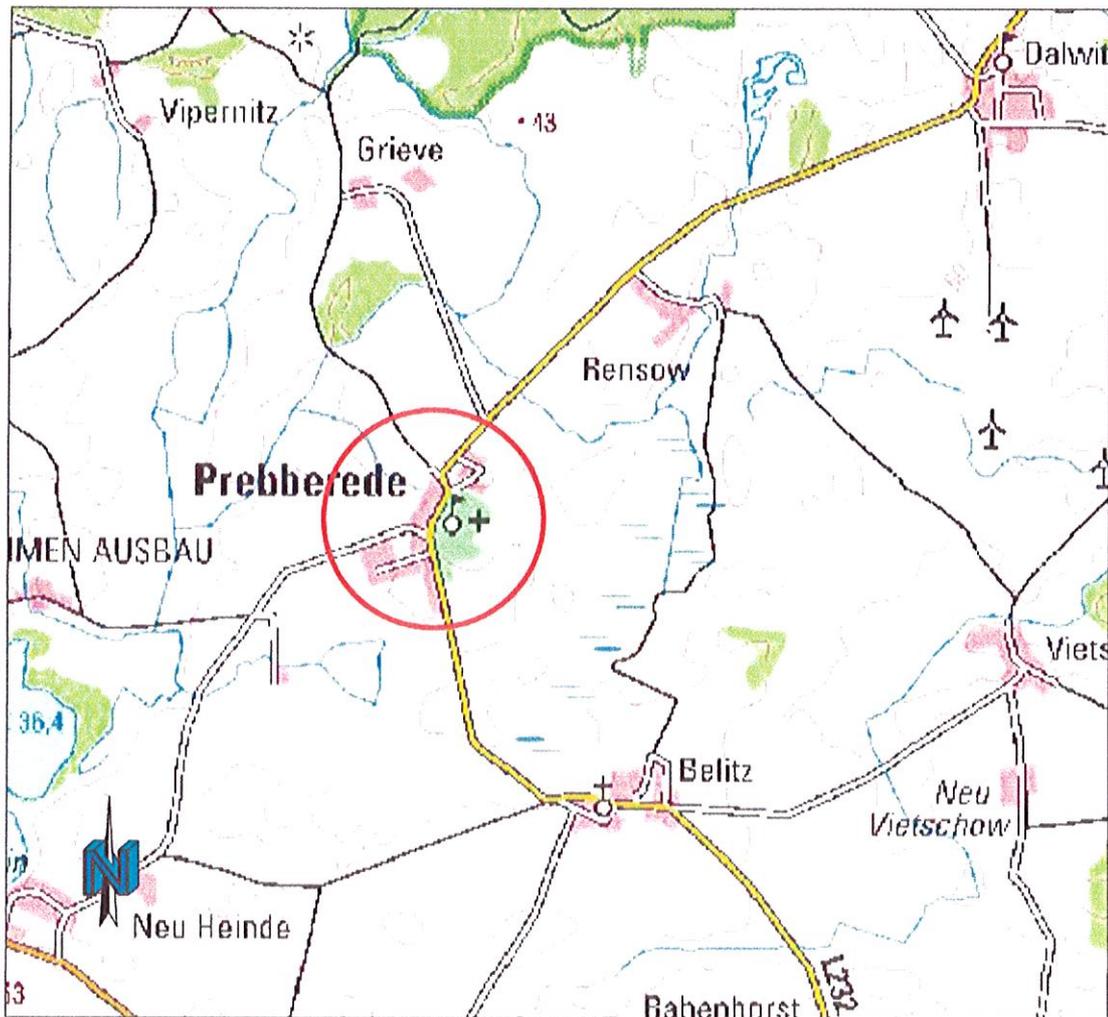
# Gemeinde Prebberede

## Landkreis Rostock

### 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des Ortsteils Prebberede in Form einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB

für das im Ortsteil Prebberede gelegene Gebiet nördlich des Regenrückhaltebeckens 'Röth-Soll' (Teilbereich I), nördlich 'Neu-Heinder Weg' (Teilbereich II) sowie südlich 'Neu-Heinder Weg' und westlich 'Röth-Soll' (Teilbereich III)

## Begründung



Stand: Satzung

## Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf.....	3
2.	Übergeordnete Planungen und Empfehlungen.....	3
2.1	Landesplanerische Vorgaben .....	3
2.2	Flächennutzungsplan .....	5
3.	Angaben zur baulichen Ortsstruktur .....	6
4.	Planungsrechtliche Situation / Ziel der Planung.....	6
5.	In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten .....	7
6.	Inhalte der Satzung.....	7
6.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	7
6.2	Klarstellungssatzung (Teilbereich III).....	7
6.3	Ergänzungssatzung (Teilbereiche I und II) .....	8
7.	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB.....	9
8.	Verhältnis der bauplanungsrechtlichen Satzung zum Naturschutzrecht.....	9
8.1	Allgemeines .....	9
8.2	Ermittlung des Kompensationsbedarfs .....	10
8.3	Geplante Maßnahme für die Kompensation .....	15
8.4	Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung.....	17
8.5	Artenschutz .....	17
9.	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden / Erschließung .....	18
10.	Hinweise / weitere Fachbelange.....	20
11.	Flächen und Kosten .....	21

## 1. Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Satzungsverfahrens sind

- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern - Teil 1 Gemeindeordnung - vom 13. Juli 2011,
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. 2017 I S. 1057),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. 2017 I S. 1063),
- das Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258),
- das Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436).

