

B E G R Ü N D U N G

der

**Gemeinde Peenehagen
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte**

zur

**Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten
Ortsteils Schwarzenhof nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB**

südlich der Brunnenstraße am Ortseingang Schwarzenhof

Bearbeitet:



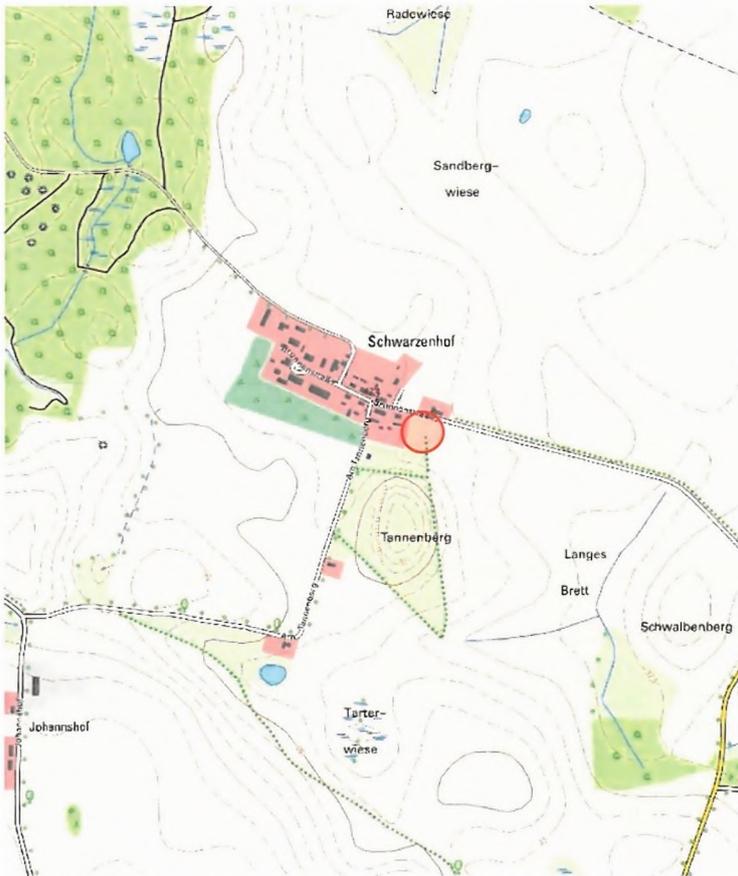
Waren (Müritz), den 18.06.2020/19.01.2021

Inhaltsverzeichnis

1	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Satzung	3
1.1	Lage und Umfang des Plangebietes	3
1.2	Ziele und Zwecke der Satzung.....	3
1.3	Gesetzliche Grundlagen der Satzung	5
1.4	Bestehende Nutzung des Plangebietes	6
1.5	Inhalt der Satzung.....	7
1.6	Auswirkungen der Satzung	9
2	Eingriffsbewertung und Ermittlung der Kompensation.....	15
2.1	Grundlagen.....	15
2.2	Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes	16
2.3	Ermittlung des Kompensationsumfangs	18
3	Städtebaulicher Vertrag	20

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Satzung

1.1 Lage und Umfang des Plangebietes



Übersichtskarte: Quelle: gaia-mv.de 04.02.2020, bearbeitet von ign

Der Ortsteil Schwarzenhof liegt in nördlicher Peripherie, der an die Stadt Waren (Müritz) angrenzenden Gemeinde Peenehagen. Es handelt sich dem städtebaulichen Charakter nach um ein Straßendorf, dessen wesentliche Zufahrts- und Hauptstraße (Brunnenstraße) auf ein Gebäude zuläuft, dass in seiner städtebaulichen Wirkung als ehemaliges Gutshaus eingeschätzt werden kann, und dort als Vorplatz endet. Die vermutete Gutsstruktur ist vollständig überformt; durch die entsprechende Anzahl an Einzelhäusern besitzt Schwarzenhof eher den Charakter eines herkömmlichen Dorfes. Mit Ausnahme zweier landwirtschaftlicher Gebäude (städtebaulicher Charakter von Scheunen) ist die Bebauungsstruktur durch Wohnhäuser geprägt, die sich auf etwa 300m links und rechts der Brunnenstraße anordnen.

Das Plangebiet (Flurstück 48/1 und 48/2; der Flur 2; Gemarkung Schwarzenhof) befindet sich südlich der Brunnenstraße am Ortseingang Schwarzenhof.

