Gemeinde Prebberede

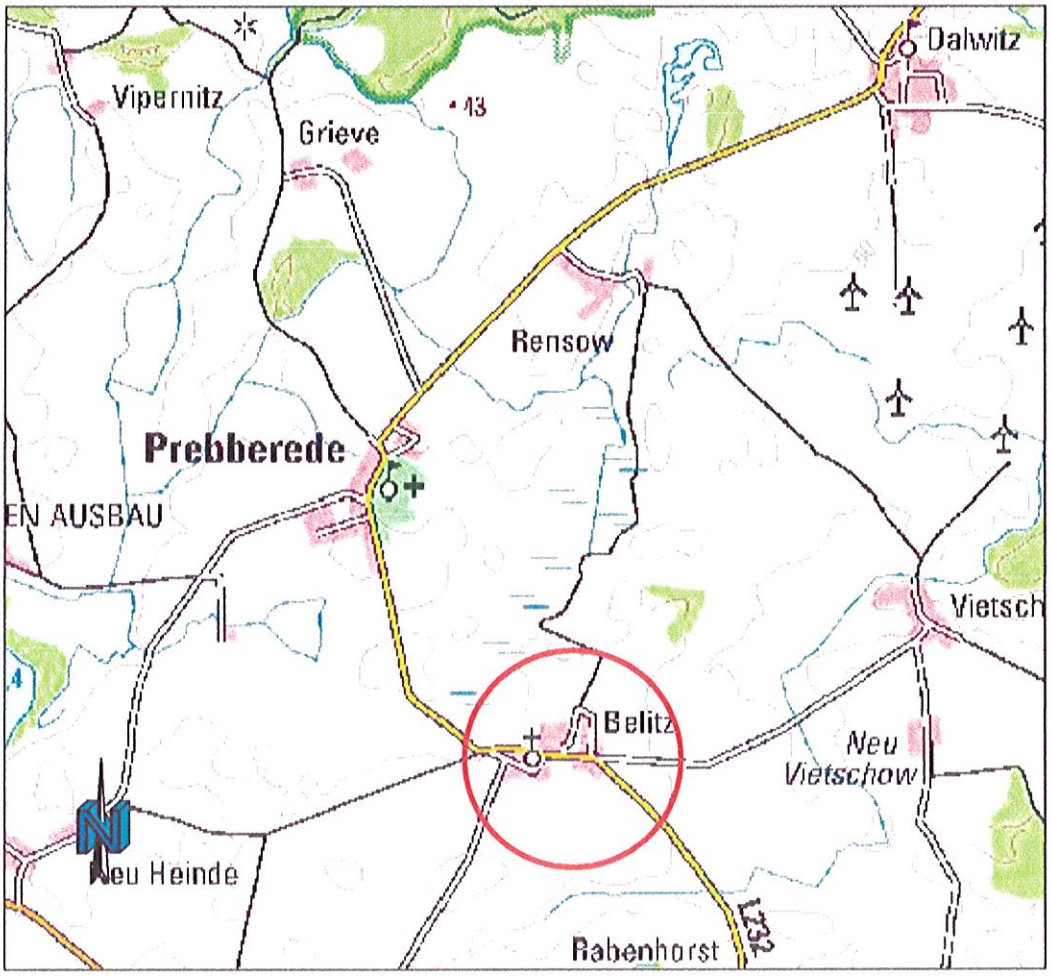
Landkreis Rostock

1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des Ortsteils Belitz in Form einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB

für das im Ortsteil Belitz gelegene Gebiet östlich und nördlich der Straße 'Zum Silbermoor' (Teilbereiche I und III) sowie westlich der Straße 'Am Storchennest', nördlich des Grundstückes 'Am Storchennest' 1 (Teilbereich II)

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 (Teilbereiche II und III) 7
6.3 Ergänzungssatzung (Teilbereich I) 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 13
8.4 Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung 15
8.5 Artenschutz 15
9. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden / Erschließung 16
10. Hinweise / weitere Fachbelange 17
11. Flächen und Kosten 18

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).