<b>Verfahrensschritte:</b>	<b>Datum:</b>
Aufstellungsbeschluss	19.05.2016
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	24.11.2016
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	27.01.2017
Öffentliche Auslegung	07.02. - 10.03.2017
Satzungsbeschluss	18.05.2017

## 2. Übergeordnete Planungen und Empfehlungen

### 2.1 Landesplanerische Vorgaben

Bei den maßgebenden übergeordneten Planungsvorgaben handelt es sich um

- das Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V) vom Mai 2016 und
- das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V) vom 22. August 2011.

Der LEP M-V 2016 stellt das Gemeindegebiet Prebberede als Vorbehaltsgebiet Tourismus und als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dar.

Gemäß des RREP MMR-LVO M-V 2011 liegt die Gemeinde Prebberede in einem Tourismusedwicklungsraum im ländlichen Binnenland (Programmsätze 3.1.3 [1] und 3.1.3 [4]):

Programmsatz 3.1.3 [1]: "In den als Tourismusschwerpunkträumen und Tourismusedwicklungsräumen festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht

beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen."

Programmsatz 3.1.3 [4]: "In den Tourismusedwicklungsräumen sollen die vorhandenen Potenziale nachfragegerecht ausgebaut werden. Weitere Beherbergungseinrichtungen sollen in Anbindung an Siedlungen und an vorhandene oder zu schaffende touristische Infrastrukturangebote entwickelt werden. Zur Erschließung der Landschaft soll der Ausbau des touristischen Wegenetzes beitragen."

Zudem ist die Gemeinde Prebberede als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft im RREP MMR-LVO M-V 2011 dargestellt. Unter Programmsatz 3.1.4 [1] wird dazu Folgendes aufgeführt:

"In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben sollen die lokalen Standortverhältnisse und konkreten agrarstrukturellen Belange besonders berücksichtigt werden."

### **Siedlungsentwicklung:**

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung trifft das RREP MMR-LVO M-V 2011 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 % (bezogen auf den Stichtag 31.12.2009) 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.“

In dem Raumordnungsplan finden sich noch folgende, das Gemeindegebiet Prebberede betreffende Regelungen:

### **Bauschutzbereich um den Flughafen Laage**

Die Gemeinde Prebberede liegt zum Teil im Bauschutzbereich des Regionalflughafens in Rostock. Bauschutzbereiche um Flughäfen haben folgende Auswirkungen auf die Siedlungs-Entwicklung:

„Ein Bauschutzbereich ist dreidimensional gestaltet. Der Flughafenbezugspunkt bildet Mitte und Höhenbezugspunkt eines „Trichters“. Rund um diesen Flughafenbezugspunkt

gelten folgende Höhenbeschränkungen:

- Innerhalb eines Radius von 1,5 km dürfen Bauwerke nur mit Genehmigung der Luftfahrtbehörden errichtet werden.
- Zwischen 1,5 und 4 km Radius müssen Bauwerke, die den Flughafenbezugspunkt um 25 m überragen, gesondert genehmigt werden.
- Zwischen 4 und 6 km Radius gelten die Höhenbeschränkungen entlang einer gedachten, ansteigenden Linie zwischen 45 m (4 km Radius) bis 100 m (6 km Radius), für die eine gesonderte Genehmigung für Bauwerke oberhalb dieser Höhenbeschränkung eingeholt werden muss.“

(Aus: Entwurf Beratungsunterlage für die Sitzung der Bund-Länder-Initiative Windenergie (BLWE) vom 21. Januar 2013, Planung von Windenergieprojekten unter Berücksichtigung des Flugbetriebes)

## **Windkraft**

Nordöstlich der Ortslage Prebberede, teils außerhalb des Gemeindegebiets, stellt der RREP MMR-LVO M-V 2011 das Eignungsgebiet Windenergieanlagen Nr. 107 dar, das bislang durch 9 Windmühlen bebaut ist. Das Eignungsgebiet Nr. 107 trägt im Raumentwicklungsprogramm die Bezeichnung „Dalwitz“. Es liegt auf den Gemarkungen Walkendorf, Prebberede, Schwasdorf und Groß Wüstenfelde mit einer Gesamtgröße von 152 ha. Die Südwestseite des Eignungsgebietes liegt ca. 2,5 km von der Wohn-Bebauung Prebberede-Prebberede entfernt. Zur Abstimmung einer rücksichtsvollen Entwicklung von Siedlung und Eignungsgebiet trifft die Anlage 3 zur „Richtlinie zum Zwecke der Neuaufstellung, Änderung und Ergänzung Regionaler Raumentwicklungsprogramme in Mecklenburg-Vorpommern“ (Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung, 22. Mai 2012) unter Punkt V folgende Festlegung: „Nach vorliegenden Erfahrungen aus Genehmigungsverfahren zur Errichtung und zum Betrieb von Windenergieanlagen erfordern Anlagen der derzeit üblichen Leistungsklasse (bis 3 MW) und Bauhöhen (bis zu 200 m) aus Gründen des Immissionsschutzes (Lärm, Schattenwurf, Schall) sowie der anzunehmenden optisch bedrängenden Wirkung einen Mindestabstand zu benachbarten Wohnnutzungen von etwa 500 m bis 800 m. Aufgrund des Vorsorgeprinzips und in der Erwartung größerer und leistungsstärkerer Anlagen wird der Schutzabstand zu Wohngebieten gemäß BauNVO auf 1.000 m festgesetzt. Die besonders sensiblen Nutzungen von Erholungs-, Tourismus- und Gesundheitsgebieten gemäß BauNVO erfordern unter den vorgenannten Aspekten ebenfalls einen Schutzabstand von 1.000 m. Zudem soll mit dem einzuhaltenden Abstand die Akzeptanz in der Bevölkerung erhalten werden.“

## **2.2 Flächennutzungsplan**

Für den Ortsteil Prebberede existiert, wie für das gesamte Gemeindegebiet, 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.