1.2 Ziele und Zwecke der Satzung

Private Baubegehren sind Anlass für eine Gemeinde, um mit den Mitteln städtebaulicher Satzungen die planungsrechtlichen Möglichkeiten zu nutzen, die städtebauliche Entwicklung geordnet zu steuern. Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils lassen sich deutlich

erkennen, sodass die Gemeinde davon absieht den gesamten Gemeindebereich klarzustellen. Am Ortseingang der Gemeinde südlich der Brunnenstraße liegt ein ungenutztes Grundstück, dass im Westen von Nachbarbebauung geprägt ist, sowie von der gegenüberliegenden Bebauung nördlich der Brunnenstraße. Im vorliegenden Fall bietet sich eine Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB an, um dieses Grundstück in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil miteinzubeziehen. Auch wenn es Nachfragen nach Baugrundstücken gibt, bestehen in der Gemeinde keine weiteren räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten.

Der Bereich entlang der Brunnenstraße stellt sich nach aktueller Überprüfung als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB dar. Der Bebauungszusammenhang ist entlang der Brunnenstraße auszumachen, dessen westliches Ende die Grenze eines der Grundstücke des „Gutshauses“ – Flurstück 23/6 – und dessen östliches Ende jenes Grundstück – Flurstück 125/2 – markiert, welches den faktischen Ortseingang kennzeichnet. Ohne dadurch rückwärtige Bebauung auszuschließen, beinhaltet der Bebauungszusammenhang jeweils eine Reihe Grundstücke links und rechts der Straße, so sind auch alle bebauten Grundstücke über die Brunnenstraße erschlossen. Auf diese Gegebenheiten und die örtliche Situation gestützt, soll die vorliegende Satzung aufgestellt werden.

Ziel der vorliegenden Satzung ist, die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung auf der Ergänzungsfläche für Wohngebäude im geringen Umfang. Dabei soll der im Zusammenhang bebaute Ortsteil gemäß § 34 BauGB, gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 um Flächen ergänzt werden, die heute noch dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugehörig sind.

Durch die Ergänzung des Innenbereichs (§ 34 BauGB) wird Klarheit zur baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke geschaffen. Die Flächen, die in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen werden sollen, sind durch die angrenzende bauliche Nutzung entsprechend geprägt. Eine zukünftige bauliche Nutzung des Ergänzungsbereichs soll rechtlich gesichert werden. Die Ergänzungsflächen sollen als Wohnbauflächen für den Eigenbedarf der Gemeinde genutzt werden.

So soll erreicht werden, dass zwischen ehemaligem Gutshof und faktischem Ortseingang die Grundstücke entlang der Brunnenstraße auf der Grundlage des § 34 BauGB (Innenbereich) beurteilt werden. Damit wird auf bisherigen Außenbereichsflächen eine Bebauung wesentlich erleichtert. Ohne die relativ aufwendige Form eines Bauleitplans heranzuziehen, kann so eine Bebauung ohne negative städtebauliche Auswirkungen ermöglicht werden.

1.3 Gesetzliche Grundlagen der Satzung

Im vorliegenden Fall wird die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) aufgestellt.

Die Gemeinde Peenehagen verfügt über keinen Flächennutzungsplan. In einem möglichen Flächennutzungsplan würde der Ortsteil Schwarzenhof als Wohngebiet oder Dorfgebiet dargestellt – abhängig von den tatsächlichen Nutzungen der vorhandenen Gebäude. In beiden Fällen kann aber davon ausgegangen werden, dass auch ein Flächennutzungsplan der Einstufung der hier betreffenden Flächen als Baugebiet nicht entgegenstehen würde. Da ein Flächennutzungsplan nicht vorhanden ist, ist lediglich die Anwendung von §34 (4) 2. BauGB ausgeschlossen.

Bei der Aufstellung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB sind gemäß § 34 Abs. 5 BauGB die Voraussetzungen einzuhalten, dass ...

1. *„sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind“*

Der Ortsteil Schwarzenhof ist durch eine nach und nach gewachsene Bebauung gekennzeichnet. Obwohl die meisten Gebäude Einzelhäuser mit dem überwiegenden Zweck des Wohnens sind, besitzen die Gebäude unterschiedliche Dimensionen; hierbei nimmt die Kleinteiligkeit der Gebäude von West nach Ost entlang der Brunnenstraße zu.

Die straßenseitige Bebauung an der Brunnenstraße fügt sich in das Ortsbild eines Straßendorfs ein. Nichtsdestoweniger soll durch die Festsetzung von Baugrenzen auch diese Bebauung entsprechend reguliert werden.