Verfahrensschritte:	**Datum**:
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 Tourismusentwicklungsraum im ländlichen Binnenland (Programmsätze 3.1.3 [1] und 3.1.3 [4]):

Programmsatz 3.1.3 [1]: "In den als Tourismusschwerpunkträumen und Tourismusentwicklungsräumen 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 Tourismusentwicklungsräumen 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 2011dargestellt. 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 Belitz, teils außerhalb des Gemeindegebiets, stellt der RREP MMR-LVO M-V 2011das 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-Belitz 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 Belitz existiert, wie für das gesamte Gemeindegebiet von Prebberede, 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 Belitz weist eine größtenteils unregelmäßig über Generationen gewachsene, lockere Siedlungsstruktur auf. Der Gebäudebestand besteht aus ca. 30 Wohngebäuden, zumeist Einzelhäusern, und orientiert sich dabei zum großen Teil entlang der 'Landstraße' (L 232), des 'Kantor-Müschen-Weges' und entlang 'Zum Silbermoor'. Entlang der Straßenfluchten sind unterschiedlich große Parzellen und Gebäude sehr alten bis neueren Ursprungs entstanden. Prägend für den Ortsteil sind die Kirche aus dem 14. Jahrhundert und das Gutshaus aus dem 18. Jahrhundert. Typisch für diesen Ortsteil sind eingeschossige Wohngebäude mit Steildach.

4. Planungsrechtliche Situation / Ziel der Planung

Ausgangspunkt der Planung ist die planungsrechtliche Situation im Ortsteil Belitz. 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 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 Belitz 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. 15.568 m², von denen ca. 8.268 m² auf die Klarstellungssatzung und ca. 7.300 m² auf die Ergänzungssatzung entfallen.

Die Darlegung der Abgrenzung der 3 Teilbereiche der 1. Änderung:

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

Bei den Flächen, die die Klarstellung betreffen, handelt es sich um eine Fläche von ca. 4.268 m² westlich der Straße 'Am Storchennest', nördlich des Grundstückes 'Am Storchennest' 1. Es betrifft eine Teilfläche der Grundstücke 'Am Storchennest' 2 und 3 (Teilbereich II). Die zweite Klarstellungsfläche von ca. 4.000 m² befindet sich nördlich der Straße 'Zum Silbermoor' und betrifft die wohnbaulich genutzten Flurstücke Nr. 114 und 115 (Teilbereich III).

Die Abgrenzung des Teilbereiches I der Ergänzungssatzung betrifft Teilflächen der Flurstücke 110, 111, 112 und 113 westlich der Straße 'Zum Silbermoor' und hat eine Größe von ca. 7.300 m².

6.2 Klarstellungssatzung (Teilbereiche II und III)

Inhalt der 1. Änderung der Satzung für die Teilbereiche II und III ist die deklaratorische Abgrenzung gem. § 34 (4) Nr. 1 BauGB im Ortsteil Belitz, in denen die planungsrechtliche Zulässigkeitsvorschrift § 34 BauGB zur Anwendung kommt. Dies erfolgt im Wege der zeichnerischen Festsetzung einer Abgrenzungslinie auf der zur Satzung gehörenden Karte.

Begründung:
In Teilen des Ortsteils Belitz ist die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich nicht klar erkennbar. Eine unterschiedliche Einschätzung der Lage ist hier möglich. Einige Grundstücke, die sich ihrem Zuschnitt, der gegebenen Erschließung und der baulichen Prägung nach für eine Bebauung eignen würden, könnten teilweise auch dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugeordnet sein. Diese Zweifelsfälle sind größtenteils bereits mit Hilfe der Satzung aus dem Jahr 1999 geklärt worden, allerdings haben sich nach rund 17 Jahren Veränderungen ergeben, sodass mit Hilfe der 1. Änderung die neu entstandenen Zweifelsfälle rechtssicher geklärt werden sollen. Die Gemeinde hat sich dazu entschlossen, die Satzung aus dem Jahr 1999 zu überarbeiten und insofern eine 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung zu verfassen, die die Satzung insgesamt wieder auf einen aktuellen Stand bringt.