### **3. Angaben zur baulichen Ortsstruktur**

Der Ortsteil Prebberede ist ein ehemaliges Gutsdorf. Es weist eine größtenteils unregelmäßig über Generationen gewachsene Siedlungsstruktur auf. Der Gebäudebestand besteht aus ca. 50 Wohngebäuden, zumeist Einzelhäuser, und orientiert sich dabei zum großen Teil entlang der Hauptstraße (L 232), des 'Neu-Heinder Weges' und entlang 'Röth-Soll'. An den Straßenfluchten sind unterschiedlich große Parzellen und Gebäude sehr alten bis neueren Ursprungs entstanden. Prägend für den Ortsteil Prebberede ist das Schloss im Rokoko-Stil aus dem 18. Jahrhundert.

### **4. Planungsrechtliche Situation / Ziel der Planung**

Ausgangspunkt der Planung ist die planungsrechtliche Situation im Ortsteil Prebberede. Für den Ortsteil besteht seit dem Jahr 1999 eine Innenbereichssatzung gem. § 34 (4) Nr. 1 und 3 BauGB. Nach rund 17 Jahren haben sich nun Grenzfälle für die Zuordnung von Flächen in die baurechtlichen Zulässigkeitsvorschriften §§ 34 oder 35 BauGB ergeben, die der planungsrechtlichen Klärung bedürfen (Teilbereiche I, II und III).

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.

Die 1. Änderung der Satzung geht nur auf die 3 Teilbereiche der Ortslage Prebberede ein, die den vorbeschriebenen Klärungs- und Entwicklungsbedarf aufweisen. Die vorhandene Satzung, soweit sie nicht überplant wird, bleibt in ihrer rechtlichen Wirkung unberührt.

## **5. In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten**

Der Gemeinde Prebberede 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.

## **6. Inhalte der Satzung**

### **6.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser Satzung wird durch die Abgrenzungslinien in der Karte im Maßstab 1 : 2.000 festgelegt. Die Karte ist Teil der Satzung. Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 16.397 m<sup>2</sup>, von denen ca. 2.480 m<sup>2</sup> auf die Klarstellungssatzung (Teilbereich III) und ca. 13.917 m<sup>2</sup> auf die Teilbereiche I und II der Ergänzungssatzung entfallen.

#### **Die Darlegung der Abgrenzung:**

Die Abgrenzung der drei Teilbereiche der 1. Änderung orientiert sich an der vorhandenen Satzung aus dem Jahr 1999 und an in der Örtlichkeit abzulesenden ortsbaulichen Zäsuren, die eine sinnhafte Grenzziehung ergeben. Es wird eine Fläche klargestellt im Sinne § 34 (4) Nr. 1 und zwei Flächen werden ergänzt und einbezogen im Sinne § 34 (4) Nr. 3 BauGB.

Bei dem bereits dem Innenbereich und der geltenden Satzung zugehörigen Teilbereich III handelt es sich um eine Fläche von ca. 2.480 m<sup>2</sup> südlich 'Neu-Heinder Weg' und westlich der Straße 'Röth-Soll'. Betroffen ist eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 61.

Ergänzt wird zum einen eine Fläche von ca. 8.438 m<sup>2</sup>, die das Grundstück 'Neu-Heinder Weg 7' und die daran westlich und östlich angrenzenden Flächen betrifft (Teilbereich II), zum anderen eine Fläche von 5.479 m<sup>2</sup>, die sich nördlich des Regenrückhaltebeckens 'Röth-Soll' befindet (Teilbereich I).

### **6.2 Klarstellungssatzung (Teilbereich III)**

Der Teilbereich III ist bereits Teil der Klarstellungssatzung aus dem Jahr 1999. Ziel der 1. Änderung ist es, die in der Ursprungssatzung für diese Fläche getroffenen Festsetzungen zur Bauweise (Einzelhaus) und überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) entfallen zu lassen. Das hat zur Folge, dass für die Beurteilung von Vorhaben auf dieser Fläche allein § 34 BauGB maßgeblich ist. Danach ist ein Vorhaben zulässig, "wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und

der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in der Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist." Konkret geht es für den Bauherrn um die Wahlmöglichkeit, ein zukünftiges Gebäude auf dem Grundstück traufständig zum Neu-Heinder Weg oder zum Röth-Soll auszurichten.

**Begründung:**

Die Ursprungssatzung enthält in diesem Bereich vielfältige Festsetzungen, die bereits einem Bebauungsplan i. S. d. § 30 BauGB nahe kommen. So ist festgesetzt, dass nur Einzelhäuser zulässig sind. Ferner ist die Stellung des Gebäudes und dessen Lage auf dem Grundstück durch Baugrenzen quasi vorgegeben. Daraus resultiert, dass auch hinsichtlich der Firstrichtung Einfluss genommen wird.