Die Einordnung der vorliegenden Satzung in die Grundsätze der Bauleitplanung, insbesondere nach § 1 Abs. 3 bis 7 BauGB, steht diesem aufgrund des gegebenen Zusammenhangs, des Gewichts und der vorhandenen Prägung nicht entgegen. Die Einbeziehung der Ergänzungsflächen lässt eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs entstehen und ermöglicht der Gemeinde entsprechend dem Gebietscharakter Wohnbauflächen auszuweisen. Es werden keine neuen bodenrechtlichen Konfliktsituationen geschaffen.

2. *„die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird“*

Aufgrund der geringen Größe von 2.414m² und Struktur der Ergänzungsflächen und die aus der Prägung der baulichen Nutzung der angrenzenden Bereiche abzuleitenden weiteren Zu-

lässigkeitskriterien ist es ausgeschlossen, dass etwaige Vorhaben eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern erfordern würden.

3. *„keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.“*

Die in §1 (6) 7. B genannten Schutzgüter sind FFH- und Natura-2000-Gebiete (Vogelschutz). Diese Gebiete sind nicht betroffen. Ebenso gibt es keine Anhaltspunkte für den in § 50 BImSchG genannten Sachverhalt, da nur Wohnvorhaben zulässig sind.

Die Voraussetzungen zur Aufstellung der Ergänzungssatzung der Gemeinde Peenehagen sind gegeben.

Da die Festlegung als im Zusammenhang bebauter Ortsteil die Zulässigkeit nach § 34 Abs. 1 und 2 zur Folge hat, muss der Bereich in einer Weise bebaut sein, dass er die Eigenart der näheren Umgebung im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB in hinreichender Weise prägt. Nur soweit sich aus der vorhandenen Bebauung die Eigenart der näheren Umgebung bestimmen lässt, in die sich Vorhaben einfügen müssen (§ 34 Abs. 1 BauGB), oder die Voraussetzung für die Anwendung der Baunutzungsverordnung besteht (§ 34 Abs. 2 BauGB), sind die Voraussetzungen für eine Anwendung der Vorschriften über den nicht beplanen Innenbereich überhaupt gegeben.

Der Ortsteil Schwarzenhof stellt ein im Zusammenhang bebauten Ortsteil dar, sodass dessen Ergänzung im vorliegenden Fall möglich ist, weil die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

1.4 Bestehende Nutzung des Plangebietes

Der Bereich der Ergänzungsfläche des Satzungsgebietes ist unbebaut und wird als Mähwiese genutzt. Im Osten liegen intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Das Plangebiet grenzt im Westen unmittelbar an bebaute Grundstücke an. Gemeinsam mit dem gegenüberliegenden Flurstück 125/2 bildet das Flurstück 48/1 und 48/2 dann die Ortseingangssituation. Südlich der Brunnenstraße erfolgt dann eine durchgehende Bebauung von Flurstück 47 bis zum Wendehammer (Vorplatz des „Gutshauses“) bzw. zu Flurstück 23/6; auf der Nordseite erfolgt selbiges nach einer Baulücke von Flurstück 10 am Wendehammer entlang bis zu den Flurstücken 20

und 21, die aber ebenso über den Wendehammer erschlossen werden. Die vorhandene Bebauung dient vorrangig der Wohnnutzung, einzelnes Gewerbe bzw. landwirtschaftliche Betriebe sind eingestreut. Der gesamte Ortsteil ist rundum durch landwirtschaftliche Nutzflächen umgeben, nur an einer Stelle im Süden durch Ruderalflächen eines Sandmagerstandortes mit sukzessivem Aufwuchs unterbrochen. Das Plangebiet selbst ist eine Mähwiese.



Luftbild: Quelle: gaia-mv.de 04.02.2020, bearbeitet von ign

1.5 Inhalt der Satzung

1.5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Bereich des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Schwarzenhof sind Bauvorhaben nach § 34 BauGB Abs. 1 und 2 BauGB zu beurteilen. Für zusätzliche Regelungen für den gesamten Gemeindebereich besteht keinerlei Anlass. Innerhalb der festgelegten Grenzen des Satzungsgebietes nach §34 (4) 3. richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Für den Ergänzungsbereich ist, ein Vorhaben dementsprechend zulässig, wenn es sich gemäß § 34 Abs. 1 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der Baunutzungsverordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre, auf die nach der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1 BauGB, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 BauGB entsprechend anzuwenden (Ausnahmen und Befreiung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB).

Da bei der einbezogenen Ergänzungsfläche ein gewisser Regelungsbedarf für das Maß der baulichen Nutzung besteht, wurde eine zulässige Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Damit soll gewährleistet bleiben, dass auch auf den Ergänzungsflächen keine zu starke Verdichtung der Bebauung erfolgt.