Klärungsbedürftig sind in diesem Fall der Bereich der Flurstücke 114 und 115 nördlich der Straße 'Zum Silbermoor' und der ca. 4.268 m² große Bereich westlich und nördlich der Straße 'Am Storchennest'. Bei beiden Flächen handelt es sich um bereits bebaute Grundstücke, die als dem Siedlungsgebiet zugehörig betrachtet werden können.

6.3 Ergänzungssatzung (Teilbereich I)

Die Gemeinde Prebberede macht zudem von der Ermächtigung des Gesetzgebers Gebrauch und bezieht gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB eine Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Belitz ein mit dem Ziel, dort als planungsrechtliche Zulässigkeitsvorschrift § 34 BauGB anzuwenden. Dies erfolgt durch die Darstellung der Flächen innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Abgrenzungslinien und dem Einschrieb 'Teilbereich I'.

Der Teilbereich I liegt östlich der Straße 'Zum Silbermoor' und besteht aus Teilen der Flurstücke 110, 111, 112 und 113. Die Größe des Teilbereiches I beträgt ca. 7.300 m².

Die Fläche der Ergänzungssatzung ist damit vertretbar im Verhältnis zum gesamten Plangebiet, wie es größtenteils durch die Ursprungssatzung vorgegeben ist. Sie ordnet sich dem Bestand deutlich unter. Mit ihrer Inanspruchnahme ergibt sich weder ein lokal noch regional geänderter Nutzungsschwerpunkt. Im Zusammenspiel mit dem vorhandenen baulich-räumlichen Siedlungsgerüst des Ortsteils Belitz ist der Teilbereich I eine sich anbietende Siedlungsfläche.

Begründung:
Für den Bereich der Ergänzungssatzung besteht zum jetzigen Zeitpunkt immer die Möglichkeit, dass Baugesuche gestellt werden, obwohl sie 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 der Fläche, soweit die Satzung keine eigenen Festsetzungen vorgibt, 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.

Der einbezogene Teilbereich I weist eine bauliche Prägung durch die nördliche, südliche und westliche straßenbegleitende Bebauung und den damit vorhandenen Anschluss an das gemeindliche Siedlungsgefüge auf. Diese Situation berechtigt zur Inanspruchnahme der Möglichkeit, die vorgeprägte Fläche in den Innenbereich der Satzung einzubeziehen.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Die vorhandene 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 max. Grundflächenzahl (GRZ 0,3) und zur Bauweise. Solche feinsteuernde Regelungen sollen hier in dem Bereich der Ergänzungssatzung (Teilbereich I) ebenfalls gem. § 9 BauGB hinsichtlich der zulässigen Bautiefe durch Baugrenzen und der Grundfläche (GR 180) getroffen werden, weil die bauaufsichtliche Handhabung des Einfügungsgebotes in diesem Bereich keinen zweifelsfreien Rahmen findet. Zudem wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 a BauGB eine Fläche zum Anpflanzen einer Hecke festgesetzt. Die übrigen Teilbereiche erhalten keine Festsetzungen. Für die weitere bauliche Entwicklung wird hier 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 §§ 34/35 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 Satzung in den Teilbereich I, der nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) aufgestellt wird, und die Teilbereiche II und III, die nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 BauGB (Klarstellungssatzung) aufgestellt werden, zu unterteilen.

Flächenaufstellung	
Teilbereich I	7.300 m²
Teilbereich II	4.268 m²
Teilbereich III	4.000 m²
	15.568 m²

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 sinnvoll erscheinen lässt. Insbesondere findet keine isoliert wirkende Außenentwicklung auf naturschutzfachlich besonders relevanten Flächen statt.

In den Teilbereichen II und III, die als Innenbereich anzusehen sind und für die somit bereits Baurechte gem. § 34 BauGB bestehen, ergeben sich gemäß § 18 (2) BNatSchG keine Eingriffe. Für den Teilbereich I ist hingegen 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.

Es befindet sich im Bereich der Ergänzungssatzung (Teilbereich I) eine Allee, die nach § 19 Naturschutzausführungsgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern geschützt ist. 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) Biotopwerteinstufung

Der Teilbereich I, der sich an der Ostseite der Straße 'Zum Silbermoor' erstreckt, wird von einer Ackerfläche, einer Brachfläche des Dorfgebietes und einem kleinen Siedlungsgehölz eingenommen.