Diese Vielzahl der Festsetzungen schöpfen den Spielraum des § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB, wonach in den Satzungen einzelne Festsetzungen getroffen werden können, ohne Not vollständig aus unter Nicht-Berücksichtigung des Grundsatzes der planerischen Zurückhaltung. Ausreichend ist es, die konkrete bauliche Entwicklung an dem Maßstab der nachbarlichen Bebauung auszurichten. Als Konsequenz ergibt sich, dass die Ausrichtung eines zukünftigen Gebäudes entweder zum 'Neu-Heinder Weg' oder zur Straße 'Röth-Soll' nunmehr freigestellt ist.

### **6.3 Ergänzungssatzung (Teilbereiche I und II)**

Die Gemeinde Prebberede macht von der Ermächtigung des Gesetzgebers Gebrauch und bezieht gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB zwei Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Prebberede ein mit dem Ziel, dort als planungsrechtliche Zulässigkeitsvorschrift § 34 BauGB anzuwenden. Dies erfolgt durch die Darstellung der Flächen innerhalb der zeichnerisch festgesetzten roten Abgrenzungslinie mit dem Einschrieb 'Ergänzung Teilbereich I' und 'Ergänzung Teilbereich II'. Die Teilfläche des Teilbereiches I liegt nördlich des Regenrückhaltebeckens 'Röth-Soll' und umfasst eine Fläche von ca. 5.479 m<sup>2</sup>. Die Teilfläche des Teilbereiches II liegt nördlich des 'Neu-Heinder Weges' und umfasst die Umgebung des Grundstücks 'Neu-Heinder Weg' Nr. 7. Die Fläche des Teilbereiches II beträgt ca. 8.438 m<sup>2</sup>. Insgesamt beträgt die Fläche der beiden Teilbereiche I und II 13.917 m<sup>2</sup>. Sie sind damit im Verhältnis zum gesamten Satzungsgebiet, wie es größtenteils durch die Ursprungssatzung vorgegeben ist, zwar nicht völlig unerheblich, ordnen sich dem Bestand jedoch sehr deutlich unter. Mit ihrer Inanspruchnahme ergibt sich weder ein lokal noch regional geänderter Nutzungsschwerpunkt. Im Zusammenspiel mit dem vorhandenen baulich-räumlichen Siedlungsgerüst des Ortsteils Prebberede sind die Flächen sich anbietende Siedlungsflächen.

**Begründung:**

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 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 (2) BauGB als sonstiges Vorhaben wäre das Gebot des Einfügens hier unbeachtlich und auf die reine Rücksichtnahme begrenzt. Diese Entwicklung soll nicht eintreten.

Die einbezogenen Bereiche weisen eine bauliche Prägung durch das sich in ihm befindende Gebäude und den im Süden und Osten (Teilbereich II) sowie den im Norden, Süden und Osten (Teilbereich I) vorhandenen Anschluss an das gemeindliche Siedlungsgefüge auf. Diese Situation berechtigt zur Inanspruchnahme der Möglichkeit, die vorgeprägten Flächen in den Innenbereich der Satzung einzubeziehen. Die Erschließung des Bereiches vom Neu-Heinder Weg muss unter Beachtung der vorhandenen Baumallee erfolgen. Die Wurzel- und Kronenbereiche der Allee geben die Lage zulässiger zukünftiger Zufahrten und Ver- und Entsorgungsleitungen vor.

## **7. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**

Die vorhandene Ursprungs-Satzung aus dem Jahr 1999 enthält Regelungen gem. § 9 (1) BauGB und §§ 19, 22, 23 BauNVO, u. a. zur zulässigen Art der baulichen Nutzung (Wohnen), zur Bebauungstiefe (keine zweite Baureihe), zur Grundflächenzahl (GRZ max. 0,3) und zur Bauweise. Solche feinsteuernde Regelungen sind - bis auf die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Hecken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 a BauGB sowie von Bebauung und Gehölzbepflanzung freizuhaltender Flächen im Bereich der vom Wasser- und Bodenverband Recknitz - Boddenkette unterhaltenen Rohrleitung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB - nicht Gegenstand dieser 1. Änderung der Satzung. Für die weitere bauliche Entwicklung wird das Einfügungsgebot gem. § 34 BauGB für auskömmlich erachtet. Die Gemeinde Prebberede behält sich vor, im Bedarfsfall Planungsinstrumente zur Steuerung von Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. zur Gestaltung einzusetzen. Insofern ist die Satzung auf den ortsplanerischen Kerninhalt der Abgrenzung zwischen § 34 und § 35 BauGB begrenzt.

## **8. Verhältnis der bauplanungsrechtlichen Satzung zum Naturschutzrecht**

### **8.1 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 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 und auszugleichen sind. Aus diesem Grund ist zur Anwendung der Eingriffsregelung der

Geltungsbereich der beiden Teilbereiche der Ergänzungssatzung, die nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt wird, von dem Teilbereich der Klarstellungssatzung, der nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt wird, zu unterscheiden.

#### Flächenaufstellung

Teilbereich I - Ergänzungssatzung	5.479 m <sup>2</sup>
Teilbereich II - Ergänzungssatzung	8.438 m <sup>2</sup>
Teilbereich III - Klarstellungssatzung	<u>2.480 m<sup>2</sup></u>
	16.397 m <sup>2</sup>

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.