1.5.2 Überbaubare Fläche

Mit Hilfe von Baugrenzen sind innerhalb der Ergänzungsfläche die überbaubaren Grundstücksflächen konkret bestimmt. Hiermit ist einerseits die städtebauliche Ordnung gewahrt und andererseits vermieden, dass Gebäude in „2. Reihe“ zur Straße errichtet werden. Dies widerspricht dem Ortscharakter.

1.5.3 Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften werden hier nicht definiert, da aufgrund des überwiegend klarstellerischen Charakters keine Notwendigkeit hierfür besteht.

Mit diesen Regulierungen ist die städtebauliche Ordnung gewahrt.

1.5.4 Sonstige Darstellungen

Alle weiteren Darstellungen der Satzung, wie die Flurstücksgrenzen, die Flurgrenzen, die Flurstücksbezeichnung, vorhandene hochbauliche Anlagen und die Hausnummern, nehmen nicht an der Satzung und ihren Festsetzungen teil. Sie haben allenfalls erläuternden, orientierenden und erklärenden Charakter. Festsetzungen sind allein auf bisherigen Außenbereichsflächen zulässig, die ergänzend in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden (§ 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB).

1.5.5 Grünordnung

Für die Ergänzungsflächen werden in § 2 der vorliegenden Satzung auch die §§ 1a Abs. 2 und 3 sowie § 9 Abs. 1a BauGB angewandt. Das heißt, es werden entsprechende Regelungen nach § 34 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und § 9 Abs. 1a BauGB zum Ausgleich der mit der Satzung ermöglichten Eingriffe auf den Ergänzungsflächen getroffen und im folgenden Kapitel erläutert und begründet. Nicht der gesamte Eingriff kann innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden, sodass Maßnahmen im Gemeindegebiet geplant sind. Bezüglich der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden die Beeinträchtigungen ausgeglichen und für die angrenzenden Nutzungen keine restriktiven Auswirkungen ausgelöst.

Die mit der Bebauung auf der Ergänzungsfläche entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden mit den in der Satzung festgesetzten Maßnahmen vollständig ausgeglichen.

1.5.6 Rechtsfolgen

Für die Anwendung der Satzung ist festzuhalten, dass für alle Vorhaben innerhalb des festgesetzten Geltungsbereichs der § 34 BauGB als Beurteilungsgrundlage heranzuziehen ist. Gegebenenfalls ist die Zulässigkeit der Art der Nutzung auch nach den Bestimmungen der BauNVO und generell nach den weitergehenden ergänzenden Festsetzungen der Satzung zu beurteilen.

Die Bestimmungen des § 35 BauGB sind im Geltungsbereich der Satzung nicht anzuwenden.

Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass nur eine Bebauung in einer straßenbegleitenden "einreihigen Bebauung" auf dem durch die Ergänzung begünstigten Flurstück entlang der Straße Ausbau erfolgen soll und kann.

Die vorhandenen Systeme der technischen Infrastruktur und der Erschließungsanlagen werden konsequent ausgenutzt und ausgelastet.

Soweit für das Gebiet des bebauten Zusammenhangs des Ortsteils Schwarzenhof oder einen Teil davon ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gegebenenfalls nach § 30 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB, beim einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB.

1.6 Auswirkungen der Satzung

1.6.1 Erschließung

- **Äußere und Innere Erschließung**

Der Bereich der Satzung ist verkehrsmäßig über die Brunnenstraße bedarfsgerecht erschlossen. Die Brunnenstraße führt vom Ortsteil Schwarzenhof in ca. 1 km zur L202; über diese wiederum ist Waren (Müritz), der Amtssitz für die Gemeinde in ca. 12 km erreichbar. Die Aufstellung der Satzung hat keine relevanten Auswirkungen auf den Verkehr.

- **Öffentlicher Personennahverkehr**

Der Ortsteil Schwarzenhof ist über die 1km entfernten Buslinien entlang an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte angeschlossen.

1.6.2 Ver- und Entsorgung

- **Trinkwasser/Abwasser**

Das Amt Seenlandschaft Waren ist Mitglied des Müritz-Wasser-/Abwasserzweckverbands. Die Wasserversorgung erfolgt durch den Müritz- Wasser-/ Abwasserzweckverband. Die Entsorgung des anfallenden Abwassers hat dezentral zu erfolgen. Die Grundstücksabwasseranlagen haben gemäß § 60 Wasserhaushaltsgesetz den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu entsprechen und sind bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.

- **Regenwasser**

Im Bereich der Satzung wird das Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert.

- **Energieversorgung**

Der vorhandene Anlagenbestand der E.DIS AG versorgt den Ortsteil Schwarzenhof mit Energie.