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

Biotoptyp	Flächengröße	Wertstufe
Lehm- bzw. Tonacker	4.966	1
Siedlungsgehölz	538	2
Brachfläche der Dorfgebiet	1.796	1
Gesamt	7.300	

b) Ermittlung der versiegelbaren Fläche

In der Satzung wird für den Bereich der Ergänzungssatzung eine zulässige Grundfläche (GR) von 180 m² festgesetzt. 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 m² der Grundstücksflächen.

Teilfläche 1 - Lehm -bzw. Tonacker

Flächengröße:	4.966 m²		
Zulässige Flächenversiegelung:			
3 x GR 180 =	540 m²		
+ 50 %	270 m²		
Zulässige Neuversiegelung	810 m²	810 m²	
Fläche, die nicht neu versiegelt wird	4.156 m²		4.156 m²

Teilfläche 2 - Siedlungsgehölz

Flächengröße:	538 m²		
Zulässige Flächenversiegelung:			
100 m² als Zufahrt =	100 m²		
Zulässige Neuversiegelung	100 m²	100 m²	
Fläche, die nicht neu versiegelt wird	438 m²		438 m²

Teilfläche 3 - Brachfläche der Dorfgebiete

Flächengröße:	1.796 m²		
Zulässige Flächenversiegelung:			
1 x GR 180 =	180 m²		
50 %	90 m²		
Zulässige Neuversiegelung	270 m²	270 m²	
Fläche, die nicht neu versiegelt wird	1.526 m²		1.526 m²

Summe der neu versiegelbaren Fläche	**1.180 m²**	
Summe der nicht versiegelbaren Fläche		**6.120 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.

Teilbereich I

Lehm -bzw. Tonacker Wertstufe: Kompensationserfordernis bei Vollversiegelung: Kompensationserfordernis bei Beeinträchtigung: 810 m² x 1,5 = 1.215 m²	1 1,5 ----	1.215 m²
Siedlungsgehölz Wertstufe: Kompensationserfordernis bei Vollversiegelung: Kompensationserfordernis bei Beeinträchtigung: 438 m² x 1,0 = 438 m² 100 m² x 3,0 = 300 m² 738 m²	2 3,0 1,0	738 m²
Brachfläche der Dorfgebiete Wertstufe: Kompensationserfordernis bei Vollversiegelung: Kompensationserfordernis bei Beeinträchtigung: 1.526 m² x 0,5 = 763 m² 270 m² x 1,5 = 405 m² 1.168 m²	1 1,5 0,5	1.168 m²
Summe des Kompensationserfordernisses (Teilbereich I)		**3.121 m²**

Kompensationserfordernis gesamt: 3.121 m²

d) Berücksichtigung des Freiraum-Beeinträchtigungsgrades

Der Teilbereich I 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 für das Kompensationserfordernis berechnet wurde, ist mit dem Faktor '0,75' zu multiplizieren:

3.121 m² x 0,75 = 2.341 m²

Nach Berücksichtigung des Freiraum-Beeinträchtigungsgrades ergibt sich ein Kompensationserfordernis von 2.341 m².

Ergebnis (a bis d):

Das Kompensationserfordernis beträgt 2.341 m².

8.3 Geplante Maßnahme für die Kompensation

a) Bewertung der Ausgangsbiotope

Der naturschutzrechtliche Ausgleich soll auf den betreffenden Grundstücken erfolgen. Da jedoch die Grundstücksgrenzen des Teilbereichee I teilweise außerhalb des Geltungsbereiches der Änderungssatzung liegen, kann lediglich der Ausgleich festgesetzt werden, der sich innerhalb des Geltungsbereiches befindet. Mangels Festsetzungsmöglichkeiten außerhalb des Geltungsbereiches ist der Ausgleich hierfür im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu beauflagen. Die Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches sind nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen worden. Für den Ausgleich sind die Bereiche vorgesehen, die die Grundstücksgrenzen östlich des Teilbereiches I (außerhalb des Geltungsbereiches) und den Norden und Süden des Teilbereiches I betreffen (innerhalb des Geltungsbereiches). Es handelt sich hierbei um Ackerflächen, der die Wertstufe '1' zugeordnet wird.