Im Teilbereich III, der als Innenbereich anzusehen ist und für den somit bereits Baurechte gem. § 34 BauGB bestehen, ergeben sich gemäß § 18 (2) BNatSchG keine Eingriffe. Für die Teilbereiche I und II ist hingegen eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung (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.

Es befindet sich im Bereich der Ergänzungssatzung (Teilbereich II) eine Allee, die nach § 19 Naturschutzausführungsgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern geschützt ist. Zudem ist der Bereich als Flächennaturdenkmal dargestellt. Da mit dieser Ergänzungssatzung Bauland hinter der Allee geschaffen wird, ist die Lage der Zufahrten zu den Grundstücken in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock zu bestimmen.

## **8.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs**

### **a) Biotopwertestufung**

Der Bereich der Ergänzungssatzung, der sich nördlich des Regenrückhaltebeckens 'Röth-Soll' befindet (Teilbereich I), wird von unterschiedlichen Nutzungen geprägt. Der südliche Bereich wird von einem Ziergarten eingenommen. Dieser Bereich hat eine Flächengröße von 2.176 m<sup>2</sup>. Bei dem östlichen Bereich handelt es sich um eine Freifläche innerhalb des Siedlungsbereiches. Dieser Teilbereich hat eine Flächengröße von 3.303 m<sup>2</sup>.

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

Biotoptyp	Flächengröße	Wertstufe
Ziergarten	2.176 m <sup>2</sup>	-
Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	3.303 m <sup>2</sup>	1
	5.479 m <sup>2</sup>	

Der Bereich der Ergänzungssatzung, der sich an der Nordseite des 'Neu-Heinder Weges' erstreckt (Teilbereich II), wird gleichfalls von unterschiedlichen Nutzungen geprägt. Im Norden stehen ein Wohnhaus und eine Lagerhalle. Das Wohnhaus steht auf einem Grundstück, das durch Gemüsebeete, Rasenflächen, Bäume und Gebüsch gekennzeichnet ist. Es handelt sich um Gartenflächen. Das Grundstück hat eine Größe von 2.251 m<sup>2</sup>. Östlich dieses Grundstücks liegt ein Teilbereich einer Grünlandfläche. Der Teilbereich der Grünlandfläche hat eine Flächengröße von 1.326 m<sup>2</sup>. Westlich befindet sich eine Ackerfläche. Dieser Bereich hat eine Flächengröße von 2.666 m<sup>2</sup>. Ebenso befindet sich die vorhandene Straße 'Neu-Heinder-Weg' mit einer Fläche von 2.195 m<sup>2</sup> im Satzungsgebiet.

Biotoptyp	Flächengröße	Wertstufe
Traditioneller Bauerngarten	2.251 m <sup>2</sup>	1
Intensivgrünland auf Mineralstandorten	1.326 m <sup>2</sup>	1
Lehm- bzw. Tonacker	2.666 m <sup>2</sup>	1
Straße	2.195 m <sup>2</sup>	0
	8.438 m <sup>2</sup>	

## b) Ermittlung der versiegelbaren Fläche

In der Satzung wird weder eine Grundflächenzahl (GRZ) noch eine zulässige Grundfläche (GR) festgesetzt. Das Maß der zulässigen Versiegelung orientiert sich deshalb an der nachbarlichen Bebauung. Entsprechend dieser wird von einer Grundfläche (GR) von 180 m<sup>2</sup> ausgegangen. 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 pro Baugrundstück von jeweils 270 m<sup>2</sup> der Grundstücksflächen.

### Teilbereich I

#### Teilfläche 1 - Ziergarten

Flächengröße: 2.176 m<sup>2</sup>

Zulässige Flächenversiegelung:

1 x GR 180 = 180 m<sup>2</sup>

+ 50 % 90 m<sup>2</sup>

Zulässige Neuversiegelung 270 m<sup>2</sup> 270 m<sup>2</sup>

Fläche, die nicht neu versiegelt wird 1.906 m<sup>2</sup> 1.906 m<sup>2</sup>

Übertrag: 270 m<sup>2</sup>      1.906 m<sup>2</sup>

**Teilfläche 2 - Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation**

Flächengröße:	3.303 m <sup>2</sup>			
Zulässige Flächenversiegelung:				
2 x GR 180 =	360 m <sup>2</sup>			
+ 50 %	<u>180 m<sup>2</sup></u>			
Zulässige Neuversiegelung	540 m <sup>2</sup>	540 m <sup>2</sup>		
Fläche, die nicht neu versiegelt wird	2.763 m <sup>2</sup>			2.763 m <sup>2</sup>

**Teilbereich II**

**Teilfläche 1 - Traditioneller Bauerngarten**

Flächengröße:	2.251 m <sup>2</sup>			
Zulässige Flächenversiegelung:				
1 x GR 180 =	180 m <sup>2</sup>			
+ 50 %	<u>90 m<sup>2</sup></u>			
Zwischensumme	270 m <sup>2</sup>			
./. bereits vorhandene Versiegelung durch das Wohngebäude	<u>113 m<sup>2</sup></u>			
Zulässige Neuversiegelung	157 m <sup>2</sup>	157 m <sup>2</sup>		
Fläche, die nicht neu versiegelt wird	2.094 m <sup>2</sup>			2.094 m <sup>2</sup>