- **Telekommunikation**

Der Ortsteil Schwarzenhof ist mit Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom ausgestattet.

- **Abfallbeseitigung**

Der Siedlungsabfall im Amt Seenlandschaft Waren wird entsprechend der Satzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte getrennt und der Wiederverwertung oder der Abfallbehandlung zugeführt. Die bei der Errichtung von Gebäuden anfallenden Bauabfälle sind sortenrein zu trennen. Unbelastete Bauabfälle sollen gemäß § 18 des (AbfallAIG M-V) einer stofflichen Verwertung zugeführt werden. Auf den Grundstücken sind im Rahmen der Bauanträge die entsprechenden Stellplätze für Müll- und Wertstoffcontainer im Sinne des § 45 LBauO M-V vorzusehen.

1.6.3 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung des Gebietes erfolgt über einen Feuerlöchteich. Dieser liegt im Norden der Ortslage in einer Entfernung von ca. 270m.

1.6.4 Denkmalschutz

Nach aktuellem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Wenn bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes

für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

1.6.5 Altlasten

Altlasten sind im Bereich der Satzung nicht bekannt. Erkenntnisse über Altlasten liegen für den Geltungsbereich der Satzung nicht vor.

Sollten bei Erdarbeiten jedoch Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte über diesen Tatbestand zu informieren. Der Abfallbesitzer bzw. der Abfallerzeuger sind zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach § 11 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 19.07.2007 (BGBl. I S. 1462), verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG. Die Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

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.

Die Vorschriften des BBodSchG mit der BBodSchV, sowie die Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall M 20 (LAGA) sind einzuhalten.

Der bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bauschutt ist durchzugelassene Unternehmen der Umschlagstation Freidorf oder der Deponie Rosenow zuzuführen. Holzabfälle sind einer stofflichen Verwertung zuzuführen. Belastete Holzabfälle sind nach der Art: der Konzentration der Belastung unschädlich in dafür zugelassene Abfallentsorgungsanlagen zu entsorgen

Das Gebiet der Satzung ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten

mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls sind die Polizei und gegebenenfalls das Ordnungsamt hinzuzuziehen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erfragen.

1.6.6 Immissionen

Es sind keine schädlichen Einflüsse durch Immissionen durch das Planvorhaben auf die Umgebung zu erwarten. Gleichfalls sind keine Einwirkungen von schädlichen Immissionen auf das Plangebiet zu erwarten. In der Umgebung ist mit den üblichen Lärmimmissionen eines ländlich gelegenen Dorfgebietes zu rechnen, zu dem unter anderen Immissionen ausgehend von Kleintierhaltung und landwirtschaftlicher Tätigkeiten gehören. Diese sind entsprechend des Ortscharakters mit der Wohnbebauung verträglich. Die von diesen Nutzungen ausgehenden Lärm- und Geruchseinwirkungen, die einen ordnungsgemäßen Betrieb der Anlagen voraussetzen, sind hinzunehmen.

1.6.7 Klimaschutz / Klimaanpassung

Durch Aufstellung der Satzung wird der Ortsteil Schwarzenhof minimal weiter verdichtet.

Der höhere Niederschlagswasseranfall durch die zusätzliche Versiegelung, wird auf den ausreichend großen Grundstücken versickert.

Durch die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken wird es weiterhin dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt und trägt damit zur Grundwasserneubildung bei.

Zudem erfolgt diese Veränderung innerhalb eines eng begrenzten Gebietes. Damit sind durch das Vorhaben keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in Bezug auf die Schutzgüter Luft und Klima zu erwarten.

Das Plangebiet ist im Weiteren für das regionale Klima nicht von Bedeutung.

1.6.8 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

- **Schutzgebiete**

Naturschutzgebiete, Nationalparke, Naturparke, Naturdenkmale Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete sowie weitere Landschaftsbestandteile sind auch aufgrund ihrer Entfernung vom Gebiet nicht betroffen.