In der nachfolgenden Tabelle ist die Flächengröße und die Wertstufe des betroffenen Biotoptyps aufgeführt.

Biotoptyp	Flächengröße	Wertstufe
Acker (Teilbereich I)	1.032 m²	1
Gesamt	1.032 m²	

b) Beschreibung der geplanten Kompensationsmaßnahmen

Als Ausgleich werden **Strauchhecken** angelegt. Die betroffenen Flächenanteile der Ackerflächen werden in eine Strauchhecke umgewandelt.

Die Hecke ist auf den Grundstücken zu pflanzen und dient der Eingrünung des Grundstückes gegenüber der angrenzenden Landschaft.

Die Hecke ist 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 Entwicklungsstreifen von 1,75 m Breite einzuräumen. Die Gesamtbreite der Hecke beträgt somit 3,50 m.

Zur Bepflanzung der Hecke 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	-	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata	-	Zweigriffliger 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 den Seiten, die an landwirtschaftliche Flächen angrenzen, ein Maschendrahtzaun (Höhe: mind. 1,80 m) oder ein Wildschutzzaun (Höhe: mind. 1,80 m) empfohlen.

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

Biotoptyp	Flächengröße	Wertstufe	Kompensationswertzahl
Strauchhecke	1.032 m²	2	2,5

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

1.032 m² x 2,5 = 2.580 m²

Es ergibt sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 2.580 m².

8.4 Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung

Es wurde ein Kompensationserfordernis von 2.341 m² ermittelt. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen entsprechen einem Kompensationsflächenäquivalent von 2.580 m². 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 Ausgleichsflächen, die sich außerhalb des Plangebietes befinden, sind mangels Festsetzungsmöglichkeiten in den nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Verfahren zu beauflagen.

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.

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. Der Verlust der Bruthabitate innerhalb der Satzungsbereiche wird keine Auswirkungen auf den guten Erhaltungszustand dieser Arten haben.

Die Umsetzung der Planung wird zur Beseitigung von Gebüschen 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 die Bauherren der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen vorzulegen. Gleiches gilt in Verbindung mit evtl. vorgesehenen Gebäudeabrissen.

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 an vorhandene öffentliche Erschließungsebenen.

Im gesamten Ortsteil Belitz ist davon auszugehen, dass Leitungen öffentlicher Ver- und Entsorgungsunternehmen 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. Die vorhandenen Leitungsverläufe im Plangebiet sind daher vor jedem Bauvorhaben zunächst zu ermitteln. Sie stehen einer Bebauung im Wege, wenn die Leitungstrassen grundbuchlich abgesichert, 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. Die in die Satzungsänderung einbezogenen Flächen eigenen sich nach heutigem Wissenstand für eine Bebauung.

Der Zweckverband „Wasser/Abwasser Mecklenburgische Schweiz" kann alle Baugrundstücke mit Trinkwasser versorgen. Um eine ausreichende Versorgungssicherheit zu gewährleisten, ist es aus Sicht des Verbandes notwendig, in allen Bereichen die Leitungen zu erneuern. Am Storchennest (Teilbereich II) und Zum Silbermoor (Teilbereiche I und III) werden die Leitungen dann in den öffentlichen Bereich verlegt.

Die Satzung enthält keine Festsetzungen zu Geh- Fahr- und Leitungsrechten gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB, die die vorbeschriebenen 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 den entsprechenden 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 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.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich ein Windpark, der erweitert werden soll. Der Betreiber des Windparks ist bei dieser 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung zu beteiligen.

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 I) eine Allee, die nach § 19 Naturschutzausführungsgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern geschützt ist. 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.

11. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

	Fläche in m²	**Prozent**
Klarstellungssatzung	8.268	53,1
Ergänzungssatzung	7.300	46,9
Gesamtfläche	15.568	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 Belitz in ihrer Sitzung am 18. Mai 2017 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Prebberede, den 18.05.2017

GEMEINDE PREBBEREDE LANDKREIS ROSTOCK

Frank Möller
(Bürgermeister)