**Teilfläche 2 - Intensivgrünland auf Mineralstandorten**

Flächengröße:	1.326 m <sup>2</sup>			
Zulässige Flächenversiegelung:				
1 x GR 180 =	180 m <sup>2</sup>			
+ 50 %	<u>90 m<sup>2</sup></u>			
Zulässige Neuversiegelung	270 m <sup>2</sup>	270 m <sup>2</sup>		
Fläche, die nicht neu versiegelt wird	1.056 m <sup>2</sup>	_____		<u>1.056 m<sup>2</sup></u>
Zwischensumme:		1.237 m <sup>2</sup>		7.819 m <sup>2</sup>

Übertrag: 1.237 m<sup>2</sup> 7.819 m<sup>2</sup>

**Teilfläche 3 - Lehm- bzw. Tonacker**

Flächengröße: 2.666 m<sup>2</sup>

Zulässige Flächenversiegelung:

1 x GR 180 = 180 m<sup>2</sup>

+ 50 % 90 m<sup>2</sup>

Zulässige Neuversiegelung 270 m<sup>2</sup> 270 m<sup>2</sup>

Fläche, die nicht neu versiegelt wird 2.396 m<sup>2</sup> 2.396 m<sup>2</sup>

**Teilfläche 4 - Straße**

Flächengröße: 2.195 m<sup>2</sup>

*bereits komplett versiegelt*

Zulässige Neuversiegelung ----- m<sup>2</sup> -----m<sup>2</sup>

Fläche, die nicht neu versiegelt wird 2.195 m<sup>2</sup> 2.195 m<sup>2</sup>

**Summe der neu versiegelbaren Fläche 1.507 m<sup>2</sup>**

**Summe der nicht versiegelbaren Fläche 12.410 m<sup>2</sup>**

**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.

<b><u>Ziergarten</u></b>		
Wertstufe:	----	
Kompensationserfordernis bei Vollversiegelung:	1,3	
Kompensationserfordernis bei Beeinträchtigung:	----	
270 m <sup>2</sup> x 1,3 =	351 m <sup>2</sup>	351 m <sup>2</sup>
<b><u>Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation</u></b>		
Wertstufe:	1	
Kompensationserfordernis bei Vollversiegelung:	1,5	
Kompensationserfordernis bei Beeinträchtigung:	----	
540 m <sup>2</sup> x 1,5 =	810 m <sup>2</sup>	810 m <sup>2</sup>

<p><b><u>Traditioneller Bauerngarten</u></b>  Wertstufe: 1  Kompensationserfordernis  bei Vollversiegelung: 1,5  Kompensationserfordernis  bei Beeinträchtigung: ----    157 m<sup>2</sup> x 1,5 = 236 m<sup>2</sup></p>	236 m <sup>2</sup>
<p><b><u>Intensivgrünland auf Mineralstandorten</u></b>  Wertstufe: 1  Kompensationserfordernis  bei Vollversiegelung: 1,5  Kompensationserfordernis  bei Beeinträchtigung: ----    270 m<sup>2</sup> x 1,5 = 405 m<sup>2</sup></p>	405 m <sup>2</sup>
<p><b><u>Lehm- bzw. Tonacker</u></b>  Wertstufe: 1  Kompensationserfordernis  bei Vollversiegelung: 1,5  Kompensationserfordernis  bei Beeinträchtigung: ----    270 m<sup>2</sup> x 1,5 = 405 m<sup>2</sup></p>	405 m <sup>2</sup>
<p><b><u>Straße</u></b>  Wertstufe: -  Kompensationserfordernis  bei Vollversiegelung: 0,5  Kompensationserfordernis  bei Beeinträchtigung: ----    0 m<sup>2</sup> x 0,5 = 0 m<sup>2</sup></p>	0 m <sup>2</sup>
<p><b>Summe des vorläufigen Kompensationserfordernisses</b></p>	<b>2.207 m<sup>2</sup></b>

#### d) Berücksichtigung des Freiraum-Beeinträchtigungsgrades

Die Bereiche der Ergänzungssatzungen liegen 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:

$$2.207 \text{ m}^2 \times 0,75 = 1.655 \text{ m}^2$$

Nach Berücksichtigung des Freiraum-Beeinträchtigungsgrades ergibt sich ein Kompensationserfordernis von 1.655 m<sup>2</sup>.

#### Ergebnis:

**Das Kompensationserfordernis beträgt 1.655 m<sup>2</sup>.**

### 8.3 Geplante Maßnahme für die Kompensation

#### a) Bewertung der Ausgangsbiotope

Der naturschutzrechtliche Ausgleich soll innerhalb des Geltungsbereiches erfolgen. Hierfür ist der Bereich vorgesehen, der nördlich und westlich an den Teilbereich II angrenzt sowie westlich und östlich an den Teilbereich I. Es handelt sich hierbei um eine Acker- und eine Intensivgrünlandfläche (Teilbereich II) und um eine nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (Teilbereich I). Den Flächen werden die folgenden Wertstufen zugeordnet:

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

<b>Biotoptyp</b>	<b>Flächengröße</b>	<b>Wertstufe</b>
Acker	325 m <sup>2</sup>	1
Intensivgrünland auf Mineralstandorten	164 m <sup>2</sup>	1
Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	193 m <sup>2</sup>	1
	682 m <sup>2</sup>	

#### b) Beschreibung der geplanten Kompensationsmaßnahme

Als Ausgleich wird eine **Strauchhecke** angelegt. Die betroffenen Flächenanteile des Ackers und der Grünlandfläche werden in eine Strauchhecke umgewandelt.