- **Europäisches Netzwerk Natura 2000**

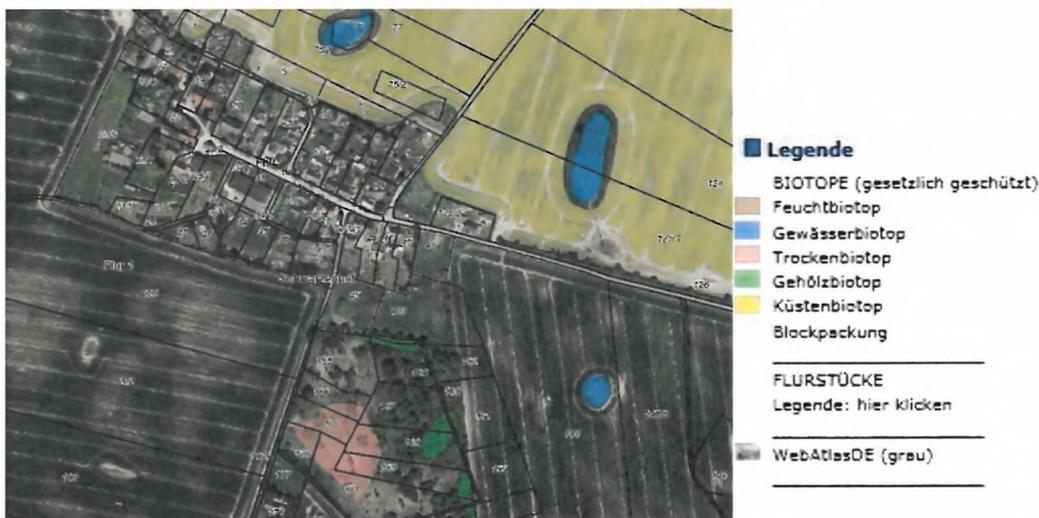
Westlich der Ortslage Schwarzenhof liegen Natura 2000 Gebiete. Ca. 400m westlich des Plangebietes beginnt das Vogelschutzgebiet DE 2242-401 Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See, im Westen anschließend an das Vogelschutzgebiet an der Forstgrenze beginnend, liegt das FFH-Gebiet DE 2442-301 Wald- & Kleingewässerlandschaft nördlich von Waren. Die Schutzziele der Natura 2000 Gebiete werden durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt, da es sich um eine eng begrenzte Erweiterung der Ortslage handelt. Es ist weder mit signifikant steigendem Verkehr oder menschlicher Präsenz zu rechnen, die zu wesentlich negativen Auswirkungen auf die Natura 2000 Gebiete führen. Zusätzlich ist zu dem Bauvorhaben ein Abstand zu den Schutzgebieten gewährleistet sowie eine dazwischenliegende Bebauung, die eine Vorbelastung des Nährungsbereiches der Schutzgebiete darstellt.

- **Gesetzlich geschützte Biotope und Geotope**

Nach dem Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern liegen folgende Biotope im Umkreis bis zu 100m der Ergänzungssatzung:

MUE 04577 Naturnahe Feldhecke

Die Feldhecke liegt 80m südlich des Plangebietes. Es ist aufgrund der Entfernung und des sehr geringen Wirkungsumfanges des Planvorhabens nicht betroffen.



Quelle: gaia-mv.de 27.03.2020, bearbeitet von ign

Weitere gesetzlich geschützte Biotope liegen Umkreis bis 300m vom Planvorhaben. Aufgrund ihrer Entfernung zum Plangebiet kann eine wesentliche Beeinträchtigung und Belastung dieser Biotope durch die Satzungsänderung ausgeschlossen werden.

MUE 04570 Naturnahe Feldhecke

Das geschützte Gehölz liegt 160m südöstlich des Plangebietes.

MUE 04566 Trocken und Magerrasen

Die stillgelegte Sandgrube am Tannenberg südlich von Schwarzenhof liegt 170m südlich des Plangebietes.

MUE 04600 stehendes Kleingewässer einschließlich Ufervegetation

Das stehende Kleingewässer einschließlich seiner Ufervegetation befindet sich 150m nordöstlich der Ortslage Schwarzenhof.

MUE 04585 stehendes Kleingewässer einschließlich Ufervegetation

Das stehende Kleingewässer einschließlich seiner Ufervegetation befindet sich 210m südöstlich der Ortslage Schwarzenhof.

MUE 04596 stehendes Kleingewässer einschließlich Ufervegetation

Das Soll befindet sich in einer Entfernung von 230 vom Plangebiet nördlich der Ortslage Schwarzenhof.

MUE 04567 Naturnahe Feldgehölze

Das Gebüsch befindet sich in 235m Entfernung südöstlich vom Geltungsbereich entfernt.

• Gewässerschutz

Das Satzungsgebiet liegt außerhalb der Schutzstreifen von Gewässern, Überschwemmungsgebieten und Trinkwasserschutzzonen.

• Schutz der Bäume und Alleen

Sollten im Ergänzungsbereich gesetzlich geschützte Bäume vorhanden sein, die auf Grund des Vorhabens nicht erhalten werden können, ist ein entsprechender Baumfällantrag beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte zu stellen. Der entsprechende Ausgleich, wird in der Fällgenehmigung bestimmt. Alleen bzw. einseitige Baumreihe an öffentlichen Verkehrsflächen sind nach Naturschutzausführungsgesetz M-V vom 23. Februar 2011 gesetzlich geschützt; bei der Brunnenstraße handelt es sich allerdings um keine Allee.