Die Hecken sind auf den Grundstücken zu pflanzen und dienen der Eingrünung der Grundstücke gegenüber der im Norden und Westen angrenzenden Landschaft.

Die Hecken sind einreihig zu pflanzen. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihe beträgt 1,00 m. Der Abstand zwischen der Reihe und der Grundstücksgrenze (Zaun) beträgt 1,75 m. Zum Garten hin ist der Hecke ebenfalls ein Entwicklungstreifen von 1,75 m Breite einzuräumen. Die Gesamtbreite der Hecke beträgt somit 3,50 m.

Zur Bepflanzung der Hecken sind einheimische standortgerechte Gehölze (Sträucher und Heister) zu verwenden. Für die Bepflanzung sind folgende Gehölze geeignet:

### **Einheimische standortgerechte Gehölze für die Anlage von Hecken**

#### **Heister**

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rot-Buche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

#### **Sträucher**

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	-	Gemeines Pfaffenhütchen
Malus sylvestris	-	Holz-Apfel
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Salix caprea	-	Sal-Weide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

Aus der Pflanzenliste ist eine Auswahl hinsichtlich der zu verwendenden Gehölzarten zu treffen. Damit sich die Gehölze nicht gegenseitig verdrängen, sollten Gehölze der gleichen Art in kleinen Gruppen gepflanzt werden. Insgesamt ist darauf zu achten, dass sich die Bepflanzung der Hecken aus verschiedenen Gehölzarten zusammensetzt. Die Anlage einer Bepflanzung, die nur aus einer Gehölzart besteht, ist zu vermeiden.

Für die Sträucher und Heister sind folgende Pflanzqualitäten zu wählen:

- Sträucher, zweimal verpflanzt (2xv), 3 - 5 Triebe (Tr), ohne Ballen (oB), 60 - 100 cm,
- Heister, zweimal verpflanzt (2xv), ohne Ballen (oB), 80 - 100 cm.

**Die Hecken sind wirksam gegen Wildverbiss zu schützen. Hierzu wird an der Seite, die an die landwirtschaftliche Fläche angrenzt, ein Maschendrahtzaun (Höhe: mind. 1,80 m) oder ein Wildschutzzaun (Höhe: mind. 1,80 m) empfohlen.**

Die Anlage der Strauchhecke führt zu einer deutlichen Aufwertung der bisher als Acker und Grünlandfläche genutzten Flächen. Der Maßnahme, die die Pflanzung einer Strauchhecke beinhaltet, wird die Wertstufe '2' zugeordnet. Als Kompensationswertzahl wird der Wert '2,5' festgelegt.

<b>Biotoptyp</b>	<b>Flächengröße</b>	<b>Wertstufe</b>	<b>Kompensationswertzahl</b>
Strauchhecke	682 m <sup>2</sup>	2	2,5

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

$$682 \text{ m}^2 \times 2,5 = 1.705 \text{ m}^2$$

Es ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 1.705 m<sup>2</sup>.

#### **8.4 Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung**

Es wurde ein Kompensationserfordernis von 1.655 m<sup>2</sup> ermittelt. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen entsprechen einem Kompensationsflächenäquivalent von 1.705 m<sup>2</sup>. Die Ausgleichsmaßnahmen sind damit geeignet, die naturschutzrechtlichen Eingriffe vollständig auszugleichen. Die Ausgleichsflächen, die sich innerhalb des Plangebietes befinden, werden gem. § 9 (1 a) BauGB in der Satzung festgesetzt.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden vollständig den Eingriffen, die sich durch die vorliegende Planung ergeben, zugeordnet.

#### **8.5 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 Geltungsbereich 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 Ergänzungssatzungsbereiches 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 01. 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 würde in Verbindung mit evtl. geplanten Gebäudeabbrissen gelten.

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 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.

## **9. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden / Erschließung**

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

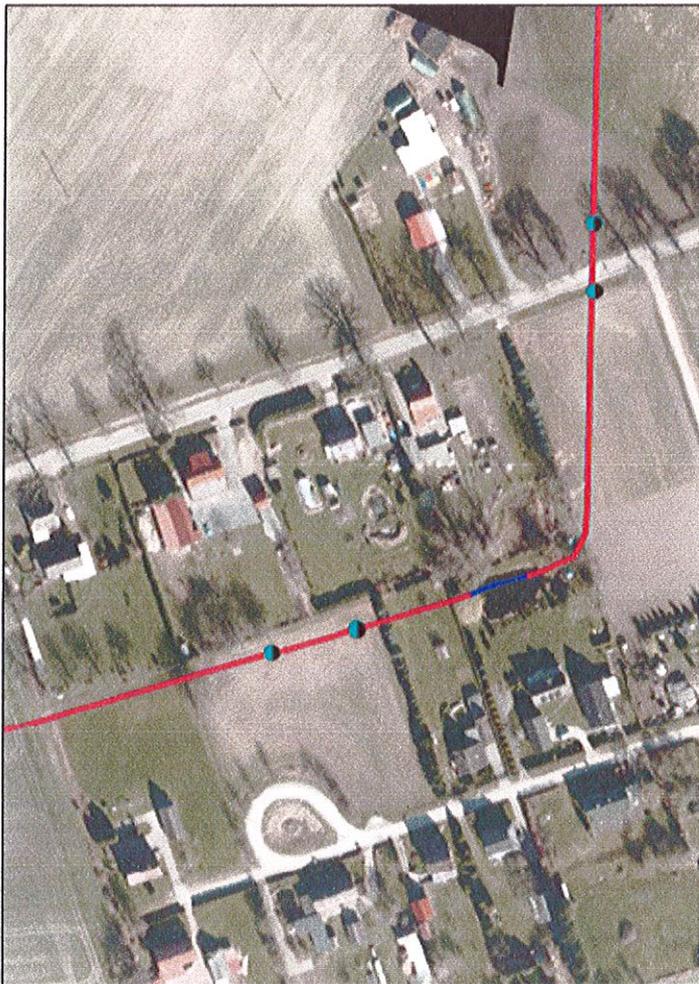
Die Satzung trifft keine Aussagen über das Vorhandensein einer gesicherten Erschließung. Die Zulässigkeit von Vorhaben bemisst sich daher auch an § 34 (1) 1. Satz, letzter Teil, BauGB. Seitens der Gemeinde ist es, vorbehaltlich anderer Beschlüsse, nicht beabsichtigt, weitere öffentliche Erschließungsanlagen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

Im gesamten Ortsbereich Prebberede ist davon auszugehen, dass Leitungen öffentlicher Ver- und Entsorger auf den privaten Grundstücken liegen. Häufig liegen 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. Dies ist insbesondere im Bereich des Eckgrundstücks westlich der Straße Röth-Soll und südlich des Neu-Heinder-Weges (Teilbereich III) der Fall. Die hier liegende Regenwasser-Leitung des Wasser- und Bodenverbandes Recknitz-Boddenkette beansprucht einen beidseitigen Schutzabstand von 7 m, der von Bebauung und Gehölzen freigehalten werden muss.

In den Teilbereichen I und II bestehen ebenfalls Einschränkungen der baulichen Nutzbarkeit der Grundflächen infolge des gebotenen Abstandes von beidseitig 7 m ggü. der Regenwasserleitung. Die Lage der Leitung gestattet aber die Möglichkeit einer

baulichen Nutzung, weil die Grundstücke hier noch ausreichend Platz bieten, um den gebotenen Abstand durch Neubauten einhalten zu können.

Die Leitungsverläufe im Plangebiet sind daher vor jedem Bauvorhaben zunächst zu ermitteln. Grundsätzlich stehen Sie einer Bebauung im Wege, wenn die Leitungstrassen grundbuchlich abgesichert und eine Verlegung zu aufwändig wäre oder keine Bereitschaft des Trägers für eine Verlegung besteht. In allen anderen Fällen ist in Absprache mit dem Leitungsträger gegebenenfalls die Verlegung in den öffentlichen Straßengrund abzustimmen.



Luftbild OT Prebberede, mit dem Verlauf der RW-Leitung (zur Verfügung gestellt vom Wasser- und Bodenverband Recknitz-Boddenkette)

rote Linie Rohrtrasse  
blaue Linie offener Graben

oben Neu-Heinder Weg (Allee)  
unten Röh-Soll (Wendeschleife)

Die Satzung enthält keine Festsetzungen zu Geh- Fahr- und Leitungsrechten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, die die vorgeschriebenen Leitungsverläufe planungsrechtlich sichern könnten. Zum einen fehlen exakte Lagepläne und zum anderen leistet diese Satzung lediglich die Abgrenzung von Bereichen nach der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschrift § 34 BauGB. Nicht bebaubare, weil nicht erschließbare Bereiche werden darin, nach jetzigem Wissensstand, nicht dargestellt Die Herbeiführung der geeigneten Erschließung von Vorhaben bleibt dem Genehmigungsverfahren überlassen.

## 10. Hinweise / weitere Fachbelange

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.

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 Bodenaushubes nach dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) in der Fassung vom 24. Februar 2012, zuletzt geändert am 04. April 2016, verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Landkreis Rostock, Umweltamt, Sachgebiet Immissions- und Bodenschutz, anzuzeigen.

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden sollen, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtenigen 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.

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.

Es befindet sich im Bereich der Ergänzungssatzung (Teilbereich II) eine Allee, die nach § 19 Naturschutzausführungsgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern geschützt ist. Zudem ist der Bereich als Flächennaturdenkmal dargestellt. Da mit dieser Ergänzungssatzung Bauland hinter der Allee geschaffen wird, sind die Lage der Zufahrten zu den Grundstücken in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock zu bestimmen.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt über eine Heckenanlage auf den Baugrundstücken im Westen und Norden des Ergänzungssatzungsbereiches (Teilbereich II) und im Westen und Osten des Teilbereiches I.

## 11. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

	Fläche in m <sup>2</sup>	Prozent
Klarstellungssatzung	2.480	15,1
Ergänzungssatzung	13.917	84,9
Gesamtfläche	16.397	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 08. August 2016 an die Gemeinde gerichtet. Der Auftrag in Form des Planungsvertrages wurde am 22. September 2016 erteilt.

Die Gemeindevertretung Prebberede hat diese Begründung zur 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung in Form einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Prebberede in ihrer Sitzung am 18. Mai 2017 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Prebberede, den 19.05.2017