• Wald

Wälder sind auf Grund ihrer Entfernung zum Satzungsgebiet nicht betroffen. Eine Bebauung innerhalb der festgesetzte Baugrenzen entsprechend der festgesetzten GRZ ermöglicht keine Bebauung, die den nach § 20 Abs. 1 LWaldG MV (Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern) notwendigen Waldabstand von 30 m unterschreitet.

- **Geschützte Arten**

Die Fläche liegt aktuell brach und wird nicht genutzt. Daher hat sich eine Ruderalvegetation eingestellt. Am Nördlichen Rand befindet sich eine Fliederhecke. Einige Gebüsche (Flieder und Schlehe) befinden sich an der östlichen Grenze der Fläche. Nach Möglichkeit bleiben diese erhalten. Anschließend daran grenzt eine landwirtschaftliche Fläche an. Ein potenzielles Vorkommen von Hecken- und Gebüschbrütern kann nicht ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen darf die Baufeldberäumung nur vom 1. November bis Ende Februar erfolgen. Des Weiteren befinden sich in unmittelbarer Umgebung Nahrungs- und Bruthabitate, die als Ersatz dienen können.

2 Eingriffsbewertung und Ermittlung der Kompensation

2.1 Grundlagen

Die Aufstellung der Satzung ermöglicht die zukünftige Realisierung von Vorhaben, die mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden sind. Der mögliche Eingriff in Natur und Landschaft erfordert die Ausarbeitung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und die Darstellung der bilanzierten Ausgleichsmaßnahmen.

Die vorliegende Bilanzierung wurde auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ Mecklenburg-Vorpommern 2018 erarbeitet. Die Bilanzierung beinhaltet die Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes sowie die Ermittlung des Kompensationsumfanges.

Flächenbilanz

<u>Grundstücksgröße</u>		2.379 m ²
Erhalt	Hecken	174 m ²
Nutzfläche		2.205 m ²



Luftbild mit Geltungsbereich, Baugrenze

Quelle: gaia-mv.de 27.03.2020, bearbeitet von ign

2.2 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes

2.2.1 Bestand und Bewertung der Biotope

Zur Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes sind die bestehenden, zukünftig beeinträchtigten, Biotoptypen zu erfassen und der entsprechende Biotopwert zu ermitteln.

Die betroffenen Flächen werden derzeit als Mähflächen genutzt. Die anzusetzenden Biotoptypen und Ihre Bewertung werden in folgender Tabelle dargestellt.

Die Heckenstrukturen außerhalb der Baugrenzen bleiben im Wesentlichen erhalten.

Tabelle 1: Bestand und Bewertung der Biotope

Baufläche	Biotoptyp	Wertstufe	Biotopwert	Bemerkungen
Gemarkung Schwarzenhof, Flur 2, Flurstück 48/1 und 48/2	RHU	1	1,5	Ruderale Staudenflur
	PHZ	1	1,5	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen
	PEU	0	1	Nicht oder teilversiegelte Fläche, teilweise mit Spontanvegetation

Die zukünftigen baulichen Anlagen werden im Anschluss an die vorhandenen Bebauung des Ortes errichtet. Daher ergibt sich für die zukünftigen Eingriffe ein anzusetzender Lagefaktor von 0,75.

Tabelle 2: Flächenerhebung und Berechnung des Lagefaktors

überbau- bare Flä- che auf Bi- otop / Be- zeichnung	zuläs- sige max. Versie- gelung	Grund- stücks- größe in m ²	max. zu- lässige Versiege- lung in m ²	zukünftige Ver- siegelung + 50% Über- schreitung der GRZ (m ²)	max. mögli- che Versie- gelung (m ²)	Lagefaktor gem. HzE M-V 2018
RHU	0,2	2155	431	216	646	0,75
PHZ	0,2	50	10	5	15	0,75
PEU	0,2	121	24	12	36	
					Summe	676

2.2.2 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung und Versiegelung sowie Biotopbeeinträchtigung

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden ergibt sich das Eingriffsäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotops, dem Biotopwert und dem Lagefaktor.

Tabelle 3: Biotopbeseitigung

Biotoptyp	Versiege- lungsfläche gesamt in m ²	X	Biotopwert	X	Lagefaktor	=	Eingriffssflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m ² EFÄ)
Versiegelung auf Baugrundstücken							
RHU	646		1,5		0,75		727
PHZ	15		1,5		0,75		17
Summe							744

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

Tabelle 5 : Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Biotopname	Teil-/ Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m ²	X	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5	=	Eingriffsflächen-äquivalent (m ² EFÄ)
RHU	646		0,5		323
PHZ	15		0,5		8
Summe					331

Aus den berechneten Eingriffsflächenäquivalenten für Biotopbeseitigung oder Beeinträchtigung sowie Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen ergibt sich ein Kompensationsbedarf von **1.075 m²** wie in der folgenden Tabelle dargestellt.

Tabelle 6 : Berechnung des Kompensationsbedarfs

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (m ² EFÄ)	+	Eingriffs-flächen-äquivalent für Funktionsbeeinträchtigung (m ² EFÄ)	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarf (m ² EFÄ)
744		331		1.075

2.3 Ermittlung des Kompensationsumfangs

Im Plangebiet wird ein Anpflanzgebot von 4 heimischen standortgerechten Gehölzen festgesetzt. Damit wird eine Grundbegrünung des Plangebietes gesichert und ein Teil des erforderlichen Ausgleiches direkt am Eingriffsort umgesetzt. Da der erforderliche Ausgleich nicht vollumfänglich im Plangebiet erfolgen kann, werden externe Ausgleichsmaßnahmen im Gemeindegebiet Peenehagen festgesetzt. Bestehende lückenhafte Baumreihen an einem Feldweg bei Schwarzenhof und Klein Gievitz sollen um weitere Bäume ergänzt werden.

Tabelle 7: Ermittlung des Kompensationsumfangs mit Berücksichtigung von Störquellen

Maßnahmen	Fläche der Kompensationsmaßnahme (m ²)	X	Kompensationswert der Maßnahme	X	Leistungs-faktor	=	Kompensations-flächen-äquivalent (m ² KFÄ)
2.12 Baumreihe entlang eines Feldweges Schwarzenhof (Ergänzung 4 Bäume x 25m ²)	100		2,5		0,85		212
2.12 entlang eines Feldweges Klein Gievitz (Ergänzung 16 Bäume x 25m ²)	400		2,5		0,85		850
6.21 Einzelbaumpflanzung (4 Bäume x 25m ²)	100		1,0		0,5		50
Summe:							1.112

Der Eingriff wird vollständig ausgeglichen.

Ausgleichs-Maßnahmen im Plangebiet

Einzelbaumpflanzung

Im Plangebiet (Flurstück 48/2 und 48/1, Flur 2, Gemarkung Schwarzenhof) sind mindestens 4 standortheimische gebietseigene Laubbäume oder Obstbäume mit einem Stammumfang von 16-18 cm und einer Baumscheibe von mindestens 12 m² Größe zu pflanzen, zu pflegen und dauernd zu erhalten.

Ausgleichs-Maßnahmen im Gemeindegebiet Peenehagen

Baumreihe entlang eines Feldweges nordwestlich von Schwarzenhof

Am Südrand des Feldweges Gemarkung Schwarzenhof, Flur 1, Flurstück 35 stehen Rosskastanien (*Aesculus hippocastanum*) in Reihe einschließlich einiger Lücken. Die Lücken dieser Baumreihe sollen durch weitere Anpflanzungen womöglich geschlossen werden. Ein Abstand von mindestens 6 m zwischen den Einzelbäumen ist zu gewährleisten. Es sind 4 *Aesculus hippocastanum*/Rosskastanie aus gebietseigener Herkunft, STU 16/18 cm und einer Baumscheibe von mindestens 12 m² Größe zu pflanzen, zu pflegen und dauernd zu erhalten.



Luftbild gaia mv, 25.05.2020

Baumreihe entlang eines Feldweges bei Klein Gievitz.

Südlich von Klein Gievitz führt ein Feldweg von der K 31 Richtung Torgelow. Hier stehen im Südwesten des Feldweges auf dem Flurstück 220, Flur 1, Gemarkung Klein Gievitz Eichen

in Reihe. Die Baumreihe endet ca. 100m vor der Waldkante. Diese Baumreihe ist zu ergänzen. Es sind 16 Quercus robur oder petraea/ Stieleiche oder Traubeneiche aus gebietseigener Herkunft, STU 16/18 cm und einer Baumscheibe von mindestens 12 m² Größe zu pflanzen, zu pflegen und dauernd zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in einem Abstand von 6 bis 7 m vorzunehmen.



Luftbild gaia mv, 25.05.2020

3 Städtebaulicher Vertrag

Die Gemeinde schließt mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag. Der Vorhabenträger trägt die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen im Gemeindegebiet und gewährleistet die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für einen Zeitraum von 5 Jahren.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ^{02.02.2021} ___ gebilligt.

